

MÁS DE SIETE MILLONES DE PERSONAS SE VERÍAN AFECTADAS

DE APROBARSE EL PROYECTO DE LEY DE REFORMA TRIBUTARIA, TAL CUAL COMO FUE PRESENTADO POR EL EJECUTIVO, CERCA DE 1,8 MILLONES DE FAMILIAS ESTARÍAN ESPECIALMENTE PERJUDICADAS PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA NUEVA. LOS PRECIOS DE LAS MISMAS PODRÍAN AUMENTAR HASTA CERCA DE UN 13,5% Y EL ACCESO AL CRÉDITO HIPOTECARIO SERÍA MÁS LIMITADO.

Por Jorge Velasco Cruz

El lunes 31 de marzo, la Presidenta Michelle Bachelet firmó el Proyecto de Ley de Reforma Tributaria. Lo hizo con la intención de darle sustento a cuatro objetivos clave: aumentar la carga tributaria para financiar con ingresos permanentes los gastos y financiar el actual déficit fiscal; mejorar la distribución del ingreso, por la vía de la equidad tributaria; introducir nuevos y mejores mecanismos de incentivos al ahorro y la inversión; disminuir la evasión y la elusión. El objetivo final de la iniciativa consiste en recaudar 3 puntos porcentuales del PIB. “Damos inicio a una de las reformas más importantes de mi gobierno”, dijo la mandataria en un discurso realizado en el Salón Montt Varas en el Palacio de la Moneda.

Al cierre de esta edición ya se había votado en el Congreso la idea de legislar. Y, sobre todo, se había instalado la discusión sobre los beneficios y perjuicios de este proyecto. ¿Cómo le impactará al sector de la construcción?

LOS IMPACTOS DE LA REFORMA

Para la Cámara Chilena de la Construc-

ción (CChC), las consecuencias de esta reforma podrían perjudicar seriamente a cerca de 1,8 millones de familias, con un ingreso familiar mensual entre \$568.618 y \$1.855.276, en sus posibilidades de obtener una casa propia. Es decir, el proyecto afectaría a poco más de 7 millones de personas.

Y es que existen, al menos, cinco medidas con un claro efecto para el sector. Primero, el beneficio del crédito especial de IVA a las viviendas se rebajará hasta un máximo de 100 UF y será aplicable a inmuebles cuyo precio no supere las 2.000 UF, asumiendo que el precio se refiere al costo de construcción. Sin reforma, este crédito tiene un tope de 225 UF y beneficia a viviendas cuyo costo de construcción es de hasta 4.500 UF.

Segundo, la venta de viviendas nuevas o usadas deberá pagar IVA, siempre que el vendedor sea habitual y, por definición, se considera que las inmobiliarias son “habituales”. En tercer lugar, el costo del crédito hipotecario aumentará, al subirse al doble la tasa del impuesto de Timbres y Estampillas: la tasa máxima pasará de 0,4% a 0,8%

y de 0,2% a 0,4% si la vivienda es un DFL-2. A su vez, se deberá tributar por la ganancia de capital que resulte de la venta de bienes raíces, a excepción de que el mayor valor obtenido no supere las 8.000 UF, entre otras condiciones. Finalmente, se restringe a casos particulares la posibilidad de que las empresas inmobiliarias puedan rebajar del impuesto a la renta las contribuciones pagadas el año anterior.

En resumen, estiman en la CChC, que la combinación de las dos primeras medidas -restricción al crédito especial de IVA a las viviendas y pago de IVA por la venta de viviendas nuevas-, llevaría a un aumento del precio en la venta de propiedades y a mayores dificultades para que los usuarios accedan a financiamiento.

Actualmente, existe una alta demanda por nuevas viviendas y un stock limitado. Hoy el plazo para agotar la oferta de viviendas es de 13 meses, una cifra menor al promedio de 16 meses de los cinco años. Ante esta situación de alta demanda, comentan en la Cámara, se hace poco probable que un



El 10 de abril se realizó una actividad informativa sobre la Reforma Tributaria a la CChC, en la cual expuso la abogada Astrid Hardessen del Estudio Jurídico Fontaine y Cía. En la foto, parte del directorio de la Cámara, encabezado por el presidente Daniel Hurtado, ubicado junto al atril.

aumento de costos pueda no ser trasladado al precio de venta.

Así las cosas, se estima que el valor se incrementaría principalmente en el segmento de viviendas entre 1.250 UF y 4.100 UF. Mientras que para las primeras se presentaría un alza de 12,8%, para las últimas el incremento sería de 11%. Las residencias más afectadas serían las que se encuentran en torno a las 2.500 UF, cuyo valor aumentaría en 13,5%. A partir de las 4.100 UF, el incremento de precios comenzaría a ser menos significativo, reduciéndose progresivamente hasta llegar a 4,7% para viviendas de 7.900 UF. La medida, en resumen, impactaría de manera importante al 78% de las unidades que se comercializan en el país.

Este aumento en el valor de venta tendría como consecuencia no sólo que cada comprador deberá desembolsar más dinero por una propiedad, sino también que limitará su acceso al financiamiento. Los bancos exigen, por lo general, que la cuota del crédito no supere el 25% de los ingresos familiares. Con la nueva ley, esta cifra

llegaría al 28%. A ello hay que sumarle el aumento en el costo del impuesto de timbres y estampillas.

Además de los efectos anteriores está el que las instituciones financieras no estarán dispuestas a incluir en el crédito la parte correspondiente al IVA. Financiar el IVA las expone a asumir un riesgo adicional, el cual es irrecuperable en caso de no pago. Por ello el IVA no quedará cubierto por la garantía hipotecaria. Por lo tanto, si hoy un crédito financia entre el 80% y 90% de una propiedad, en el futuro lo hará por un monto que podría fluctuar entre el 67% y 75% del valor final.

¿Qué sucederá entonces con los compradores de nuevas viviendas? En la CChC se señala que, ante un alza en los valores de las mismas, las alternativas son diversas: postergar la decisión de compra para seguir ahorrando o adquirir una propiedad de menor valor. También está la opción de comprar o arrendar una vivienda usada, pero ante mayor demanda de ellas lo más probable es que suba su precio.

PROPUESTA DE LA CChC

Con el fin de no afectar a las familias que aspiran a adquirir una vivienda ni restar dinamismo a la industria, la Cámara propone medidas alternativas para mitigar los impactos de los cambios tributarios. De esta forma, plantea que la compra de una vivienda no sea tratada como un gasto sino como una inversión. En consecuencia, se le podría restituir al comprador el monto del impuesto aplicado de dos maneras. Una, devolviéndoselo en su totalidad en el año tributario siguiente o como crédito en su declaración anual de renta. Dos, otorgando un subsidio a la demanda en función del ingreso familiar al momento de solicitar financiamiento.