TEMAS PÚBLICOS
www.lyd.org
Nº 1617 - 2
9 de noviembre de 2023
ISSN 0717-1528

NUEVO CRÉDITO TRIBUTARIO: INSUFICIENTE IMPULSO PARA ACCEDER A LA VIVIENDA

- La semana pasada fue promulgada la ley que crea un nuevo incentivo para la compra de viviendas nuevas. Se trata de un crédito de un millón de pesos entre los años 2024 y 2029.
- Si bien la iniciativa va en la dirección correcta, es un esfuerzo insuficiente para las trabas y mayores costos que están enfrentando las familias para acceder a la vivienda.
- Por ende, tampoco tendrá un impacto significativo para el sector construcción que no se reactivará mientras exista, a junio de 2023, 113.814 viviendas en *stock*.

Ya fue promulgada la ley[1] que crea un crédito tributario para las viviendas para incentivar su compra. Esta iniciativa responde al complejo escenario económico que ha disminuido la capacidad de ahorro y endeudamiento de las familias y limitado el acceso a la vivienda, con el consiguiente efecto sobre el aumento de las quiebras de las empresas constructoras[2]. A pesar de ser una iniciativa que va en la dirección correcta, este beneficio es insuficiente y tardío para la necesidad de reducir el déficit habitacional.

En parte la insuficiencia de la medida se debe a que en los últimos años distintos factores han influido en el alza del precio de las viviendas. Entre otros, destacan las mayores tasas de los créditos hipotecarios, el aumento del precio de los materiales de construcción, mayores costos asociados a los permisos y cambios impositivos (como la eliminación del Crédito Especial a las Empresas Constructoras, CEEC[3]).

[1] Ley 21631 del 31 de octubre de 2023. Establece un beneficio tributario transitorio y extraordinario a la compra de viviendas nuevas adquiridas con créditos con garantía estatal. Link

[2] El análisis de las situaciones de empresas constructoras de Colliers, indica que solo durante lo que va del año, 1.500 constructoras han pedido su liquidación voluntaria y 1.200 empresas constructoras entraron en liquidación forzosa.
Fuente: Emol.com, 6 de septiembre 2023. Link.

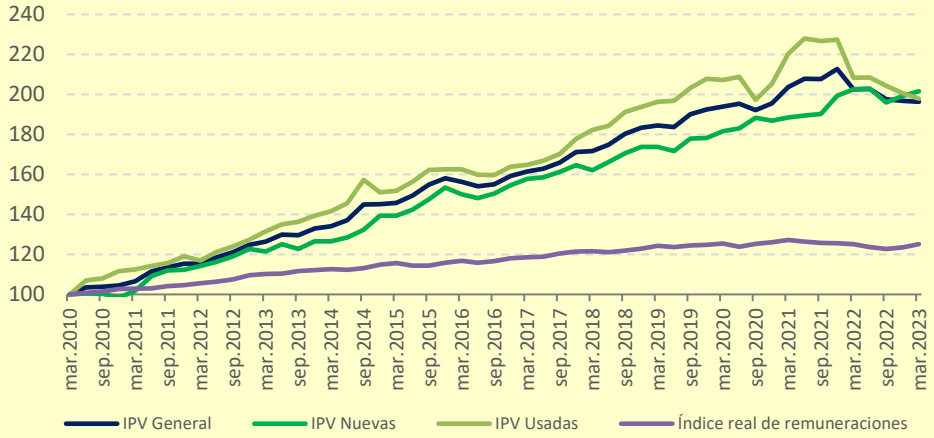
[3] Se debe tener presente que desde el año 2024 se comienza a eliminar el beneficio denominado CEEC, lo cual se traduciría en un mayor precio estimado de más de un 10% en la vivienda, peor calidad o localización. Este crédito beneficia a las familias de clase media y se aplica a las viviendas cuyo costo de construcción no sea superior a las 2.200 UF, aproximadamente 4.000 UF de venta. La Ley 21558 de 2023 postergo su eliminación, y aún se mantiene en su totalidad en 2023. No obstante, desde 2024 se mantiene el 75% del crédito; un 50% en 2025; un 25% en 2026 y se elimina en 2027.

TEMAS PÚBLICOS
www.lyd.org
Nº 1617 - 2
9 de noviembre de 2023
ISSN 0717-1528

FACTORES ECONÓMICOS CONTRAEN LA DEMANDA POR VIVIENDA

La desaceleración económica ha afectado fuertemente a los hogares. Se observa en el Gráfico N°1 cómo el ingreso de las familias (medido a través del índice real de remuneraciones) ha crecido a un menor ritmo que el precio de las viviendas (según índices de precios de viviendas, IPV).

DESACOPLE ENTRE LOS INGRESOS DE LAS FAMILIAS (IR REAL) Y PRECIO DE LAS VIVIENDAS
Gráfico N°1: Ingresos de las familias vs. Precios de las viviendas (base 100 en marzo 2010)



Fuente: LyD a partir de las estadísticas del Banco Central.

A su vez, el costo de endeudarse para las familias continúa siendo restrictivo. Tal como se muestra en el Gráfico N°2, es más costoso para las familias acceder a la vivienda debido al aumento en las tasas de interés de los créditos hipotecarios.

ALTO COSTO DE ENDEUDARSE
Gráfico N°2: Tasa de interés de créditos hipotecarios en UF para la vivienda, 2018-2023

Fuente: LyD a partir de las estadísticas de CMF.

ISSN 0717-1528

Estas condiciones más restrictivas para la demanda han afectado al sector construcción. En el Gráfico N°3 se observa que el *stock* disponible de viviendas para entrega inmediata ha crecido fuertemente durante los últimos dos años, sin embargo, por los factores ya mencionados, la demanda no ha aumentado al mismo ritmo. Según la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), a junio de 2023 hay 113.814 viviendas en stock, de las cuales, aproximadamente un 40% corresponde a viviendas de entrega inmediata y que podrían aplicar al beneficio establecido en la ley recientemente promulgada.

***STOCK* SUPERA LAS 110.000 VIVIENDAS**

Gráfico N°3: *Stock* de viviendas mercado nacional.

Fuente: LyD a partir de las estadísticas de CChC.

NUEVO CRÉDITO TRIBUTARIO PARA ADQUIRIR VIVIENDAS

Esta iniciativa es un beneficio tributario transitorio que permite rebajar el impuesto a las personas. En el caso de aquellas que no estén afectas a impuestos, se establece que pueden solicitar su devolución a través de una declaración jurada. De esta forma, se busca incentivar la demanda por viviendas de entrega inmediata.

El monto de este crédito se calcula como el menor valor entre los dividendos efectivamente pagados a través de un crédito hipotecario en un año respectivo y un monto equivalente a 16 UTM[4] (aproximadamente $1 millón) para los años tributarios entre 2024 y 2029.

[4] Valor actual UTM=$63.515. En la Ley se calcula a diciembre del año respectivo.

ISSN 0717-1528

Podrán acceder todas aquellas personas naturales con domicilio o residencia en Chile para un máximo de una vivienda con destino habitacional que se adquiera con un crédito hipotecario, independiente del valor de la vivienda y del ingreso de quien lo adquiere, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que la vivienda adquirida se encuentre construida y con recepción final al momento de la entrada en vigencia de la ley. Que se trate de la primera venta efectuada sobre la vivienda. Sin embargo, también podrán acceder a este beneficio las viviendas que no cuenten con recepción final conforme, siempre y cuando exista respecto de ella un contrato de promesa de compraventa que conste en escritura pública o documento protocolizado con fecha posterior al 16 de octubre de 2023.

2. Para aquellas compraventas que se celebren a partir de la fecha de entrada en vigencia de la Ley. Que la vivienda adquirida se encuentre inscrita a nombre de la persona en el Conservador de Bienes Raíces antes del 1 de octubre de 2024.

Este beneficio es compatible con los subsidios habitacionales y con el beneficio tributario establecido en el artículo 55 bis de la Ley sobre Impuestos a la Renta, que permite la deducción de la base impositiva de los intereses devengados de los créditos hipotecarios.

El Ministerio de Hacienda estimó un costo fiscal directo de $5.300 millones para el año 2024 y que en régimen sería de $31.798 millones al año.

Se debe tener presente que no es la primera vez que se aplica este tipo de beneficio tributario. Entre junio de 1999 y junio de 2001, se introdujo a través de la Ley N°19.622 un beneficio tributario que permitía descontar impuestos para adquirir viviendas nuevas. Esta rebaja dependía del monto de la vivienda y la tasa marginal de impuesto de la persona e iba desde las 120 a 36 UTM y se aplicaba durante todo el período del crédito hipotecario (Ver Tabla N°1).

Si bien este beneficio tuvo en su minuto un impacto en reducir el *stock* de vivienda, se debe tener en cuenta que en ese entonces el *stock* de viviendas nuevas era muy menor, aproximadamente 20 mil viviendas. Un factor que podría generar diferencias entre ambas medidas es que el beneficio de 1999 solo actuó reduciendo la base impositiva, si las personas no pagaban impuesto, no recibía el beneficio.

ISSN 0717-1528

INICIATIVA ACTUAL OPERA COMO SUBSIDIOS PARA QUIENES ESTÁN EN TRAMO EXENTO

Tabla N°1: Diferencia entre iniciativas para incentivar la compra de vivienda

Ley 19.622	Ley 21.631
Rebaja de la base imponible.	Crédito del impuesto a pagar.
Beneficio efectivo depende de la tasa marginal.	Beneficio equivale al dividendo pagado.
Reduce impuesto a pagar a contribuyentes no exentos.	Reduce impuesto a pagar a contribuyente no exento y opera como subsidios para quienes están en tramo exento.
Beneficio diferenciado dependiendo del período de aplicación: -hasta 120 UTM de rebaja al año (entre junio y diciembre 1999). -hasta 72 UTM de rebaja al año (entre enero y septiembre 2000). -hasta 36 UTM de rebaja al año (octubre de 2000 y junio 2001).	Beneficio fijo: -hasta 16 UTM de crédito/subsidio al año.
Beneficio por la extensión del crédito hipotecario.	Beneficio por 5 años.

Fuente: Presentación de Felipe Morandé en Congreso Multigremial 2023 "Ciudad y Vivienda, una emergencia para todos".

UNA MEDIDA POSITIVA, PERO QUE DIFÍCILMENTE TENDRÁ IMPACTO

Si bien es una medida favorable, el incentivo tributario aprobado por el Congreso probablemente tenga un impacto acotado, ya que no aborda el fondo que es el deterioro de la situación económica de las familias. Esto se debe a diversos factores, como los niveles de incertidumbre, un mercado laboral debilitado y niveles de ahorro que también han sido afectados. Además, los precios de las viviendas continúan en sus mayores niveles históricos, las tasas de interés de los créditos continúan elevadas y las condiciones crediticias siguen siendo muy restrictivas. A esto se suma la falta de disponibilidad de terrenos urbanos, que en gran parte se debe a regulaciones restrictivas y a la falta de actualización de los instrumentos de planificación.

Así, las debilidades de la medida son varias. Primero, el monto de un millón entre los años 2024 y 2029 es bajo si se compara con el precio de una vivienda. Se debe tener en cuenta que una vivienda social cuesta más de $40 millones, es decir, este beneficio implicaría una rebaja máxima de 12,5%.

También es cuestionable que generar este incentivo para adelantar la compra de solo un tipo de viviendas, dejando afuera a otras soluciones habitacionales (usadas o nuevas sin recepción).

ISSN 0717-1528

De igual forma, el impacto de este apoyo se vería durante la operación renta que se entrega una sola vez en el año, pero no en las restricciones de liquidez que enfrentan los hogares en el corto plazo, es decir, cada mes. En ese sentido, se pudo haber pensado en priorizar esta política en quienes más lo necesitan, otorgando un monto mayor para grupos de menores ingresos.

Con todo, a pesar de los avances, dado los cambios legales que se deberían comenzar a aplicar, como la eliminación del CEEC en 2024, se debe tener en cuenta que este crédito tributario no parece capaz de compensar los mayores costos para acceder a la vivienda que en paralelo se irán produciendo. Esto ya lo hemos visto con iniciativas como el programa de garantías especiales (FOGAES[5]), que han sido insuficiente para mejorar el acceso a la vivienda.

El real problema de Chile sigue siendo la falta de crecimiento e inversión y el efecto de esto en la situación financiera de los hogares. Si bien la iniciativa va en la dirección correcta, es un esfuerzo insuficiente para todas las trabas y mayores costos que están enfrentando las familias.

[5] El FOGAES para la primera vivienda es un fondo de garantía estatal que permite al Estado actuar como aval para acceder a un crédito hipotecario con hasta un 90% de financiamiento. El beneficio se puede gestionar hasta el 3 de abril del 2024. Link