

Cámara de Diputadas y Diputados despachó al Senado proyecto que otorga un beneficio tributario a la adquisición de viviendas

- *Gobierno incorporó indicación que amplía el plazo hasta septiembre para la inscripción de la vivienda ante el Conservador de Bienes Raíces.*
- *El ministro Marcel explicó que "para las personas que están exentas del pago de Impuesto a la Renta, este beneficio sigue siendo válido porque es un crédito tributario reembolsable".*
- *Esta medida es compatible con otros subsidios de acceso a la vivienda.*

Valparaíso, 23 de octubre de 2023.– Por 119 votos a favor y 2 abstenciones, la Sala de la Cámara de Diputadas y Diputados aprobó el proyecto que otorga un beneficio tributario extraordinario para la adquisición de viviendas nuevas. Ahora, la iniciativa calificada con discusión inmediata pasará al Senado.

El proyecto fue revisado durante tres jornadas por la Comisión de Hacienda desde su envío el pasado lunes 16 de octubre. El martes pasado esta instancia recibió al ministro de Hacienda, Mario Marcel; el miércoles a su par de Vivienda y Urbanismo, Carlos Montes, además de representantes del Servicio de Impuestos Internos, la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras y la Cámara Chilena de la Construcción; y este lunes nuevamente acudió el titular de Hacienda, quien detalló la indicación que se incorporó al texto.

Al presentar el proyecto, el ministro Marcel fundamentó las razones para enviar a trámite legislativo esta iniciativa que establece un crédito tributario reembolsable para la adquisición de viviendas nuevas por un monto de un millón de pesos anuales, durante 5 años. Explicó que diversos factores de oferta y demanda han reducido el dinamismo de la construcción como la paralización de obras por la pandemia, el aumento de precios por el encarecimiento de los materiales, provocando además dificultades de acceso a la vivienda para la clase media. Por ello, este articulado apunta a incentivar la adquisición de viviendas nuevas, terminadas o en fase final de construcción, para familias de clase media con el apoyo de un beneficio estatal adicional, así como reducir el stock de viviendas con el fin de gatillar la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios.

El ministro Marcel explicó que "para las personas que están exentas del pago de Impuesto a la Renta, este beneficio sigue siendo válido porque es un crédito tributario reembolsable. Entonces, si la persona está exenta porque su renta está por debajo del límite del Global Complementario, la persona se verá beneficiada al obtenerlo como una devolución".

En tanto, el ministro Montes explicó que el valor del suelo ha aumentado un 218% entre 2010 y 2020, por lo que los precios actuales dificultan acceso a vivienda social en lugares bien localizados. "Valoramos la celeridad y profundidad con la que ha trabajado el Congreso para este beneficio transitorio que va directamente a la clase media, a familias que tienen dificultades para acceder a un crédito y comprar una



vivienda. Además, viene a dinamizar nuestra economía, porque con esto se aporta a la industria de la construcción, se fomenta la inversión, y se apoya el desarrollo de más proyectos, complementando las otras medidas que seguimos impulsando como Gobierno en esta materia", señaló.

En qué consiste el proyecto

Esta iniciativa apoyará a las personas que adquieran una vivienda con crédito hipotecario, a través de un crédito tributario reembolsable, es decir, se rebaja el Impuesto Global Complementario o se da derecho a una 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 septiembre de 2024 - indicación incorporada al proyecto, anteriormente el plazo era hasta junio de ese año-. El beneficio se entregará por cinco años, por lo que el monto total de rebaja tributaria o subsidio por contribuyente ascenderá a \$5.000.000.

A este beneficio podrán acceder quienes 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 o, 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 16 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 octubre de 2024.

Es importante recalcar que este mecanismo 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.

El costo fiscal estimado para esta medida asciende a \$5.300 millones en 2024 y \$31.798 millones entre los años 2025 y 2029, basado en el supuesto de que las ventas totales durante el período de aplicación de la política sean similares a las ventas anuales durante el trienio previo a la pandemia (2017 - 2019), esto es 62.579 viviendas. Se proyecta que a raíz de este incentivo se duplicaría la proporción de ventas de viviendas terminadas como porcentaje del total de vendidas, lo que implica que se acogerían al beneficio la mitad de las unidades que se venden durante el período: 31.290. De igual forma se asume que la tasa de desistimiento sería cero y que todos los beneficiarios recibirán el crédito tributario máximo cada año.

La recaudación fiscal generada por esta medida- que considera el impuesto pagado exclusivamente por la empresa inmobiliaria y la constructora, con un precio promedio de 3.000 UF por vivienda- podría ascender a \$51.602 millones si se venden 5.000 unidades; o \$103.204 millones si se venden 10.000. "Esta es una iniciativa que se auto financia, que no le cuesta recursos al fisco en términos netos. Aunque siempre frente a un caso como este se puede decir que se están comprometiendo miles de millones de pesos en beneficios para sectores medios o que, en definitiva, van a la compra de viviendas que tienen las inmobiliarias o la constructora, hay que decir que, si termina siendo una medida exitosa en términos de cobertura y en





Ministerio de Hacienda

Comunicado de Prensa



Ministerio de Vivienda y Urbanismo

dinamizar el mercado de la vivienda, es una medida que se autofinancia”, recalcó el ministro Marcel a los parlamentarios.

-  www.hacienda.cl
-  [/MinisteriodeHaciendaChile](https://www.youtube.com/MinisteriodeHaciendaChile)
-  [@Min_Hacienda](https://twitter.com/Min_Hacienda)
-  [@ministeriodehacienda](https://www.instagram.com/ministeriodehacienda)
-  [mhacienda](https://www.facebook.com/mhacienda)

Comunicaciones

