



Puente Alto, Maipú y Santiago concentran los beneficios de DFL-2 a la vivienda

■ Hacienda afina un proyecto de ley misceláneo que modificará el beneficio tributario para viviendas económicas, permitiendo que se acojan personas desde tres propiedades con un tope de 90 metros cuadrados.

POR J. VÁSQUEZ Y S. VALDENEGRO

El Decreto con Fuerza de Ley N° 2, más conocido coloquialmente como DFL-2 en el mundo tributario e inmobiliario, volverá a ser protagonista del acontecer nacional este año.

Y la razón es que el Gobierno de José Antonio Kast buscará ampliar de dos a tres las viviendas de un mismo propietario que podrían acceder a este mecanismo. Uno que presenta los siguientes atractivos: los contribuyentes que acceden a esta figura quedan exentos del impuesto

a la renta por los ingresos que perciben gracias a los arriendos de estos inmuebles, así como del pago del impuesto a las herencias al momento de la transferencia; y, adicionalmente, pueden reducir en hasta un 50% la cuota trimestral de contribuciones.

El cambio promovido por la actual administración, que tiene un tope para inmuebles de hasta 90 metros cuadrados, es parte de las 40 iniciativas misceláneas que enviará esta semana el Ejecutivo al Congreso como parte del plan de "reconstrucción nacional".

Creado en 1959 durante el Gobierno de Jorge Alessandri para enfrentar el déficit habitacional, el esquema ahora vigente está previsto para viviendas que no deben superar los 140 metros cuadrados construidos y dependiendo de ciertas condiciones, las ventajas impositivas pueden regir por 10, 15 o 20 años.

Lo que sí, tiene cierto rayado de cancha. Las ventajas ofrecidas por el DFL-2 se limitaron a solo dos propiedades en 2010, considerando el contexto de mayor necesidad de recaudación tributaria para hacer frente al impacto del

DFL-2 POR COMUNA

CANTIDAD	COMUNA	% RESPECTO A LAS PROPIEDADES TOTALES
151.257	PUEUNTE ALTO	84,2
179.253	SANTIAGO	82,2
52.210	QUILICURA	82,2
129.978	MAIPU	80,9
50.075	SAN MIGUEL	78,8
41.217	SAN PEDRO DE LA PAZ	77,6
95.584	NUNOA	76,3
69.844	LA SERENA	76,1
43.889	PUDAHUEL	69,8
95.709	LA FLORIDA	69,4
19.438	HUECHURABA	68,8
62.415	COQUIMBO	68,4
86.009	LAS CONDES	67,1
49.455	PROVIDENCIA	65,8
31.697	MACUL	65,7
56.508	CONCEPCION	65,5
60.070	RANCAGUA	65,0
45.392	ESTACION CENTRAL	64,8
55.333	SAN BERNARDO	62,0
71.902	ANTOFAGASTA	61,8
25.731	LA CISTERNA	61,4
25.994	INDEPENDENCIA	61,3
47.785	PUERTO MONTE	61,2
65.806	TEMUCO	60,8
35.926	PENALOEN	59,4
32.979	QUILPUE	59,3
28.701	VILLA ALEMANA	57,7
23.054	CORONEL	52,7
28.749	IQUIQUE	52,4
35.790	CHILLAN	51,9
71.459	VINA DEL MAR	51,4
26.164	OSORNO	49,3
22.526	LA PINTANA	47,2
20.338	CALAMA	46,4
42.248	TALCA	46,3
19.991	TALCAHUANO	45,3
20.282	PUNTA ARENAS	45,2
23.726	LOS ANGELES	41,2
38.961	VALPARAISO	40,0
22.621	ARICA	35,9

FUENTE: IGNACIO ARAVENA, FUNDACIÓN PIENSA.

terremoto del 27 de febrero de dicho año.

En esa época, además, se buscó restringir el uso del DFL-2 ante cuestionamientos a un uso que se entendía como excesivo del mecanismo.

El vicepresidente de la consultora inmobiliaria Colliers, Reinaldo Gleisner, pone en la mesa el aspecto de la ubicación de los inversionistas llamados hormiga. O sea, residentes -que en el caso de la capital están en Las Condes y Vitacura- que son los principales dueños de activos en los ejes Santa Isabel y Vicuña Mackenna.

El ejecutivo cuenta que ahí se observan inversionistas con carteras de entre tres y 10 departamentos pequeños destinados al arriendo masivo.

¿Dónde están?

Un análisis elaborado por el investigador asociado de la Fundación P!ensa, Ignacio Aravena, señala que en el país existen alrededor de 2,7 millones de propiedades acogidas a los beneficios del DFL-2, a las que se podrían agregar unas 419 mil adicionales que quedan "enmascaradas" por la exención por avalúo mínimo.

Esto último significa que califican para el beneficio del DFL-2, pero que su avalúo fiscal las ubica por debajo del umbral exento -que se ubica en \$ 47.360.490- y, por tanto, no están afectas

COMUNAS CON INMUEBLES QUE ESTÁN EN MANOS DE PROPIETARIOS DE TRES O MÁS UNIDADES

COMUNA	TOTAL PROPIEDADES ≤ 140 M2	% DEL TOTAL NACIONAL	TOTAL PROPIEDADES ≤ 90 M2	% DEL TOTAL NACIONAL
SANTIAGO	56.798	6,3%	46.875	8,4%
LAS CONDES	40.806	4,5%	17.423	3,1%
ÑUÑO A	35.875	4,0%	23.828	4,3%
VIÑA DEL MAR	32.550	3,6%	19.726	3,5%
PROVIDENCIA	28.684	3,2%	15.686	2,8%
ANTOFAGASTA	24.236	2,7%	14.864	2,7%
LA FLORIDA	24.052	2,7%	15.857	2,9%
ESTACIÓN CENTRAL	22.582	2,5%	18.548	3,3%
MAIPÚ	22.267	2,5%	14.825	2,7%
CONCEPCIÓN	20.672	2,3%	12.712	2,3%
OTRAS COMUNAS	594.188	65,8%	355.362	63,9%
TOTAL PAÍS	902.710	100%	555.706	100%

FUENTE: INCITI, PLATAFORMA DE INTELIGENCIA TERRITORIAL DE GPS PROPERTY.

al pago de contribuciones.

Cruzando la superficie construida de cada vivienda, su año de construcción y la duración observada de la exención-, Aravena identificó el universo de propiedades DFL-2. Ello se deriva de aquellas donde el tramo de superficie y la duración de la exención calzan con las reglas legales de 20, 15 o 10 años.

“Existen otras que podrían serlo producto de tener una exención por avalúo mínimo y que no estén registradas como DFL-2”, explica.

En la Región Metropolitana, Puente Alto concentra 151.257 viviendas bajo esta categoría, seguido por Maipú (129.978) y Santiago (117.927).

Fuera de la Metropolitana, destacan Antofagasta, Viña del Mar y La Serena (ver gráfico).

El ingeniero en construcción recuerda que en Chile existen 5,4 millones de predios habitacionales urbanos registrados en el rol de cobro del Servicio de Impuestos Internos (SII) al segundo semestre de 2025, de los cuales cerca del 23,3% efectivamente paga contribuciones.

Por tanto, el 76,7% restante está exento, ya sea porque su avalúo cae bajo el umbral mínimo habitacional o porque goza de una franquicia temporal vigente.

Propietarios de tres o más

Un levantamiento realizado por GPS Property explica el interés que podría producirse en el mundo inmobiliario de aprobarse en el Congreso el cambio planteado por el Ejecutivo.

A través de Inciti, la plata-

forma de inteligencia territorial de la citada empresa, la Santiago, Las Condes, Ñuñoa, Viña del Mar y Providencia concentran la mayoría de propiedades con hasta 140 metros cuadrados que están en manos de dueños de tres o más inmuebles.

Dichas comunas también sobresalen al aplicar el mismo criterio, pero tomando como base las propiedades de hasta

El CEO de Inciti, Nicolás Herrera, considera que la medida impactará una porción “importante” del mercado. Esto, considerando que los departamentos bajo los 90 m² representan entre el 70% y 80% de la oferta.

90 metros cuadrados y que se podrían beneficiar del cambio al DFL-2 (ver tabla).

Efectos en el mercado

El CEO de Inciti, Nicolás Herrera, considera que la medida impactará una porción “importante” del mercado. Esto, considerando que los departamentos bajo los 90

m² representan entre el 70% y 80% de la oferta.

“Los beneficios asociados al DFL-2, como las exenciones tributarias y rebajas en contribuciones, podrían significar un alivio relevante para el bolsillo de las familias e incentivar la venta de este tipo de viviendas”, opina.

En una línea similar, el director ejecutivo de Colliers, Jaime Ugarte, sostiene que el plan de extender el DFL-2 es “una señal muy relevante y positiva, que debiera incentivar con fuerza el regreso de los inversionistas personas naturales a la compra de departamentos, especialmente en un contexto donde la demanda sigue deprimida”.

En cambio, para el gerente general de Póliza Gestión, Sebastián Hudson, “es bastante más relevante el beneficio asociado al impuesto a la herencia y a las donaciones”, ya que los inmuebles acogidos a este régimen pueden quedar total o parcialmente excluidos de ese gravamen.

De todas formas, como lo advierte Ignacio Aravena de la Fundación Plensa, se podrían generar al menos dos efectos colaterales que debieran calibrarse en el proyecto de ley: “Por un lado, si aumenta la demanda por inversión, los precios podrían subir y afectar a potenciales propietarios, sobre todo en un contexto en el que el acceso al crédito sigue más restringido. Por otro lado, habrá que evaluar con cuidado su efecto fiscal, pues si a esto se suma una eventual exención del IVA en la venta de viviendas y rebajas en las contribuciones, el costo para el Fisco podría no ser menor”.