

Propiedad de la
Cámara Chilena de
la Construcción

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
BOGOTANOS, JULIO 1983

ANALISIS DE MODIFICACIONES
TRIBUTARIAS PARA INCENTIVAR
LA CONSTRUCCION

Junio de 1983



INECON Ingenieros y Economistas Consultores Ltda.

I N D I C E

	<u>N° de página</u>
Resumen y Conclusiones	1
1. Introducción	4
2. Objetivos del Estudio	4
3. Metodología	5
4. Resultados	
4.1. Impuesto de Timbres y Estampillas	13
4.2. Rebaja de la Renta Imponible del Monto Total del Dividendo	15
ANEXO 1.-	
ANEXO 2.-	

RESUMEN Y CONCLUSIONES

INECON ha estudiado, a solicitud de la Cámara Chilena de la Construcción, las consecuencias que sobre los ingresos fiscales y sobre el interés implícito en los préstamos de vivienda tendrían dos medidas de rebaja tributaria: la exención del impuesto de timbres y estampillas a los mutuos hipotecarios relacionados con operaciones de compra de viviendas y la deducción de la renta imponible para el pago de impuesto a la renta de los dividendos por adquisición de viviendas.

El análisis se ha hecho tomando como base los antecedentes históricos sobre préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas, la distribución de estos préstamos de acuerdo con el valor de las viviendas y los planes de construcción de viviendas considerados en el Programa Trienal de Desarrollo. Los cálculos se han efectuado en un modelo computacional de modo que admiten un vasto análisis de sensibilidad.

Las conclusiones principales son las siguientes:

- a) Se estima que el fisco recaudará anualmente, una vez que entre en vigencia el alza a 2.4% del impuesto de timbres y estampillas sobre las letras hipotecarias, por préstamos concedidos para la adquisición de viviendas del orden de 703.000 UF. Este cálculo se ha hecho sobre la base del número de viviendas programadas para 1984. Al eliminarse este cobro, la pérdida para el fisco sería del monto mencionado (que equivale a aproximadamente US\$ 15 millones).

- b) Se estima que la recaudación total por concepto de impuesto a la renta sobre personas que pagan dividendos hipotecarios por compra de viviendas (tomando todas las operaciones desde 1979 a abril de 1984 y suponiendo que las viviendas a construirse en 1984 ya estuvieran vendidas) sería para el año tributario 1984 de UF 2.233.870. Esta recaudación bajaría a UF 989.150 si se supone que los adquirentes hasta abril de 1984 compraron sus viviendas a 12 años plazo con un interés del 12% anual y que los nuevos adquirentes lo harán a 20 años plazo y a un 8% de interés anual. En el caso de que la rebaja tributaria se aplique sólo sobre los nuevos adquirentes de viviendas los ingresos del fisco para el año tributario 1984 disminuirían a 2.016.580 de UF. Esta disminución iría creciendo año a año a medida que se incorporan nuevos propietarios. En otras palabras, la pérdida aproximada de ingresos anuales por esta medida fluctúa entre 1.245.000 UF y 217.000 UF, dependiendo de quien quede incluido en la medida. Estas cifras se han estimado también para otras alternativas de plazo y tasa de interés.
- c) El impacto de la deducción del dividendo para el pago del impuesto a la renta sobre el interés implícito en las operaciones de compra de viviendas, depende del nivel de ingreso del beneficiado que a su vez está relacionado con el valor de la vivienda que éste adquiere. Para las viviendas de menos de 580 UF, esta medida no tiene impacto ya que sus adquirentes en general se encuentran exentos del pago de impuesto a la renta. El impacto es positivo y creciente a medida que crece el valor de la vivienda adquirida y por ende del dividendo pagado y el ingreso a que éste está relacionado. Para una vivienda de 1.000 UF adquirida en 20 años al 8% de interés, por una persona

que tiene un ingreso equivalente a 4 veces el dividendo, la franquicia considerada sería equivalente a una reducción de 0.64 en la tasa de interés anual (o sea en lugar del 8%, un 7.36%). Para una vivienda de 3.000 UF el ahorro sería de 2.2 puntos en la tasa.

1. INTRODUCCION

1.01. La Cámara Chilena de la Construcción ha solicitado a INECON analizar el impacto sobre el valor de venta de las viviendas y sobre su forma de pago de las siguientes ideas:

- eximir del impuesto de timbres y estampillas a los pagarés de los mutuos hipotecarios
- rebajar de la renta imponible el monto total del dividendo

El objetivo de estas medidas es el de incentivar la adquisición de viviendas, vía tributación, sin modificar ni el precio ni las condiciones de venta de las mismas.

1.02. En respuesta a lo solicitado, INECON ha elaborado el presente estudio. En él se examina el impacto de las ideas mencionadas tanto sobre las futuras operaciones como sobre las viviendas ya adquiridas a la fecha.

1.03. El estudio se presenta dividido en cuatro capítulos y dos anexos. El primer capítulo corresponde a esta introducción. En el segundo capítulo se exponen los objetivos del estudio, en el tercero se explica la metodología utilizada, y en el cuarto y último se exponen los resultados y conclusiones.

2. OBJETIVOS DEL ESTUDIO

2.01. El objetivo de este estudio es estimar los efectos que tendrían sobre las condiciones de adquisición de viviendas y sobre la recaudación fiscal:

- a) eximir del impuesto de timbres y estampillas a los pagarés de los mutuos hipotecarios;
- b) rebajar de la renta imponible el monto total del dividendo.

2.02. Para precisar lo anterior se requiere:

- a) cuantificar el impacto de las rebajas mencionadas en los potenciales compradores según el valor de la vivienda a adquirir;
- b) estimar el efecto que la rebaja del impuesto a la renta tendría sobre los actuales propietarios;
- c) estimar el impacto de estas medidas en la recaudación fiscal.

2.03. Se ha incluido en este análisis a los actuales propietarios ya que se supone que la rebaja del dividendo de la renta imponible podría afectar no sólo a los futuros compradores de viviendas, sino que también a los que ya son propietarios.

3. METODOLOGIA

3.01. Previo a la descripción de la metodología utilizada para cuantificar los efectos de las proposiciones en análisis, es conveniente explicar brevemente en qué consiste cada una de ellas.

3.02. Impuesto de timbres y estampillas: este impuesto grava a los préstamos hipotecarios que se otorgan para la adquisición de viviendas y debe ser cancelado en su totalidad por

el comprador al momento de obtener el crédito. Actualmente asciende al 1,8% del mutuo hipotecario, el que oscila entre el 75% y 85% del valor de la vivienda. En enero del próximo año este impuesto subirá al 2,4% del mutuo.

3.03. Rebaja de la renta imponible del monto de los dividendos: el objeto de esta medida es aliviar el pago mensual al que se compromete el adquirente de la vivienda a través de un préstamo hipotecario. Esto se lograría rebajando de la renta imponible el dividendo, lo que se traduciría en una menor tributación efectiva. Al trasladar este ahorro de impuestos al pago mensual se obtiene un dividendo menor sin haber afectado el precio de venta ni las condiciones del préstamo pactado. El impacto de esta medida será distinta para cada caso particular, dependiendo del valor de la vivienda, del préstamo obtenido y del dividendo. o de la renta imponible

3.04. En lo que dice relación con la proposición de eximir el pago del impuesto de timbres y estampillas al mutuo hipotecario, se procedió como sigue:

- a) se definió como universo del análisis las viviendas que se construirían el año 1984 según el Programa Trienal de la Vivienda;
- b) se examinó la incidencia del impuesto sobre el precio de venta de cada tipo de vivienda; 1/
- c) para el total de viviendas definidas se cuantificó el total que percibiría el fisco al cobrar este impuesto.

1/ No se tomaron en cuenta las viviendas inferiores a 200 UF ya que son subsidiadas en un 100%.

3.05. Con el objeto de estimar lo que le significaría al fisco el no disponer de este ingreso se calculó qué porcentaje representa éste con respecto al aporte total que percibe por la construcción y venta de viviendas. En base a la experiencia de algunas empresas constructoras se ha determinado en forma gruesa que los retornos en tributos y aportes que percibe el Estado son del orden del 18% del precio de venta de la vivienda. 1/ A pesar de que este porcentaje puede variar con el precio, se ha supuesto constante ya que según personas relacionadas con el sector, es bastante representativo del promedio y resultaría arbitrario establecer variaciones de él con el valor de la vivienda.

3.06. Para el análisis de la segunda proposición -rebajar de la renta imponible el dividendo- se trabajó en base a dos sub universos: los futuros compradores de vivienda y los actuales propietarios. Para los primeros se utilizó como base de cálculo las viviendas programadas para el año 1984 por el Programa Trienal de la Vivienda. Para el caso de los actuales propietarios se trabajó en base a una muestra consistente en los créditos hipotecarios que han sido otorgados desde el año 1979 hasta abril del presente año.

3.07. Futuros compradores de viviendas: en base a los precios de venta de las viviendas se estimó para cada caso particular el monto del dividendo a pagar bajo distintos supuestos de tasa de interés y de plazo. En todas las alternativas se supuso que el préstamo es equivalente al 85% del precio de venta.

1/ Este cálculo corresponde a una vivienda de 750 UF.

3.08. Conocido el dividendo se estimó el ingreso familiar mensual suponiendo que éste oscila entre 4 y 5 veces el dividendo, dependiendo del precio de la casa. En base a algunos indicadores socioeconómicos, se determinó que en aproximadamente el 70% de los casos el ingreso familiar es aportado por un solo miembro de la familia (jefe del hogar). En el 30% restante éste es aportado por dos miembros (jefe del hogar y cónyuge u otro). En cuanto a la estructura del ingreso familiar, se observó que en los estratos altos el jefe del hogar aporta aproximadamente el 70% y el segundo miembro el 30%. En los niveles de renta inferior, esta estructura cambia a 60% y 40% respectivamente. ✓

3.09. En base a las premisas del párrafo anterior se procedió a calcular para uno y otro caso las tasas de impuesto a las que quedarían afectas las distintas rentas bajo el régimen actual. 1/ Como criterio general se supuso que los compradores de viviendas tributan en base al Impuesto Unico de Segunda Categoría. Para el cálculo del impuesto mensual efectivo se realizaron las rebajas que estipula para cada tramo de renta el Servicio de Impuestos Internos y se supuso un promedio de dos cargas familiares por grupo familiar. Ver Cuadro 3-1.

3.10. Una vez conocida la situación en que queda cada propietario en cuanto a ingresos, dividendos y tributación mensual, se procedió a examinar la situación propuesta. Para cada caso particular se rebajó de la renta imponible el monto total de los dividendos, resultando en consecuencia una renta im-

1/ Se considera que las rentas definidas en el párrafo 3.08. son rentas líquidas y equivalentes a la renta imponible del grupo familiar.

CUADRO 3-1

CALCULO DEL IMPUESTO UNICO DE SEGUNDA CATEGORIA

MONTOS DE LA RENTA IMPONIBLE	TASA DE IMPUESTO (%)		REBAJA (1 imp/filia)		REBAJA (2 imp/filia)	
	1984	1985	1986	UTM	UTM	UF
0.00	17.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10.00	43.49	7.00	5.00	1.00	0.90	1.57
25.00	69.58	11.00	10.00	2.25	2.15	3.74
40.00	95.68	16.00	15.00	4.25	4.15	7.22
55.00	121.77	26.00	25.00	9.75	9.65	16.79
70.00	147.86	36.00	35.00	16.75	16.65	28.96
85.00	173.96	46.00	45.00	25.25	25.15	43.75
100.00	173.96	57.00	55.00	35.25	35.15	61.15

1/ La conversión de UTM a UF se hizo en base al valor de estas unidades al 31-12-83.
 1 UTM = \$ 3.173; 1 UF = \$ 1.824,03.

2/ Supone dos cargas familiares por imponente

3/ Supone una carga familiar por imponente

Fuente: Manual de Consultas Tributarias. AFIIIC

50-

nible inferior. En base a ésta se recalcularon los impuestos a pagar, se cuantificó el ahorro mensual resultante y se descontó este ahorro del pago de dividendos. ^{1/} Para dar una idea del posible impacto del mecanismo descrito se calculó la nueva tasa de interés asociada a los nuevos dividendos.

3.11. En base a la metodología explicada en los párrafos anteriores se procedió a cuantificar el efecto de la medida sobre los actuales propietarios. Para ello se utilizó como muestra los créditos hipotecarios otorgados en el país durante el período 1979-abril 1984, información procesada por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras. Ver Cuadro 3-2.

3.12. Debido a que las estadísticas mencionadas sólo presentan el número total de operaciones por trimestre y el monto global de las operaciones realizadas, fue necesario efectuar una estimación de la distribución de los créditos otorgados. Estos cálculos se hicieron en base a antecedentes recopilados por INECON a través de diversos estudios sobre el mercado de la vivienda realizados durante los años 1979-1982. En la Figura 3.1 se muestra la distribución de los créditos hipotecarios otorgados el año 1979 en la Región Metropolitana. Debido a que no existe una información tan detallada para el resto de los años y para el país, se supuso que la distribución de los préstamos con respecto a la media observada en la Figura 3-1 se ha mantenido constante durante el período en análisis y que además es representativa del país. En base a estos supuestos y a las cifras del Cuadro 3-2 se estimó para cada año la composición del total de préstamos otorgados (en el Anexo 1 se explica en detalle el procedimiento de cálculo).

^{1/} Para los grupos familiares en que trabajan dos personas la rebaja de dividendos se efectuó de la renta mayor.

CUADRO 3-2
PRESTAMOS PARA VIVIENDA CON
LETRAS DE CREDITO HIPOTECARIO

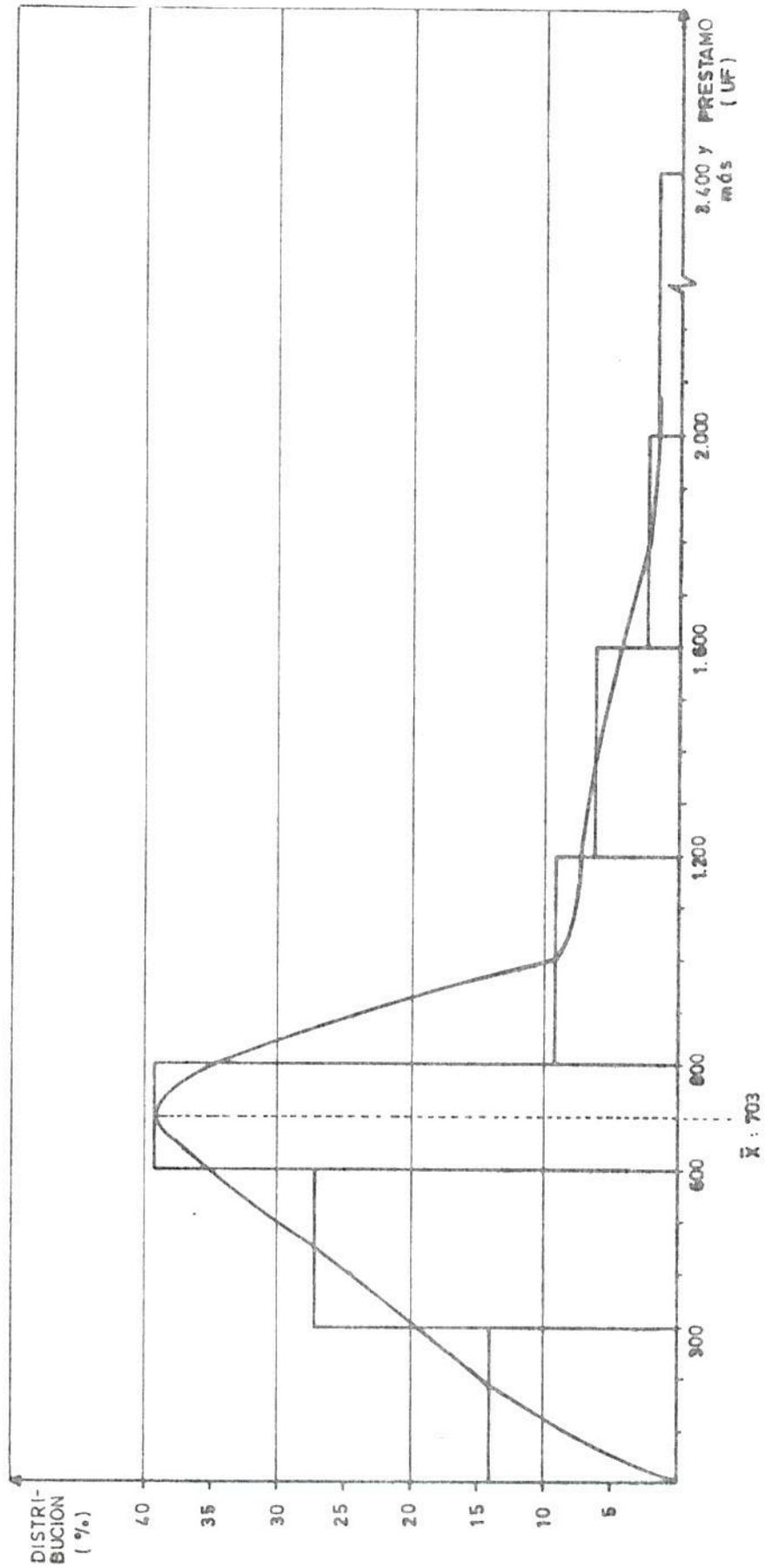
AÑO	T R I M E S T R E S				TOTAL ANUAL
	I	II	III	IV	
<u>Número de Operaciones</u>					
1979	1.650	1.457	2.011	2.683	7.801
1980	3.337	2.495	3.963	4.011	13.806
1981	3.736	7.221	10.130	6.718	27.805
1982	3.202	3.354	3.119	4.034	13.709
1983	2.376	1.677	3.133	4.198	11.381
1984	8.185				<u>1/</u>
<u>Monto (miles de U.F.)</u>					
1979	919	925	1.064	1.308	4.316
1980	1.943	1.870	2.764	3.200	9.777
1981	3.346	5.097	7.867	5.214	21.525
1982	2.217	2.602	2.381	2.827	10.026
1983	1.881	1.231	2.308	4.000	9.420
1984	8.077				<u>1/</u>
<u>Préstamo Promedio (U.F.)</u>					
1979	557	635	529	525	553
1980	584	749	697	798	708
1981	896	706	777	776	774
1982	692	776	763	701	731
1983	792	734	737	953	828
1984	987				<u>1/</u>

1/ Incluye hasta abril de 1984.

Fuente: Superintendencia de Bancos.

FIGURA 3-1

DISTRIBUCION ESTIMADA DEL MONTO DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDAS EN EL AREA METROPOLITANA AÑO 1979



3.13. Identificados los préstamos otorgados según montos, se estimaron los dividendos correspondientes, suponiendo un plazo de 12 años y un interés del 12% anual. Posteriormente, se efectuó el mismo ejercicio descrito para el caso de los nuevos compradores.

3.14. Finalmente, con el objeto de medir el impacto global de la medida sobre la recaudación total de impuestos se definieron y compararon las siguientes situaciones:

- situación actual: total de impuestos recaudados bajo el actual régimen por impuestos de 2a categoría a compradores y propietarios de viviendas que se podrían beneficiar con la medida de rebaja del dividendo;
- situación alternativa: total de impuestos recaudados bajo el supuesto que los actuales y futuros propietarios descuenten de su renta imponible el monto total de los dividendos que pagan.

4. RESULTADOS

4.1. Impuesto de Timbres y Estampillas

4.01. En el Cuadro 4-1 se muestra el efecto de este impuesto desde el punto de vista del comprador. En todos los casos el precio de la vivienda sufre un aumento del 2,04%. La exención del impuesto le significaría al adquirente un ahorro que oscila entre 60,2 UF y 7,96 UF dependiendo del valor de la vivienda.

4.02. La recaudación fiscal por concepto de este impuesto, bajo el supuesto que se hagan efectivas las ventas programa -

CUADRO 4-1

IMPUESTO DE TIMBRES Y ESTAMPILLAS. INCIDENCIA EN EL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA.
 PLAN TRIENAL DE LA VIVIENDA. AÑOS 1984-85-86.

TIPO DE VIVIENDA	NUMERO DE VIVIENDAS			PRECIO DE VENTA (UF)			IMP. DE TIMBRES Y ESTAMP. (UF)			EFECTO SOBRE PRECIO VTA. (UF)		
	1984	1985	1986	1984	1985	1986	1984	1985	1986	1984	1985	1986
A	4100	6100	7800.00	3000.00	2955.00	2911.00	61.20	60.28	59.38	3061.20	3015.28	2970.38
B	3000	3500	4100.00	1589.00	1565.00	1542.00	32.42	31.93	31.46	1621.42	1596.93	1573.46
C	3000	3500	4100.00	1385.00	1364.00	1344.00	28.25	27.83	27.42	1413.25	1391.83	1371.42
D	3000	3500	4100.00	1051.00	1035.00	1020.00	21.44	21.11	20.81	1072.44	1056.11	1040.81
E	3000	3500	4100.00	842.00	829.00	817.00	17.18	16.91	16.67	859.18	845.91	833.67
F	4900	8700	12400.00	580.00	571.00	563.00	11.83	11.65	11.49	591.83	582.65	574.49
G	12000	12200	12400.00	390.00	384.00	378.00	7.96	7.83	7.71	397.96	391.83	385.71
TOTAL	33000.00	41000.00	49000.00				180.27	177.54	174.93			

das, sería del orden de 703 miles de UF. Esta cifra representa el 11,3% del total que le aportarían al fisco la construcción y venta de las viviendas (ver Cuadro 4-2). De eliminarse este impuesto, la recaudación total del año 1984 por las viviendas negociadas este año bajaría de 6.215 miles de UF a 5.512 miles de UF.

4.2. Rebaja de la Renta Imponible del Monto Total del Dividendo

4.03. En el Cuadro 4-3 se ilustra el efecto que tendría esta medida sobre los actuales propietarios. La columna "dividendo mensual" muestra los actuales dividendos que estarían pagando los propietarios. 1/ En las columnas siguientes aparece para cada caso el ingreso familiar estimado y el monto del impuesto mensual. En la penúltima columna se indica el "dividendo equivalente" que es el que resulta al descontar de la renta imponible el dividendo original con el consiguiente ahorro de impuestos, el que se imputa al pago del dividendo. Finalmente, en la última columna se calculó la tasa de interés que relaciona al nuevo dividendo con el préstamo original..

4.04. Al analizar las cifras se observa que mientras mayor es el dividendo que se paga mayor es el beneficio obtenido y viceversa. Así, en algunos casos de dividendos muy altos, los que se relacionan con altos niveles de ingreso, la tasa de interés equivalente es nula e incluso negativa. Por el contrario, aquellas personas con rentas inferiores y que paguen dividendos bajos, no perciben beneficio alguno. Esto se debe a que dado sus niveles de ingresos, están exentas del pa

1/ Se supuso un plazo promedio de 12 años y una tasa de interés anual del 12%.

CUADRO 4-2

ESTIMACION DEL APOORTE TOTAL AL ESTADO
PLAN TRIENAL DE LA VIVIENDA. AÑO 1984

TIPO DE VIVIENDA	VALOR (EN UF)	N° DE VIVIENDAS	VALOR TOTAL (EN M UF)	APOORTE AL ESTADO (M UF)	IMPTO. DE TIMBRE Y ESTAMPILLAS (M UF)	%
A	3.000	4.100	12.300	2.221	251	11,3
B	1.589	3.000	4.767	861	97	11,3
C	1.385	3.000	4.155	750	85	11,3
D	1.051	3.000	3.153	569	64	11,3
E	842	3.000	2.526	456	52	11,3
F	580	4.900	2.842	513	58	11,3
G	390	12.000	4.680	845	96	11,3
TOTAL			34.423	6.215	703	11,3

EFFECTO DE DEDUCIR EL DIVIDENDO DE LA RENTA IMPONIBLE. ESTIMACION EN BASE AL PRESTAMO PROMEDIO PARA VIVIENDA CON LETRAS DE CREDITO HIPOTECARIO. ANOS 1979-1984. (12 anos, 12%)

Supuesto: Solo un miembro de la familia trabaja. (Jefe del hogar)

ANO	TRAMO DEL PRESTAMO PROMEDIO (UF)	DIVIDENDO MENSUAL (UF)	% DEL INGRESO	RENTA IMPONIBLE (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL (UF)	RENTA IMP. DESC. DIV. (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL (UF)	IMPUESTO DIVIDENDO EQUIVALENT ANUAL (UF)	TASA DE IMPUESTO EQUIVALENT ANUAL
1979	0 - 237	145.00	1.90	20.00	9.52	0.00	0.00	7.62	0.00	0.00	1.90
	237 - 474	363.00	4.77	20.00	23.84	0.00	0.00	19.07	7.00	0.00	4.77
	474 - 632	553.00	7.26	20.00	36.32	0.80	0.80	29.05	7.00	0.29	6.75
	632 - 948	795.00	10.44	25.00	41.77	1.18	1.18	31.33	7.00	0.45	9.71
	948 - 1580	1179.00	15.49	25.00	61.94	3.52	3.52	46.46	12.00	1.66	13.63
1980	1580 y +	2361.00	31.01	25.00	124.04	16.76	16.76	93.03	17.00	8.42	22.67
	0 - 300	183.00	2.40	20.00	12.02	0.00	0.00	9.61	0.00	0.00	2.40
	300 - 600	460.00	6.04	20.00	30.21	0.38	0.38	24.17	7.00	0.00	5.67
	600 - 800	700.00	9.19	25.00	36.78	0.83	0.83	27.58	7.00	0.19	8.55
	800 - 1200	1006.00	13.21	25.00	52.85	2.43	2.43	39.64	7.00	1.04	11.82
1981	1200 - 2000	1493.00	19.61	25.00	78.44	5.94	5.94	58.83	12.00	3.15	16.81
	2000 y +	2988.00	39.24	25.00	156.98	29.86	29.86	117.73	27.00	14.83	24.22
	0 - 332	202.00	2.65	20.00	13.27	0.00	0.00	10.61	0.00	0.00	2.65
	332 - 663	509.00	6.69	20.00	33.43	0.60	0.60	26.74	7.00	0.13	6.22
	663 - 885	774.00	10.17	25.00	40.66	1.11	1.11	30.50	7.00	0.40	9.45
1982	885 - 1327	1112.00	14.61	25.00	58.42	3.10	3.10	43.82	12.00	1.34	12.85
	1327 - 2211	1651.00	21.68	25.00	86.74	7.35	7.35	65.05	12.00	3.89	18.22
	2211 y +	3304.00	43.40	25.00	173.58	37.66	37.66	130.19	37.00	19.03	24.77
	0 - 313	191.00	2.51	20.00	12.54	0.00	0.00	10.03	0.00	0.00	2.51
	313 - 627	480.00	6.30	20.00	31.52	0.47	0.47	25.22	7.00	0.03	5.86
1983	627 - 835	731.00	9.60	25.00	38.40	0.95	0.95	28.80	7.00	0.28	8.93
	835 - 1253	1051.00	13.80	25.00	55.22	2.71	2.71	41.41	7.00	1.16	12.25
	1253 - 2089	1559.00	20.48	25.00	81.90	6.53	6.53	61.43	12.00	3.46	17.40
	2089 y +	3120.00	40.98	25.00	163.91	33.12	33.12	122.94	37.00	16.35	24.21
	0 - 355	216.00	2.84	20.00	14.18	0.00	0.00	11.35	0.00	0.00	2.84
1984	355 - 710	544.00	7.15	20.00	35.73	0.76	0.76	28.58	7.00	0.26	6.64
	710 - 946	828.00	10.88	25.00	43.50	1.31	1.31	32.63	7.00	0.54	10.11
	946 - 1419	1190.00	15.63	25.00	62.52	3.59	3.59	46.89	12.00	1.71	13.75
	1419 - 2366	1766.00	23.19	25.00	92.78	8.38	8.38	69.58	17.00	4.44	19.25
	2366 y +	3534.00	46.42	25.00	185.66	44.51	44.51	139.25	37.00	22.38	24.29
1984	0 - 423	258.00	3.39	20.00	16.94	0.00	0.00	13.55	0.00	0.00	3.39
	423 - 846	648.00	8.51	20.00	42.55	1.24	1.24	34.04	7.00	0.64	7.92
	846 - 1128	987.00	12.96	25.00	51.85	2.31	2.31	38.89	7.00	0.98	11.64
	1128 - 1692	1418.00	18.62	25.00	74.50	5.27	5.27	55.87	12.00	2.79	16.14
	1692 - 2819	2105.00	27.65	25.00	110.59	12.90	12.90	82.94	17.00	6.71	21.46
2819 y +	4212.00	55.32	25.00	221.28	57.00	57.00	165.96	47.00	34.08	24.59	

CONTINUACION CUADRO 4-3

Supuesto: Dos miembros de la familia trabajan. (Jefe del hogar y conyuge u otro)

TRAMO DEL PRESTAMO (UF)	RENDA FAMILIAR (UF)	JEFE HOGAR 65% RENTA (UF)	TASA DE IMPUESTO %	DE IMPUESTO MENSUAL (UF)	CONYUGE 35% RENTA (UF)	TASA DE IMPUESTO %	DE IMPUESTO MENSUAL (UF)	RENDA IMP. MENSUAL (UF)	DESC. DIV. (UF)	RENDA IMP. MENSUAL (UF)	TASA DE IMPUESTO %	DE IMPUESTO MENSUAL (UF)	DIVIDENDO EQUIVALENT ANUAL (UF)	TASA DE IMPUESTO ANUAL EQ.
0 - 237	9.52	6.19	0.00	0.00	3.33	0.00	0.00	4.29	0.00	0.00	0.00	0.00	1.90	12.00
237 - 474	23.84	15.50	0.00	0.00	8.34	0.00	0.00	10.73	0.00	0.00	0.00	0.00	4.77	12.00
474 - 632	36.32	23.61	7.00	0.09	12.71	0.00	0.00	16.34	0.00	0.00	0.00	0.00	7.18	11.75
632 - 948	41.77	27.15	7.00	0.33	14.62	0.00	0.00	16.71	0.00	0.00	0.00	0.00	10.11	11.31
948 - 1580	61.94	40.26	7.00	1.25	21.68	7.00	7.00	24.78	0.17	14.40	7.00	0.17	14.40	10.45
1580 y +	124.04	80.63	17.00	6.49	43.41	7.00	7.00	49.62	1.47	26.74	12.00	2.21	26.74	8.90
0 - 300	12.02	7.81	0.00	0.00	4.21	0.00	0.00	5.41	0.00	0.00	0.00	0.00	2.40	12.00
300 - 600	30.21	19.64	7.00	0.00	10.57	0.00	0.00	13.59	0.00	0.00	0.00	0.00	6.04	12.00
600 - 800	36.78	23.90	7.00	0.11	12.87	0.00	0.00	14.71	0.00	0.00	0.00	0.00	9.09	11.75
800 - 1200	52.85	34.35	7.00	0.84	18.50	7.00	7.00	21.14	0.00	0.00	0.00	0.00	12.37	10.59
1200 - 2000	78.44	50.98	12.00	2.38	27.45	7.00	7.00	31.37	0.36	17.86	7.00	0.63	17.86	10.02
2000 y +	156.98	102.04	27.00	10.76	54.94	12.00	12.00	62.79	2.85	32.28	12.00	3.79	32.28	7.96
0 - 332	13.27	8.62	0.00	0.00	4.64	0.00	0.00	5.97	0.00	0.00	0.00	0.00	2.65	12.00
332 - 663	33.43	21.73	7.00	0.00	11.70	0.00	0.00	15.04	0.00	0.00	0.00	0.00	6.59	12.00
663 - 885	40.66	26.43	7.00	0.28	14.23	0.00	0.00	16.27	0.00	0.00	0.00	0.00	9.88	11.39
885 - 1327	58.42	37.97	7.00	1.09	20.45	7.00	7.00	23.37	0.00	0.07	7.00	0.00	13.58	10.45
1327-2211	86.74	56.38	12.00	3.03	30.36	7.00	7.00	34.70	0.56	19.52	7.00	0.86	19.52	9.78
2211 y +	173.58	112.83	27.00	13.68	60.75	12.00	12.00	69.43	3.55	34.31	12.00	4.59	34.31	7.19
0 - 313	12.54	8.15	0.00	0.00	4.39	0.00	0.00	5.64	0.00	0.00	0.00	0.00	2.51	12.00
313 - 627	31.52	20.49	7.00	0.00	11.03	0.00	0.00	14.18	0.00	0.00	0.00	0.00	6.30	12.00
627 - 835	38.40	24.96	7.00	0.18	13.44	0.00	0.00	15.36	0.00	0.00	0.00	0.00	9.42	11.59
835 - 1253	55.22	35.89	7.00	0.95	19.33	7.00	7.00	22.09	0.00	0.00	0.00	0.00	12.86	10.49
1253-2089	81.90	53.24	12.00	2.65	28.67	7.00	7.00	32.76	0.44	18.56	7.00	0.73	18.56	9.92
2089 y +	163.91	106.54	27.00	11.98	57.37	12.00	12.00	65.57	3.14	33.13	12.00	4.13	33.13	7.62
0 - 355	14.18	9.22	0.00	0.00	4.96	0.00	0.00	6.38	0.00	0.00	0.00	0.00	2.84	12.00
355 - 710	35.73	23.22	7.00	0.06	12.50	0.00	0.00	16.08	0.00	0.00	0.00	0.00	7.09	11.83
710 - 946	43.50	28.28	7.00	0.41	15.23	0.00	0.00	17.40	0.00	0.00	0.00	0.00	10.46	11.16
946 - 1419	62.52	40.64	7.00	1.28	21.88	7.00	7.00	25.01	0.00	0.18	7.00	0.00	14.54	10.46
1419-2366	92.78	60.31	12.00	3.50	32.47	7.00	7.00	37.11	0.71	20.73	7.00	1.03	20.73	9.63
2366 y +	185.66	120.68	27.00	15.80	64.98	12.00	12.00	74.27	4.06	36.02	17.00	5.41	36.02	6.83
0 - 423	16.94	11.01	0.00	0.00	5.93	0.00	0.00	7.62	0.00	0.00	0.00	0.00	3.39	12.00
423 - 846	42.55	27.66	7.00	0.37	14.89	0.00	0.00	19.15	0.00	0.00	0.00	0.00	8.14	11.04
846 - 1128	51.85	33.70	7.00	0.79	18.15	7.00	7.00	20.74	0.00	0.00	0.00	0.00	12.17	10.65
1128-1692	74.50	48.42	12.00	2.07	26.07	7.00	7.00	29.80	0.26	17.07	7.00	0.52	17.07	10.15
1692-2819	110.59	71.88	17.00	5.00	38.71	7.00	7.00	44.24	1.14	24.21	12.00	1.57	24.21	9.21
2819 y +	221.28	143.84	37.00	24.26	77.45	17.00	17.00	88.51	5.95	38.89	17.00	7.83	38.89	4.97

79

80

81

82

83

84

go de impuestos, aún sin descontar el dividendo, por lo que la medida no afecta su tributación y, en consecuencia, el dividendo permanece igual.

4.05. Para los casos intermedios, el beneficio se traduce en una disminución de la tasa de interés que oscila entre 1,4 y 5,2 puntos, dependiendo del préstamo y de los dividendos. Si se consideran el segundo y tercer tramo de los préstamos otorgados cada año, los que engloban aproximadamente el 67% de las operaciones realizadas, se obtiene un ahorro promedio de 1,5 puntos en la tasa de interés. Esto significa un interés anual equivalente de 10,5%.

4.06. En aquellos casos en que trabajan dos miembros del grupo familiar (Cuadro 4-3 cont.), el efecto de la medida es menor para todos los niveles de ingreso. Tomando en cuenta los dos tramos que abarcan el grueso de las operaciones, se tiene un ahorro promedio de 0,44 puntos, lo que implica una tasa anual equivalente de 11,56%.

4.07. El menor beneficio que perciben estos grupos familiares se debe a que al dividirse la renta familiar entre dos personas, cada una de ellas queda afecta a una menor tasa de impuesto. En este caso, al descontar el dividendo de la renta más alta del grupo familiar, el ahorro de impuestos no es tan significativo como en el caso en que sólo un miembro de la familia tributa.

4.08. En el Cuadro 4-4 se ha cuantificado el efecto de la medida sobre los nuevos compradores, bajo el supuesto que los préstamos se otorgan a una tasa del 8% anual y a 20 años plazo (Alt.A). Tal como se concluyó en los párrafos anteriores, los más beneficiados resultan ser aquellos que compren vivien

8
12

CUADRO 4-4
EFFECTO DE DEDUCIR EL DIVIDENDO DE LA RENTA IMPONIBLE. ESTIMACION EN BASE AL PLAN TRIENAL DE LA VIVIENDA.
ANO 1984

Supuesto: Un solo miembro de la familia trabaja. (Jefe del hogar)

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO DE VENTA (UF)	PRESTAMO 85% PRECIO (UF)	DIVIDENDO MENSUAL (UF)	% DEL INGRESO IMPONIBLE (UF)	RENTA IMPONIBLE (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL (UF)	RENTA IMP. MENSUAL (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL EQUIVALENTE (UF)	DIVIDENDO EQUIVALENTE (UF)	TASA DE IMPUESTO ANUAL EQ. (%)
A	3000.00	2550.00	21.35	20.89	25.00	85.32	83.55	17.00	7.11	6.81	63.99	62.66
B	1589.00	1350.65	11.30	25.00	45.19	12.00	1.51	7.00	1.02	33.89	10.42	5.80
C	1385.00	1177.25	9.85	25.00	39.39	7.00	1.02	7.00	0.35	29.54	9.16	6.94
D	1051.00	893.35	7.47	25.00	29.89	7.00	0.36	7.00	0.00	22.42	7.12	7.05
E	842.00	715.70	5.99	20.00	29.93	7.00	0.36	7.00	0.00	23.95	5.63	7.36
F	580.00	493.00	4.12	20.00	20.62	7.00	0.00	7.00	0.00	16.49	4.12	7.19
G	390.00	331.50	2.77	20.00	13.86	0.00	0.00	0.00	11.09	0.00	2.77	8.00

Supuesto: Dos miembros de la familia trabajan. (Jefe del hogar y conyuge u otro)

TIPO DE VIVIENDA	RENTA FAMILIAR (UF)	JEFE DEL HOGAR (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL (UF)	CONYUGE (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL (UF)	RENTA IMP. MENSUAL (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL EQUIVALENTE (UF)	DIVIDENDO EQUIVALENTE (UF)	TASA DE IMPUESTO ANUAL EQ. (%)
A	85.32	59.72	12.00	3.43	25.60	7.00	0.23	38.39	7.00	1.12	19.02	6.51
B	45.19	31.63	7.00	0.65	13.56	0.00	0.00	20.34	7.00	0.00	10.65	7.22
C	39.39	23.63	7.00	0.09	15.76	0.00	0.00	13.79	0.00	0.00	9.76	7.88
D	29.89	17.93	7.00	0.00	11.96	0.00	0.00	10.46	0.00	0.00	7.47	8.00
E	29.93	17.96	7.00	0.00	11.97	0.00	0.00	11.97	0.00	0.00	5.99	8.00
F	20.62	12.37	0.00	0.00	8.25	0.00	0.00	8.25	0.00	0.00	4.12	8.00
G	13.86	8.32	0.00	0.00	5.55	0.00	0.00	5.55	0.00	0.00	2.77	8.00

das más costosas. Así, para una casa de 3.000 UF, que es la de mayor valor considerada, se obtiene un ahorro de 2,2 puntos en la tasa de interés. A medida que baja el precio de la vivienda, el beneficio disminuye, anulándose para las viviendas de menos de 580 UF. Ver Figura 4-1.

4.09. Para los casos en que trabajan dos miembros de la familia, el ahorro máximo que se logra en la tasa de interés es de 1,49 puntos. Para las viviendas de menos de 1.000 UF no se percibe beneficio alguno. Cabe indicar que, tal como se indicó en el capítulo 3, sólo en el 30% de los casos trabajan dos miembros del grupo familiar. Esto es válido también para los actuales propietarios.

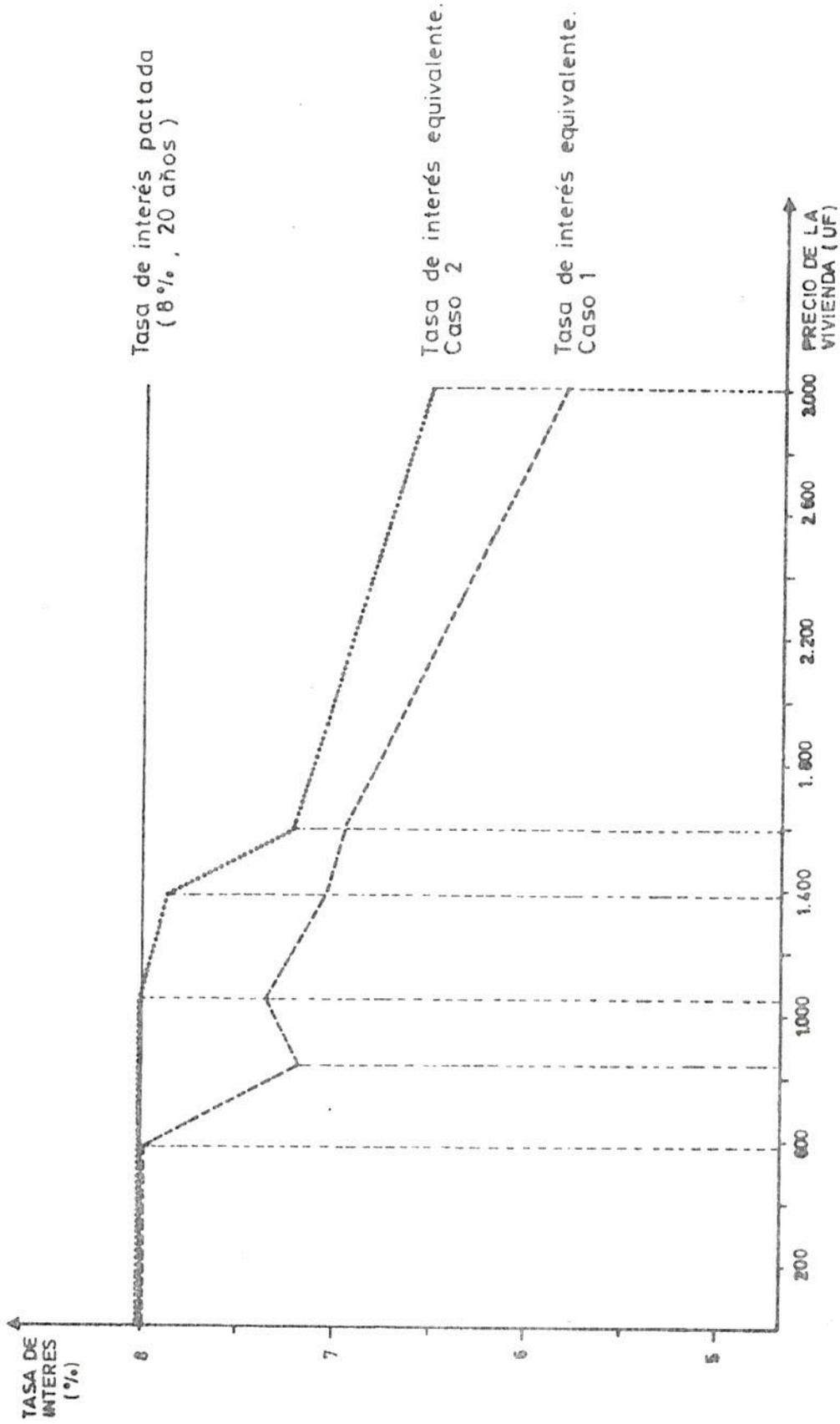
4.10. Se sensibilizó el impacto de la medida a distintas tasas de interés y plazos. En el Anexo 2 se adjuntan tres alternativas:

- Alternativa B : 15 años, 8%
- Alternativa C : 15 años, 10%
- Alternativa D : 15 años, 12%

Al analizar los resultados se observa que a medida que disminuye el plazo y sube la tasa de interés, mayor es el beneficio que se percibe. Así, para una vivienda del orden de 1.000 UF se tienen los siguientes ahorros:

claro, porque el interés es más alto

IMPACTO DE LA TASA DE INTERES SEGUN VALOR DE LA VIVIENDA
 PLAN TRIENAL DE LA VIVIENDA . ANO 1984



Caso 1 : un solo miembro de la familia trabaja
 Caso 2 : dos miembros de la familia trabajan

Alternat.	Condiciones originales	Ahorro en la tasa de interés		Tasa de interés equivalente	
		1 trabajando	2 trabajando	1 trabajando	2 trabajando
A	20 años, 8%	0,64	0	7,36	8,00
B	15 años, 8%	1,18	0	6,82	8,00
C	15 años, 10%	1,25	0,09	8,75	9,91
D	15 años, 12%	1,33	0,41	10,67	11,59

Cabe aclarar que estos mayores beneficios se deben en parte a que al restringir las condiciones del crédito se originan dividendos más altos para las mismas viviendas, los que se relacionan con ingresos y tasas de impuesto más altos.

4.11. Es necesario destacar que los compradores de viviendas de 390 UF no perciben beneficio alguno en ninguna de las alternativas analizadas y sólo en dos de ellas (C y D) se benefician las de 580 UF. Esto implica que del total de las nuevas viviendas analizadas (33.000) el 33% (12.000 viviendas de 390 UF) no se verían afectadas por la medida. Por otra parte hay que tomar en cuenta que las viviendas de precios bajos tienen derecho a un subsidio proporcionalmente mayor que las viviendas más caras. Este efecto debería ser tomado en cuenta para lograr una mejor evaluación de la medida en análisis, lo que queda fuera del alcance de este estudio.

4.12. En el Cuadro 4-5 se presenta el efecto global que tendría la rebaja de los dividendos sobre la recaudación fiscal del año 1984. El cálculo se hizo en base a un total de 115.687 operaciones, de las cuales 82.687 (71%) corresponden a los actuales propietarios, y 33.000 (29%) a los futuros compradores. Cabe aclarar que este ejercicio es una aproximación del impacto total ya que no incluye la totalidad de los

CUADRO 4-5

EFFECTO GLOBAL EN LA RECAUDACION DE IMPUESTOS. AÑO 1984.

ALT. A 1/		IMPUESTOS RECAUDADOS				
AÑO DE LA OPERACION	TIPO DE VIVIENDA	NUMERO DE OPERAC.	PROMEDIO (UF)	SITUACION ACTUAL (M UF)	SITUACION ALTERNAT. (M UF)	DIFERENC. ACT-ALT (M UF)
1979		7801.00	553.00	79.65	33.56	46.09
1980		13806.00	708.00	236.99	96.85	140.14
1981		27805.00	774.00	620.19	271.87	348.32
1982		13709.00	731.00	264.76	110.33	154.43
1983		11381.00	828.00	299.27	137.32	161.95
1984		8185.00	987.00	337.95	161.46	176.50
SUB TOTAL		82687.00		1838.82	811.39	1027.43
1984						
	A	4100.00	2550.00	303.23	152.64	150.59
	B	3000.00	1350.65	45.83	16.54	29.29
	C	3000.00	1177.25	27.47	8.58	18.89
	D	3000.00	893.35	9.22	0.00	9.22
	E	3000.00	715.70	9.30	0.00	9.30
	F	4900.00	493.00	0.00	0.00	0.00
	G	12000.00	331.50	0.00	0.00	0.00
SUB TOTAL		-33000.00		395.05	177.76	217.29
TOTAL		115687.00		2233.87	989.15	1244.72

1/ Supone una tasa de interés del 8% y 20 años plazo para las futuras operaciones. Para las realizadas desde 1979-abril 84 supone 12 años, 12%.

propietarios, o sea aquellos que pagan dividendos por casas adquiridas antes de 1979, por lo que el efecto real de esta medida podría ser mayor.

4.13. Para el cálculo del impacto de la rebaja del impuesto a la renta se identificaron dos situaciones: la primera (situación actual) refleja el total de impuestos que se recaudarían con la actual ley, la segunda (situación alternativa) muestra cuál sería la recaudación al rebajar de la renta imponible los dividendos. 1/ Los resultados muestran para el primer caso un ingreso total de 2.233,87 miles de UF, el que disminuye a 989,15 miles de UF en la situación propuesta. Esto representa, para el año 1984, un menor ingreso de 1.244,72 miles de UF. 2/

4.14. Si la medida de rebajar los dividendos se aplicara sólo a los futuros propietarios, la situación alternativa implicaría un menor ingreso de 217 miles de UF en el primer año, en vez de 1.244,72 miles de UF. Sin embargo, ella iría aumentando año a año. Tal como se indicó en el párrafo 4.12, estas cifras podrían variar al ampliarse para antes de 1979 el universo en análisis.

4.15. Lo poco significativa que resulta la incidencia de los nuevos propietarios se explica por dos motivos:

- a) Estos representan sólo un 29% del total de las operaciones cuantificadas.

1/ En ambas situaciones se supuso que en el 70% de los casos trabaja un solo miembro de la familia y en el 30% restante trabajan dos.

2/ Estos resultados se refieren a la alternativa A. En el anexo 2 se adjuntan los resultados de las alternativas B, C y D.

- b) De los 33.000 nuevos propietarios un 51% (16.900) no se vería afectado por la medida, ya que por sus bajos ingresos -los que se relacionen con las viviendas más económicas- están exentos de impuesto aún sin rebajar el dividendo de sus rentas.

ANEXO 1
CALCULO DE LA DISTRIBUCION DE LOS PRESTAMOS
OTORGADOS EN EL PERIODO 1979-ABRIL 1984

La distribución de los préstamos se efectuó en base a la siguiente metodología:

- a) Se identificó el número y el monto de los préstamos otorgados durante el año 1979 en la Región Metropolitana. Ver Cuadro A1-1.
- b) Se calculó el porcentaje de operaciones efectuadas en cada tramo y se reorganizó la escala original de la siguiente forma:

Tramo del préstamo (UF)	Préstamo promedio (UF)	Distribución de las operaciones (%)
0-300	183	13,58
300-600	460	27,17
600-800	700	39,45
800-1200	1.006	9,29
1200-2000	1.493	8,60
2000 y más	2.988	1,91
T O T A L		100,00

El préstamo promedio observado para el total de operaciones realizadas en la Región Metropolitana durante 1979 ascendió a 703,58 UF (700 UF). Este monto es superior en un 27% al préstamo promedio-país del año 1979, el que asciende a 553 UF (ver Cuadro A1-2). Esta relación concuerda con lo ob



CUADRO A1-1

PRESTAMOS HIPOTECARIOS PARA LA
ADQUISICION DE VIVIENDAS EN EL GRAN SANTIAGO. 1979

Monto Préstamo (UF)	N° Operaciones
0-50	5,00
50-100	25,00
100-150	124,21
150-200	143,00
200-250	89,00
250-300	81,00
300-400	303,00
400-500	239,21
500-600	392,22
600-700	720,15
700-800	636,49
800-900	62,68
900-1000	94,63
1000-1200	162,35
1200-1400	124,54
1400-1600	92,93
1600-1800	42,97
1800-2000	35,42
2000-2200	10,00
2200-2400	8,19
2400-2600	7,18
2600-2800	8,24
2800-3000	4,12
3000-3400	11,00
3400-3800	6,00
3800-4200	2,00
4200 y más	9,00
TOTAL	3.439,53

Préstamo promedio: 703,58 UF (UF 2.419.975,5/3.439,53)

Fuente :

1. "Estudio del Mercado de Vivienda. Primera Etapa: Viviendas de más de US\$ 20.000 en el Gran Santiago". Abril 1980. INECON (Cuadro A2-3)
2. "Estudio del Mercado de Vivienda. Segunda Etapa: Viviendas de menos de 1.000 UF en el País". Santiago, agosto 1980. INECON (Cuadros A3-2, A3-8)
3. "Estudio del Mercado de Vivienda. Tercera Etapa: Encuesta de hogares sobre el mercado de la vivienda en el Gran Santiago" Octubre 1980. INECON
4. "Estudio del Mercado de Viviendas de Valor Superior a 1.000 UF en el Gran Santiago". Abril 1981. Cuadro A3-4.

CUADRO A1-2
PRESTAMOS PARA VIVIENDA CON
LETRAS DE CREDITO HIPOTECARIO

AÑO	T R I M E S T R E S				TOTAL ANUAL
	I	II	III	IV	
<u>Número de Operaciones</u>					
1979	1.650	1.457	2.011	2.683	7.801
1980	3.337	2.495	3.963	4.011	13.806
1981	3.736	7.221	10.130	6.718	27.805
1982	3.202	3.354	3.119	4.034	13.709
1983	2.376	1.677	3.133	4.198	11.381
1984	8.185	<u>1/</u>			
<u>Monto (miles de U.F.)</u>					
1979	919	925	1.064	1.308	4.316
1980	1.943	1.870	2.764	3.200	9.777
1981	3.346	5.097	7.867	5.214	21.525
1982	2.217	2.602	2.381	2.827	10.026
1983	1.881	1.231	2.308	4.000	9.420
1984	8.077	<u>1/</u>			
<u>Préstamo Promedio (U.F.)</u>					
1979	557	635	529	525	553
1980	584	749	697	798	708
1981	896	706	777	776	774
1982	692	776	763	701	731
1983	792	734	737	953	828
1984	987	<u>1/</u>			

1/ Incluye hasta abril de 1984.

Fuente: Superintendencia de Bancos.

servado para este mismo año en las viviendas de menos de 1.000 UF, en que el monto promedio de los créditos cursados en la Región Metropolitana superan en un 24% al promedio del país. 1/

- c) Bajo el supuesto que la distribución de los préstamos con respecto al préstamo promedio observada para el año 1979 en la Región Metropolitana se ha mantenido constante para el resto de los años (1980-abril 1984) y que al mismo tiempo es representativa del país, se procedió para cada año como se indica en el siguiente ejemplo:

Año 1979

- . Préstamo promedio país 1979/préstamo promedio RM 1979 = $UF\ 553/700 = 0,79$
- . El coeficiente obtenido (0,79) se aplicó a cada uno de los tramos identificados en el punto b) y al monto promedio de cada tramo:

Tramo del préstamo (UF)	Préstamo promedio UF	Coeficiente	Tramo del préstamo (UF)	Préstamo promedio (UF)
0-300	183	0,79	0-237	145
300-600	460	0,79	237-474	363
600-800	700	0,79	474-632	553
800-1200	1.006	0,79	632-948	795
1200-2000	1.493	0,79	948-1580	1.179
2000 y más	2.988	0,79	1580 y más	2.361

- . Una vez determinada la nueva estructura de los préstamos, se calculó el número de operaciones ocurridas en

1/ "Estudio del Mercado de Viviendas. Segunda etapa: Viviendas Urbanas de Menos de 1.000 UF en el País. Santiago. Agosto 1980", INECON

cada tramo. Para ello se supuso que la distribución determinada en b) se mantiene constante. Siguiendo con el ejemplo, se tiene que en 1979 se realizaron 7.801 operaciones (Cuadro A-2), las que se distribuirían como sigue:

Tramo del préstamo (UF)	Préstamo promedio (UF)	N° de operaciones
0-237	145	1.059
237-474	363	2.120
474-632	553	3.077
632-948	795	725
948-1580	1.179	671
1580 y más	2.361	<u>149</u>
		7.801

. Al multiplicar el número de operaciones por el préstamo promedio en cada tramo se tiene que el monto total de los préstamos otorgados durante 1979 asciende a 4.344 miles de UF, lo que resulta ser un 0,65% superior a lo realmente ocurrido en 1979 -4.316 miles de UF- (ver Cuadro A1-2).

d) Aplicando el mecanismo descrito a cada uno de los años en análisis se obtuvieron los resultados que se muestran en el Cuadro 4-3.



ANEXO 2

CUADRO A2-1

EFECTO DE DEDUCIR EL DIVIDENDO DE LA RENTA IMPONIBLE. ESTIMACION EN BASE AL PLAN TRIENAL DE LA VIVIENDA.
ANO 1984

Supuesto: Un solo miembro de la familia trabaja (Jefe del hogar)

TIPO DE VIVIENDA	RENTA FAMILIAR (UF)	JEFE DEL HOGAR (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL (UF)	RENTA IMPONIBLE (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL (UF)	IMPUESTO MENSUAL DESC. DIV. (UF)	RENTA IMP. (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL EQUIVALEN ANUAL EQ. (UF)	TASA DE IMPUESTO MENSUAL EQUIVALEN ANUAL EQ. (UF)
A	3000.00	2550.00	24.37	25.00	97.48	27.00	9.36	73.11	17.00	5.04	20.05	4.91
B	1589.00	1350.65	12.91	25.00	51.63	12.00	2.28	38.72	7.00	0.97	11.60	6.28
C	1385.00	1177.25	11.25	25.00	45.00	12.00	1.49	33.75	7.00	0.62	10.39	6.71
D	1051.00	893.35	8.54	25.00	34.15	7.00	0.65	25.61	7.00	0.05	7.94	6.82
E	842.00	715.70	6.84	20.00	34.20	7.00	0.65	27.36	7.00	0.18	6.36	6.82
F	580.00	493.00	4.71	20.00	23.56	7.00	0.00	18.85	7.00	0.00	4.71	8.00
G	390.00	331.50	3.17	20.00	15.84	0.00	0.00	12.67	0.00	0.00	3.17	8.00

Supuesto: Dos miembros de la familia trabajan. (Jefe del hogar y conyuge u otro)

TIPO DE VIVIENDA	RENTA FAMILIAR (UF)	JEFE DEL HOGAR (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL (UF)	CONYUGE (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL (UF)	IMPUESTO MENSUAL DESC. DIV. (UF)	RENTA IMP. (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL EQUIVALEN ANUAL EQ. (UF)	TASA DE IMPUESTO MENSUAL EQUIVALEN ANUAL EQ. (UF)
A	97.48	68.23	12.00	4.45	29.24	7.00	0.48	43.86	12.00	1.52	21.44	5.94
B	51.63	36.14	7.00	0.96	15.49	0.00	0.00	23.23	7.00	0.06	12.00	6.81
C	45.00	27.00	7.00	0.32	18.00	7.00	0.00	15.75	0.00	0.00	10.93	7.53
D	34.15	20.49	7.00	0.00	13.66	0.00	0.00	11.95	0.00	0.00	8.54	8.00
E	34.20	20.52	7.00	0.00	13.68	0.00	0.00	13.68	0.00	0.00	6.84	8.00
F	23.56	14.13	0.00	0.00	9.42	0.00	0.00	9.42	0.00	0.00	4.71	8.00
G	15.84	9.50	0.00	0.00	6.34	0.00	0.00	6.34	0.00	0.00	3.17	8.00

EFFECTO GLOBAL EN LA RECAUDACION DE IMPUESTOS. AÑO 1984.

ALT. B ^{1/}		IMPUESTOS RECAUDADOS				
AÑO DE LA OPERACION	TIPO DE OPERAC.	NUMERO DE OPERAC.	PROMEDIO (UF)	SITUACION ACTUAL (M UF)	SITUACION ALTERNAT. (M UF)	DIFERENC. ACT-ALT (M UF)
1979		7801.00	553.00	79.65	33.56	46.09
1980		13806.00	708.00	236.99	96.85	140.14
1981		27805.00	774.00	620.19	271.87	348.32
1982		13709.00	731.00	264.76	110.33	154.43
1983		11381.00	828.00	299.27	137.32	161.95
1984		8185.00	987.00	337.95	161.46	176.50
SUB TOTAL		82687.00		1838.82	811.39	1027.43
1984	A	4100.00	2550.00	400.71	206.88	193.83
	B	3000.00	1350.65	69.14	25.98	43.17
	C	3000.00	1177.25	42.04	16.28	25.76
	D	3000.00	893.35	17.01	1.39	15.62
	E	3000.00	715.70	17.10	4.59	12.51
	F	4900.00	493.00	0.00	0.00	0.00
	G	12000.00	331.50	0.00	0.00	0.00
SUB TOTAL		33000.00		546.00	255.12	290.89
TOTAL		115687.00		2384.82	1066.51	1318.32

^{1/} Supone un interés del 8% y 15 años para las futuras operaciones. Para las realizadas desde 1979-abril 1984 supone 12 años, 12%.

CUADRO A2-3

EFFECTO DE DEDUCIR EL DIVIDENDO DE LA RENTA IMPONIBLE. ESTIMACION EN BASE AL PLAN TRIENAL DE LA VIVIENDA. ANO 1984

Supuesto: Un solo miembro de la familia trabaja. (Jefe del hogar)

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO DE VENTA (UF)	PRESTAMO 85% PRECIO (UF)	DIVIDENDO MENSUAL (UF)	% DEL INGRESO	RENTA IMPONIBLE (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO (UF)	IMPUESTO RENTA MENSUAL (UF)	IMP. DIV. (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL EQUIVALENTE (UF)	TASA DE IMPUESTO MENSUAL EQUIVALENTE ANUAL EQ. (UF)
A	3000.00	2550.00	27.40	25.00	109.61	27.00	12.63	82.21	17.00	6.58	21.35	5.88
B	1589.00	1350.65	14.51	25.00	58.06	12.00	3.05	43.54	12.00	1.31	12.77	7.82
C	1385.00	1177.25	12.65	25.00	50.60	12.00	2.16	37.95	7.00	0.92	11.41	8.23
D	1051.00	893.35	9.60	25.00	38.40	7.00	0.95	28.80	7.00	0.28	8.93	8.75
E	842.00	715.70	7.69	20.00	38.45	7.00	0.95	30.76	7.00	0.41	7.15	8.74
F	580.00	493.00	5.30	20.00	26.49	7.00	0.11	21.19	7.00	0.00	5.18	9.61
G	390.00	331.50	3.56	20.00	17.61	7.00	0.00	14.25	0.00	0.00	3.56	10.00

Supuesto: Dos miembros de la familia trabajan. (Jefe del hogar y conyuge u otro)

TIPO DE VIVIENDA	RENTA FAMILIAR (UF)	JEFE DEL HOGAR (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL (UF)	CONYUGE (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL (UF)	IMP. DIV. (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL EQUIVALENTE (UF)	TASA DE IMPUESTO MENSUAL EQUIVALENTE ANUAL EQ. (UF)	
A	109.61	76.73	17.00	5.82	32.88	7.00	0.74	49.32	12.00	2.18	23.76	7.58
B	58.06	40.64	7.00	1.28	17.42	7.00	0.00	26.13	7.00	0.26	13.50	8.75
C	50.60	30.36	7.00	0.56	20.24	7.00	0.00	17.71	7.00	0.00	12.09	9.21
D	38.40	23.04	7.00	0.05	15.36	0.00	0.00	13.44	0.00	0.00	9.55	9.91
E	38.45	23.07	7.00	0.05	15.38	0.00	0.00	15.38	0.00	0.00	7.64	9.88
F	26.49	15.89	0.00	0.00	10.60	0.00	0.00	10.60	0.00	0.00	5.30	10.00
G	17.61	10.69	0.00	0.00	7.12	0.00	0.00	7.12	0.00	0.00	3.56	10.00

CUADRO A2-4

EFFECTO GLOBAL EN LA RECAUDACION DE IMPUESTOS.AÑO 1984.

AÑO DE LA OPERACION	TIPO DE VIVIENDA	NUMERO DE OPERAC.	PRESTAMO PROMEDIO (UF)	IMPUESTOS RECAUDADOS			SITUACION ALTERNAT. ACT-ALT (M UF)	DIFERENC. (M UF)
				SITUACION ACTUAL (M UF)	SITUACION ALTERNAT. (M UF)	SITUACION DIFERENC. (M UF)		
1979		7801.00	553.00	79.65	33.56	46.09		
1980		13806.00	708.00	236.99	96.85	140.14		
1981		27805.00	774.00	620.19	271.87	348.32		
1982		13709.00	731.00	264.76	110.33	154.43		
1983		11381.00	828.00	299.27	137.32	161.95		
1984		8185.00	987.00	337.95	161.46	176.50		
SUB TOTAL		82687.00		1838.82	811.39	1027.43		
1984	A	4100.00	2550.00	539.72	274.41	265.31		
	B	3000.00	1350.65	92.41	36.86	55.54		
	C	3000.00	1177.25	61.93	23.97	37.96		
	D	3000.00	893.35	25.25	7.23	18.03		
	E	3000.00	715.70	25.38	10.82	14.56		
	F	4900.00	493.00	4.90	0.00	4.90		
	G	12000.00	331.50	0.00	0.00	0.00		
SUB TOTAL		33000.00		749.59	353.29	396.30		
TOTAL		115687.00		2588.41	1164.68	1423.73		

1/ Supone un interés de 10% y 15 años para las futuras operaciones.
Para las realizadas en 1979-abril 1984 supone 12 años, 12%.

CUADRO A2-5

EFFECTO DE DEDUCIR EL DIVIDENDO DE LA RENTA IMPONIBLE. ESTIMACION EN BASE AL PLAN TRIENAL DE LA VIVIENDA.
ANO 1984

AL.T.D : 15 años, 12% Supuesto: Un solo miembro de la familia trabaja. (Jefe del hogar)

TIPO DE VIVIENDA	PRECIO DE VENTA (UF)	PRESTAMO MENSUAL (UF)	DIVIDENDO MENSUAL (UF)	INGRESO IMPONIBLE (UF)	RENTA (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL (UF)	IMPUESTO MENSUAL (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL (UF)	DIVIDENDO EQUIVALENTE (UF)	TASA DE IMPUESTO ANUAL (%)
A	3000.00	2550.00	30.60	25.00	122.42	37.00	16.16	91.81	17.00	8.22	22.66	6.82
B	1589.00	1350.65	16.21	25.00	64.84	12.00	3.87	48.63	12.00	1.92	14.26	9.69
C	1385.00	1177.25	14.13	25.00	56.52	12.00	2.87	42.39	7.00	1.23	12.49	9.78
D	1051.00	893.35	10.72	25.00	42.89	7.00	1.26	32.17	7.00	0.51	9.97	10.67
E	842.00	715.70	8.59	20.00	42.95	7.00	1.27	34.36	7.00	0.67	7.99	10.68
F	580.00	493.00	5.92	20.00	29.58	7.00	0.33	23.67	7.00	0.00	5.59	10.96
G	390.00	331.50	3.98	20.00	19.89	7.00	0.00	15.91	0.00	0.00	3.98	12.00

Supuesto: Dos miembros de la familia trabajan. (Jefe del hogar y conyuge u otro)

TIPO DE VIVIENDA	RENTA FAMILIAR (UF)	JEFE DEL HOGAR (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL (UF)	CONYUGE (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL (UF)	IMPUESTO MENSUAL (UF)	TASA DE IMPUESTO %	IMPUESTO MENSUAL (UF)	DIVIDENDO EQUIVALENTE (UF)	TASA DE IMPUESTO ANUAL (%)
A	122.42	85.69	17.00	7.35	36.73	7.00	1.01	55.09	12.00	2.87	26.13	9.18
B	64.84	45.39	12.00	1.71	19.45	7.00	0.00	29.18	7.00	0.48	14.98	10.56
C	56.52	33.91	7.00	0.81	22.61	7.00	0.02	19.78	7.00	0.00	13.32	10.92
D	42.89	25.73	7.00	0.24	17.15	0.00	0.00	15.01	0.00	0.00	10.49	11.59
E	42.95	25.77	7.00	0.24	17.18	0.00	0.00	17.18	0.00	0.00	8.35	11.48
F	29.58	17.75	7.00	0.00	11.83	0.00	0.00	11.83	0.00	0.00	5.92	12.00
G	19.89	11.94	0.00	0.00	7.96	0.00	0.00	7.96	0.00	0.00	3.98	12.00

CUADRO A2-6

EFFECTO GLOBAL EN LA RECAUDACION DE IMPUESTOS. AÑO 1984.

AÑO DE LA OPERACION	TIPO DE VIVIENDA	NUMERO DE OPERAC.	DE PRESTAMO PROMEDIO (UF)	IMPUESTOS RECAUDADOS			DIFERENC. ACT-ALT (M UF)
				SITUACION ACTUAL (M UF)	SITUACION ALTERNAT. (M UF)	SITUACION DIFERENC. (M UF)	
1979		7801.00	553.00	79.65	33.56	46.09	
1980		13806.00	708.00	236.99	96.85	140.14	
1981		27805.00	774.00	620.19	271.87	348.32	
1982		13709.00	731.00	264.76	110.33	154.43	
1983		11381.00	828.00	299.27	137.32	161.95	
1984		8185.00	987.00	337.95	161.46	176.50	
SUB TOTAL				1838.82	811.39	1027.43	
1984	A	4100.00	2550.00	689.72	345.68	344.04	
	B	3000.00	1350.65	117.90	54.93	62.97	
	C	3000.00	1177.25	83.09	32.25	50.84	
	D	3000.00	893.35	35.32	13.38	21.94	
	E	3000.00	715.70	35.46	17.39	18.06	
	F	4900.00	493.00	14.14	0.00	14.14	
	G	12000.00	331.50	0.00	0.00	0.00	
SUB TOTAL				975.63	463.63	511.99	
TOTAL				2814.45	1275.02	1539.42	

1/ Supone un interés de 12% y 15 años plazo para las futuras operaciones. Para las realizadas en 1979-abril 1984 supone 12 años, 12%.