

IVA A LA CONSTRUCCIÓN



CRÉDITO con restricciones

Hace algunos días el Congreso aprobó la modificación a la franquicia del IVA. Si bien el beneficio se mantiene intacto para viviendas de hasta 3.000 UF, se comienza a perder progresivamente hasta las 4.500 UF, con un tope del crédito de 225 UF. A partir de ese valor se elimina por completo. La discusión, las deficiencias y las consecuencias de la nueva ley y el rol jugado por la Cámara Chilena de la Construcción en el siguiente reportaje.

POR JORGE VELASCO CRUZ FOTOS VIVI PELÁEZ

El jueves 20 de marzo, después de varios días de arduas negociaciones, el Senado aprobó —por 29 votos a favor y una abstención— la modificación al crédito especial que favorece a los compradores de viviendas, consistente en la rebaja del 65% del IVA. La decisión, ratificada luego por la Cámara de Diputados, implica que las actuales condiciones se mantendrán para viviendas cuyo costo sea de hasta 3.000 UF. Entre este valor y las 4.500 UF, se podrá acceder a un descuento máximo de 225 UF. En tanto, los inmuebles que superen las 4.500 UF deberán pagar la totalidad del impuesto.

Junto con esta medida, se aprobó también la reducción transitoria del impuesto a los combustibles, la eliminación del Impuesto de Timbres y Estampillas para las pymes (con ventas anuales de hasta 100.000 UF) y su reducción de 1,35% a 1,2% para el resto de los créditos. A ello se suman un incentivo al uso

de vehículos híbridos, mediante la devolución del valor del permiso de circulación, y la creación de un fondo concursable, de US\$ 5 millones, para investigaciones relacionados con los biocombustibles. El paquete completo de medidas había sido presentado por el Ejecutivo el lunes 3 de marzo.

El resultado de la modificación, sin embargo, pudo haber sido muy diferente. Si bien pocos pusieron en entredicho las medidas relacionadas con la reducción de impuestos, la limitación del IVA a la construcción fue el centro del debate. Durante los 17 días de tramitación del proyecto de ley, la discusión sobre este punto fue álgida. Y con algunos agravantes. En primer lugar, “el Ejecutivo presentó la iniciativa con suma urgencia. Por lo tanto, fue aprobada en 48 horas por la Cámara de Diputados. Luego pasó al Senado y prácticamente no hubo oportunidad de que se debatieran abiertamente sus alcances ni que se discutiera a fondo con especialistas”, dice Cristián Blanche, abogado, socio fundador de Tax Advisors y asesor externo de la Comisión

de Legislación de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC).

Además, el presidente de la Comisión de Legislación de la CChC, Helmut Stehr, explica que “el proyecto traía ‘amarradas’ rebajas tributarias permanentes y otras transitorias con la limitación al crédito a la vivienda. Entonces, si se rechazaba la restricción a la franquicia del IVA, ninguna de las otras medidas podía ser aprobada”.

Pero, por sobre estos asuntos, el debate se centró en la medida misma. El Gobierno creyó conveniente reducir y focalizar el crédito especial. En un principio, sólo tendrían derecho a rebajar el 65% del IVA las viviendas de hasta 2.000 UF, perdiéndose el beneficio gradualmente hasta las 4.000 UF, con un tope de 150 UF. Según las autoridades, en este escenario sólo se afectaría “a los más ricos”. La Cámara Chilena de la Construcción, en cambio, argumentaba que la clase media se vería seriamente perjudicada, pues, de haberse aprobado tal como estaba, la iniciativa hubiese encarecido las viviendas desde 1.600 UF.

Unispan



“Consecuentemente con lo que ha sido su tradición, la Cámara Chilena de la Construcción planteó sus argumentos ante el Congreso y la opinión pública con respecto y altura de miras. Nuestra intención en todo momento fue contribuir a promover un debate informado, que permitiera a los legisladores tomar una decisión con todos los antecedentes sobre la mesa (ver editorial)”. **Luis Nario**, presidente Cámara Chilena de la Construcción.

TEMAS EN DISCUSIÓN

Según Cristián Blanche, hasta la fecha de aprobación del proyecto, los beneficiarios de la franquicia a la construcción eran las personas naturales o jurídicas, contribuyentes o no de IVA, que realizaban una compra de una vivienda o encargaban un contrato de construcción por suma alzada con destino habitacional. Ello, en definitiva, beneficiaba a todos aquellos que compraban una casa o departamento para vivir.

Con la modificación original planteada por el Ejecutivo el 3 de marzo, las cosas iban a ser muy distintas. Mientras en el segmento de departamentos se hubieran encarecido los inmuebles cuyo valor iba desde los \$ 30 millones, en las casas esto hubiera impactado a propiedades desde los \$ 40 millones. Esta diferencia se explica por la incidencia del terreno en el valor de la propiedad, puesto que la franquicia es solamente para la construcción de las viviendas.

Según explica Blanche, cuando el Gobierno planteó que el crédito se mantuviera intacto hasta las 2.000 UF, lo hizo considerando que el valor del terreno –para calcular la base imponible respecto de la cual se aplica el beneficio– equivalía aproximadamente al 39,6% del valor total de la vivienda. Sin embargo, en el caso de los departamentos –que representan el 70% del mercado inmobiliario–, la

incidencia del terreno en el precio final de la vivienda no excede más allá del 20%. Por esa razón, tal como estaba planteada la reforma, hubiera empezado a afectar a viviendas de más o menos 1.415 UF. Y eso hubiera significado afectar no al 5% más rico de la población, sino al 25%. Por otra parte, aclaran en la Cámara, la incidencia del terreno en las casas es de 35%. Por ello, sólo las que hubiesen tenido un valor de hasta 1.860 UF habrían accedido al beneficio, según el proyecto original. De acuerdo al que fue aprobado, la reducción del beneficio comienza a operar desde las 2.277 UF para departamentos y 2.803 UF para casas, considerando la respectiva incidencia de los terrenos.

A su vez, otro punto de la discusión se enfocaba en quién, efectivamente, se vería afectado. Mientras la Cámara Chilena de la Construcción decía que impactaría a familias con un ingreso global en torno a los \$ 650.000 mensuales, en el Gobierno enfatizaban que la pérdida total del beneficio afectaría a familias con ingresos mensuales por sobre el \$ 1,8 millones. Si una familia con este rango de ingresos es de la clase media o alta, todavía es materia de discusión.

LAS RAZONES DE LA FRANQUICIA

Si la franquicia del 65% del IVA para la

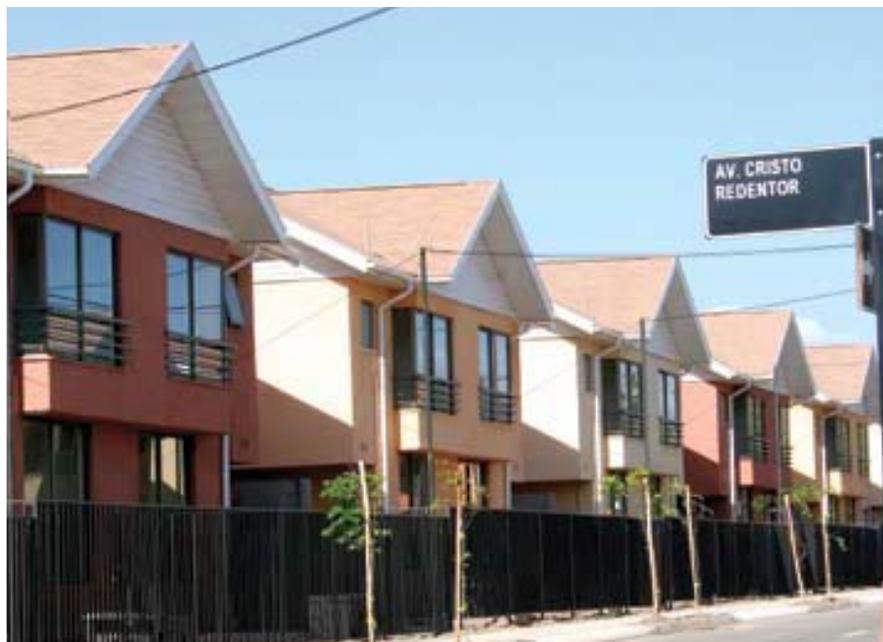
construcción de viviendas es realmente un beneficio o no, es otro asunto en disputa. La exención, recuerda Helmut Stehr, se remonta a la reforma tributaria de 1974, en la cual se estableció el Impuesto al Valor Agregado. En esa época, para evitar que se encarecieran las propiedades, se dictó el Decreto Ley 910, artículo 21. Así “se generó una compensación parcial, consistente en otorgar 50% de crédito sobre el IVA a la compra de materiales y 25% a los subcontratos de especialidades, respectivamente”, recuerda el presidente de la Comisión de Legislación de la CChC.

No obstante, agrega, el sistema no funcionaba bien. Muchas empresas y contratistas pequeños trataban de comprar sin IVA y había desorden y tratamientos dispares en la calificación de venta de materiales y subcontratos. Por ello, el año 1987 se incorporó a toda la construcción al régimen general del IVA, se calculó cuál era la incidencia de los subcontratos de especialidades y los materiales sobre el precio de la vivienda y se estableció el actual crédito del 65%.

Ésa es, a grandes rasgos, la razón histórica del beneficio. Pero también hay otra explicación. “La llamada ‘franquicia’ no es más que una aproximación a un mecanismo técnico y financieramente correcto, como sería diferir el pago del IVA a lo largo de la vida útil de la vivienda que se ha adquirido”, explica Hel-



“Lamento mucho que el Congreso no haya tomado en consideración las observaciones técnicas que se presentaron como, por ejemplo, lo que se refiere al período de vigencia gradual de la reforma para los proyectos inmobiliarios en curso. Su redacción es poco clara, lo que ha generado problemas de interpretación que ya habíamos anunciado”. **Cristián Blanche, abogado.**



De acuerdo al proyecto que fue aprobado, la reducción del beneficio comienza a operar desde las 2.277 UF para departamentos y 2.803 UF para casas, considerando la respectiva incidencia de los terrenos.

mut Stehr: “El comprador de una vivienda debe consumir el IVA en 50 años y no al día siguiente de la firma de la escritura... Lo lógico, para el caso de un bien de inversión que tiene una duración de muchos años, sería que el IVA se distribuya a lo largo de este período”. Por ello, Stehr propone que el Impuesto al Valor Agregado de una vivienda se pague en cuotas durante la vida útil de la misma, a través de, por ejemplo, un recargo en las contribuciones. Cancelar el IVA al contado, argumenta, es un recargo artificial. “Se puede entender que este sistema del crédito del 65% es una aproximación a eso. Si uno saca un valor presente de un IVA pagado a lo largo de, por ejemplo, 50 años y lo descuenta a una tasa de 5% o 10%, le va a dar un valor inferior al 35%. Por lo tanto, al comprador le convendría pagar el 100% del IVA en cuotas, en vez de pagar el 35% al contado”. Pagar el IVA a lo largo de un tiempo

prolongado, argumenta, baja el umbral de acceso a una propiedad y es más fácil acceder a una vivienda mejor o más cara. Con el sistema actual, en cambio, el IVA se está pagando al contado, pero financiándose con deuda y costo por intereses”.

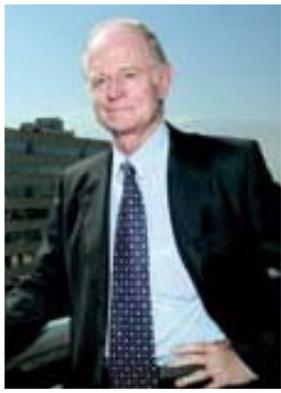
La Cámara Chilena de la Construcción, en tanto, ha sostenido en reiteradas oportunidades que “la polémica en torno al beneficio tributario quedaría resuelta si se reconociera que la vivienda es la principal inversión que hacen las familias chilenas y, en consecuencia, se les devolviera el IVA directamente, sin intermediación alguna”.

SALDO POSITIVO

Considerando el proyecto original y la ardua discusión que se produjo, el saldo de la modificación aprobada es positivo. “La fórmula final efectivamente es mejor que la

original, por cuanto afectará a muchas menos personas. Calculamos que entre el 5% y el 10% de la población compra casas de más de 4.500 UF y que, por lo tanto, dejarán de percibir por completo el crédito”, comenta Jaime Pilasi, presidente del Comité Inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción. “Me parece que, efectivamente, con la última fórmula la clase media se va a ver muy poco afectada”, agrega el ingeniero.

La ley que finalmente se promulgó, según señala en sus conclusiones el documento “Análisis Legal de la Ley que Limita el Crédito de IVA a la Vivienda”, elaborado por Cristián Blanche, implica no sólo la limitación del crédito que beneficia a los compradores de vivienda. Obliga, además, a contar con el respectivo permiso de construcción y a dejar constancia del precio unitario de cada vivienda en el contrato general de construcción.



“Lo lógico, en un bien de inversión que tiene una duración de muchos años, es que el IVA se distribuya a lo largo de la vida útil de ese bien... Por eso es que se puede entender que este sistema del crédito del 65% es una aproximación a eso... Al comprador le convendría pagar el IVA en cuotas, más que recibir el crédito del 65%”. **Helmut Stehr**, presidente Comisión Legislación CChC.

Por otro lado, deroga definitivamente la franquicia tributaria respecto de los contratos de construcción “relativos a ampliación, modificación, reparación o mantenimiento de inmuebles y respecto de la urbanización de terrenos, salvo para el caso de viviendas sociales o económicas”. Mantiene, a su vez, el beneficio tributario respecto de los contratos generales de construcción por sumaalzada para instituciones de beneficencia, con la excepción de lo descrito en el punto anterior.

Por otra parte, se establece una vigencia gradual de las modificaciones: el beneficio estará vigente hasta el 30 de junio de 2009, para todo tipo de contratos, independientemente de si cuentan con permisos de edificación. Respecto de los contratos generales de construcción, celebrados y con permiso obtenido antes del 1 de julio de ese año, podrán acogerse a la franquicia, siempre y

cuando hayan iniciado las obras antes del 31 de diciembre del año 2009. Además, en estos casos se limita la recuperación del 65% del IVA proveniente de la construcción sólo a los pagos provisionales (PPM) obligatorios.

Estos aspectos han extendido algunas dudas sobre su aplicación práctica. “Lamento mucho que el Congreso no haya tomado en consideración las observaciones técnicas que se presentaron como, por ejemplo, lo que se refiere al período de vigencia gradual de la reforma para los proyectos inmobiliarios en curso. Su redacción es poco clara, lo que ha generado problemas de interpretación que ya habíamos anunciado. Estamos a la espera de las instrucciones que emitirá al respecto el Servicio de Impuestos Internos”, comenta el abogado.

“Debió haberse contemplado un artículo transitorio que plasmara claramente la

intención del proyecto”, argumenta Helmut Stehr, quien expresa que hay una falta de claridad en la materia.

Con todo, Jaime Pilasi dice que las consecuencias de esta nueva fórmula no deberían tener mayor impacto en el mercado inmobiliario “más que el alza de precios de las viviendas de ciertos tramos... La persona que se iba a comprar una casa de UF 4.600 va a tener cero crédito y a esa persona se le va a encarecer la casa. Pero a lo largo del tiempo eso se va a ir absorbiendo y no va a crear ningún trastorno”.

Pilasi deja ver el agrado por el rol que desempeñó la CChC en la discusión del tema durante el mes de marzo. “Queda la satisfacción de que a uno se le escuche y sea tomado en cuenta. Creo que al final de esta discusión efectivamente se pudo proteger a la clase media y a una industria cuyo dinamismo le hace bien a todos”. **EC**

