

Beneficio extraordinario para la adquisición de viviendas nuevas por parte de la clase media

17/10/2023

Factores de oferta y demanda han reducido el dinamismo de la construcción

- Paralización de ejecuciones de obras durante el COVID-19.
- Retraso en la tramitación de algunos permisos.
- Aumento del precio a consecuencia del encarecimiento de los materiales.
- Mayores restricciones de acceso a créditos hipotecarios para las personas, situación que, si bien se ha moderado, aún no vuelve a niveles pre pandemia.



Dificultades de acceso para la clase media y efectos adversos para la economía

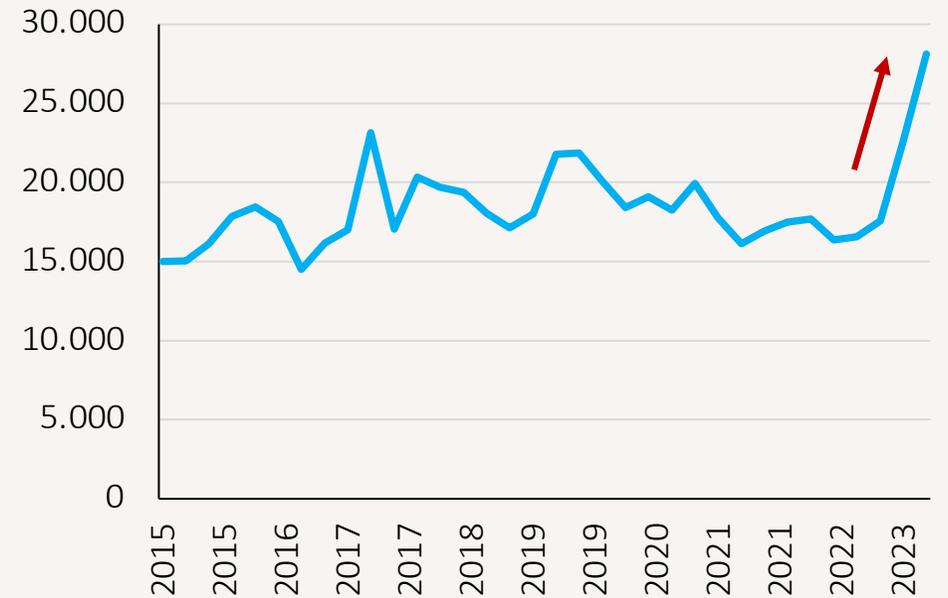


El stock de viviendas ha llegado a máximos históricos, especialmente el de viviendas terminadas

Oferta total de viviendas (Miles de unidades)



Stock de viviendas terminadas (Miles de unidades)



Nota: la oferta total de viviendas incluye unidades terminadas, en verde y en blanco

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción



Antecedente: beneficio a la adquisición de viviendas nuevas durante la crisis asiática

1. El año 1999, se introdujo un beneficio tributario para la adquisición de viviendas nuevas, que rigió entre junio de 1999 y junio de 2001.
2. El beneficio consistió en una deducción de la base imponible del impuesto global complementario por el dividendo de crédito hipotecario con topes de:
 - Hasta 120 UTM (\$7.600.000 de hoy) para viviendas adquiridas entre junio y diciembre de 1999.
 - Hasta 72 UTM (\$4.600.000 de hoy) para viviendas adquiridas entre enero y septiembre de 2000.
 - Hasta 36 UTM (\$2.300.000 de hoy) para viviendas adquiridas entre octubre de 2000 y junio de 2001.
3. Esta política tuvo dos limitaciones:
 - Se implementó al principio de la crisis, momento en que el stock disponible de viviendas no era una de las principales restricciones para desencadenar construcción de nuevas unidades.
 - Se volvió permanente, diluyendo el incentivo a la reducción del stock disponible.



Objetivo del proyecto de ley

Incentivar la adquisición de viviendas nuevas, terminadas o en fase final de construcción, lo que permitirá:

- Constituirse como un potente **vehículo de acceso a la propiedad de viviendas para las familias de clase media** con el apoyo de un beneficio estatal adicional.
- **Reducir el stock de viviendas terminadas en un plazo acotado**, desencadenando la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios, con consecuencias positivas sobre la actividad, el empleo, y la reducción del déficit habitacional.



Diseño del instrumento

1. **Beneficio para la clase media.** Se entregará un subsidio para personas que adquieran una vivienda, que toma la forma de un **crédito tributario reembolsable** (rebaja el Impuesto Global Complementario con derecho a devolución) **de hasta 16 UTM (\$1.000.000)** por la adquisición de viviendas nuevas, en el período comprendido entre el mes siguiente a la publicación de la Ley y el último día de junio de 2024. **El beneficio se entrega por cinco años, por lo que el monto total de rebaja tributaria o subsidio asciende \$5.000.000.**
 2. Podrán acceder al beneficio las personas que cumplan con los siguientes requisitos:
 - Que la vivienda adquirida se encuentre construida y con recepción final a la fecha de entrada en vigencia de la ley. También podrán acceder al beneficio aquellas viviendas que a la fecha de entrada en vigencia de la ley no cuenten con recepción final conforme siempre que respecto de ellas exista un contrato de promesa de compraventa posterior al 10 de octubre de 2023.
 - Que la compraventa se haya realizado a partir de la entrada en vigencia de la ley, y la vivienda adquirida se encuentre inscrita a nombre de la persona en el conservador de bienes raíces respectivo antes del 01 de julio de 2024.
 3. El beneficio es compatible con todos los subsidios para la adquisición de viviendas, y también con el beneficio tributario de rebaja del gasto en intereses hipotecarios de la base imponible del impuesto global complementario.
- 

Ejemplos de funcionamiento

- Una persona con ingresos líquidos de \$800.000 adquiere una vivienda en la RM, con un costo de 1.700 UF (\$62.000.000), sujeta al programa de integración social DS-19 tramo 2.
- Obtiene un subsidio del Estado de 688 UF (\$25.000.000), y aporta un ahorro de 50 UF (\$2.000.000).
- Al complementar ingresos con su pareja, obtiene un crédito hipotecario de 962 UF (\$35.000.000), quedando sujeto a un dividendo de \$250.000 por 20 años.
- Esta persona se encuentra en el tramo exento de impuestos. Con el beneficio propuesto, **obtiene una devolución de impuestos anual de \$1.000.000 por cinco años, cofinanciando cuatro dividendos al año.**



Ejemplos de funcionamiento

- Una pareja complementa ingresos para adquirir una vivienda con un costo de 2.400 UF. La persona de mayores ingresos dentro del grupo familiar (\$1.900.000) **hubiera pagado casi \$600.000 al año de impuestos si no hubiera adquirido la vivienda.**
- Con el beneficio propuesto, **obtendría un crédito tributario de \$1.000.000.**
- Además, a la base imponible del impuesto global complementario se le descuenta el equivalente al gasto en intereses del crédito hipotecario, que en este caso implica una **reducción de impuestos de casi \$300.000.**
- Así, la persona obtiene una **devolución anual de impuestos de \$700.000 por cinco años.**



Costo fiscal directo de la medida

Se utilizan supuestos conservadores para estimar el costo fiscal directo:

- Se proyecta que las ventas totales durante el período de aplicación de la política (8 meses) es igual a las ventas **anuales** durante el trienio previo a la pandemia (2017 – 2019): 62.579 viviendas.
- Se proyecta que, como consecuencia de la introducción de este incentivo, prácticamente se duplica la proporción de venta de viviendas terminadas como porcentaje del total de viviendas vendidas. Así, se acogen al beneficio la mitad de las viviendas que se venden durante el período: **31.290 unidades**.
- Se asume que la tasa de desestimio es cero, y que todos los beneficiarios recibirán el crédito tributario máximo cada año, correspondiente a 16 UTM.

Con estos supuestos, se estima el siguiente costo fiscal directo, medido en pesos constantes de 2023:

- \$5.300 millones el año 2024.
- \$31.798 millones al año entre los años 2025 al 2029.



Recaudación fiscal adicional por una mayor venta de viviendas

Se estima la recaudación fiscal adicional que se desencadenaría por una mayor venta de viviendas, utilizando la distribución de precio de las viviendas publicado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC). El precio promedio de una vivienda es del orden de las 3.000 UF (\$109 millones). Se considera el impuesto pagado exclusivamente por la empresa inmobiliaria y la constructora, sin agregar el impuesto soportado por otras empresas involucradas en la cadena de la producción.

Recaudación fiscal por una mayor venta de viviendas
(millones \$)

	5.000 viviendas	10.000 viviendas
Renta	24.098	48.197
IVA	23.007	46.014
Impuesto de timbres y estampillas	4.496	8.993
Total	51.602	103.204

Fuente: elaboración propia

