

## CARTAS AL DIRECTOR

ENVIAR A: editor@elpinguino.com

### IVA A LA VIVIENDA

#### Señor Director:

La eventual eliminación transitoria del IVA a la venta de viviendas nuevas no solo abre una discusión tributaria, sino también estratégica. Más allá de su diseño final, el efecto inicial podría ser más intenso de lo que hoy se anticipa.

Es plausible que, en una primera etapa, parte relevante del mercado traspase una proporción significativa, incluso cercana al 100%, del IVA a precio. Ello no por obligación legal, sino por la necesidad de capturar un “shock” de demanda en una ventana acotada. Este escenario exigirá a inmobiliarias, bancos e intermediarios contar con una gestión operativa ágil, capaz de absorber un eventual aumento en la velocidad de compraventas sin generar fricciones.

Sin embargo, este comportamiento difícilmente será homogéneo. La decisión de traspasar total o parcialmente el beneficio dependerá de la estrategia de cada proyecto: rotación de stock, calidad de las unidades y necesidades de caja.

En un mercado que ya ha ajustado precios-especialmente en el segmento bajo UF 4.000-, donde muchas unidades se transan en niveles equivalentes a 2020-2022, más atractivos incentivos que erosionan la rentabilidad, la medida podría llevar a eliminar promociones y recomponer márgenes más que a profundizar descuentos.

A ello se suma una interrogante relevante: el criterio de tasación. Si los valores se ajustan considerando precios sin IVA, podría tensionarse el financiamiento y afectar mecanismos como el bono pie.

En definitiva, esta medida gatillará decisiones estratégicas, más que un simple descuento. Y, como es habitual, será el mercado, y no la norma, el que termine definiendo su verdadero alcance.

**Mariana Samarotto,**  
**Master Business Partner**  
**Capital Inteligente**