

REACTIVAR LA CONSTRUCCIÓN

- El sector inmobiliario está estancado y no actuar tiene un alto costo, fundamentalmente en la reactivación del mercado del trabajo, dado que la construcción es muy intensiva en mano de obra.
- Sucesivos cambios regulatorios y la disociación entre precios y salarios son parte del problema que afecta al rubro y tomar medidas para recuperar su equilibrio parece sensato.
- En ese sentido, las medidas propuestas en el proyecto de ley son razonables, pero deben ser excepcionales y temporales, manteniendo el principio que el IVA debe aplicarse de la forma más amplia posible.

El proyecto de ley de Reconstrucción¹ contempla un conjunto de iniciativas para reactivar el crecimiento económico de Chile. Entre ellas, se incluyen dos medidas específicas para la construcción: la exención por 12 meses del IVA a la venta de viviendas nuevas y la modificación al régimen tributario DFL2 para las terceras viviendas.

En el caso del IVA, la medida apunta a impulsar las ventas y facilitar el acceso a la vivienda, lo que contribuiría a la reactivación del rubro. Aunque en términos generales el IVA debe ser aplicado en forma amplia y general a todos los sectores de la economía, por la naturaleza transitoria y acotada de la medida, además del efecto que se espera genere en la reactivación del sector de la construcción y en el empleo, conviene que sea aprobada.

ESTANCAMIENTO INMOBILIARIO DIFICULTA NUEVA INVERSIÓN Y EMPLEOS, MIENTRAS LA CRISIS HABITACIONAL SE MANTIENE

El proyecto se inserta en un contexto en el que confluyen factores de demanda, financiamiento y oferta. El mercado inmobiliario residencial chileno enfrenta dificultades para absorber la oferta acumulada. Como muestra el Gráfico N°1, el *stock* de viviendas nuevas disponibles a nivel nacional cerró en diciembre de 2025 en torno a 105.763 unidades, nivel que se ha mantenido elevado durante los últimos años. Según la Cámara Chilena de la Construcción (CChC)², cerca de 41.000 unidades

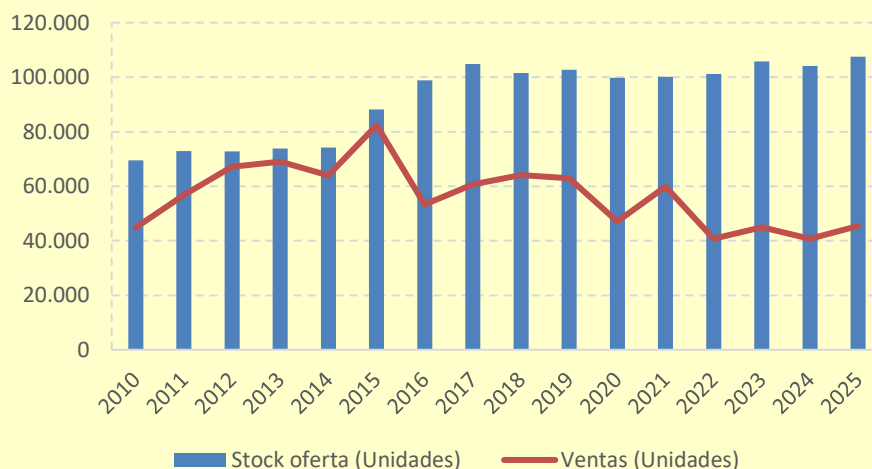
¹ Boletín N° 18.216-05.

² Más información en CChC (2025). Informe Nacional Inmobiliario Cuarto Trimestre 2025.

corresponden a viviendas terminadas y aún sin vender (el resto está en verde o en blanco, previo al inicio de las obras). Por su parte, las ventas, medidas como promedio móvil de 12 meses, alcanzaron aproximadamente 45.438 unidades anuales a diciembre de 2025, cifra que contrasta con los niveles registrados hace una década, cuando las ventas superaban las 80.000 unidades anuales.

STOCK SUPERA LAS 100.000 UNIDADES, MÁXIMO HISTÓRICO

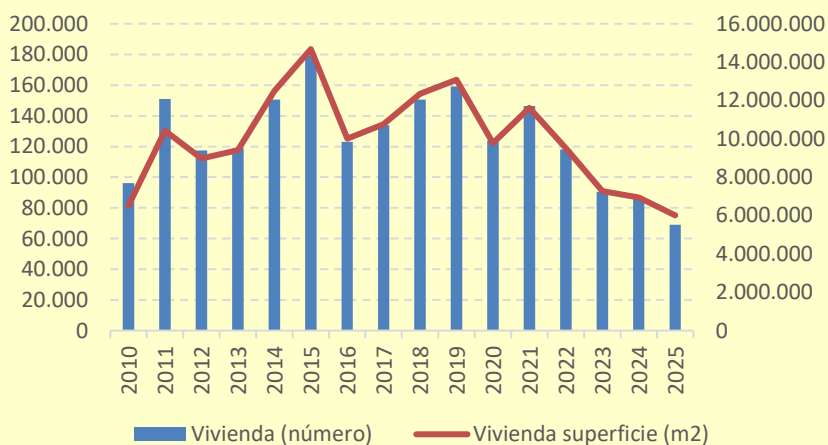
Gráfico N°1: stock y ventas de viviendas a nivel nacional, 2010-2025



Fuente: CChC.

CAÍDA SOSTENIDA DE VIVIENDAS AUTORIZADAS DESDE 2021

Gráfico N°2: superficie y unidades de viviendas autorizadas, 2010-2025



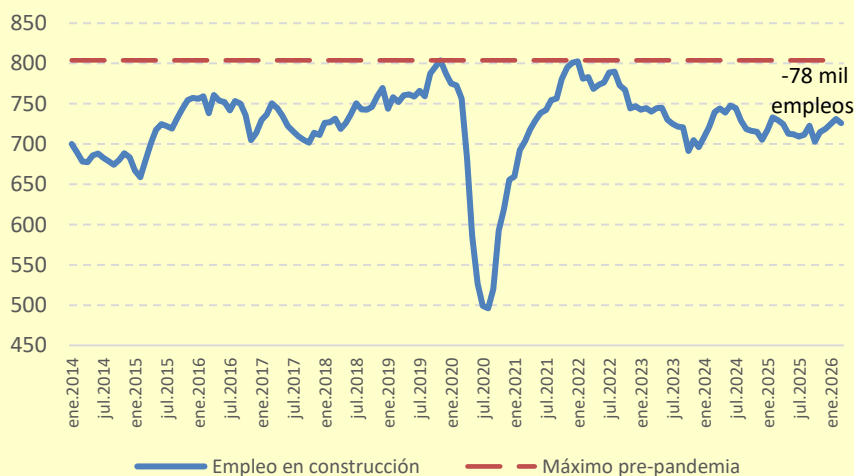
Fuente: INE.

La debilidad de esta área de la economía se refleja también en los permisos de edificación: la superficie total autorizada cayó 13% entre 2024 y 2025, autorizándose 16.955 viviendas nuevas menos. Esta cifra confirma una tendencia de bajo dinamismo en el sector³ (ver Gráfico N°2).

El empleo en el sector construcción se ha visto afectado por las condiciones descritas. Al cierre de marzo de 2026, el sector ocupaba aproximadamente 726.000 trabajadores, muy por debajo del máximo registrado antes de la pandemia (803.900 trabajadores en noviembre de 2019) (ver Gráfico N°3).

SECTOR REGISTRA 78 MIL TRABAJADORES MENOS QUE ANTES DE LA PANDEMIA

Gráfico N°3: empleo en la construcción (miles de personas), 2014-marzo 2026



Fuente: INE.

En suma, estas cifras revelan que mientras hay viviendas listas para entregar que no se venden y menos proyectos por desarrollarse, las necesidades del país en este ámbito siguen siendo elevadas. Según el último CENSO, el déficit habitacional en Chile es de 491.904 unidades, hay 121.000 familias en campamentos y más de 20.000 personas en situación de calle.

CAMBIOS REGULATORIOS HAN ELEVADO EL COSTO AL ACCESO A LA VIVIENDA

En los últimos años, el sector vivienda experimentó cambios relevantes en su régimen tributario. Antes de 2014, la venta de viviendas no estaba gravada con IVA y desde

³ MINVU, *Boletín Económico del Sector Vivienda N° 36*, Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, 30 de enero de 2026. Disponible en: <https://centrodeestudios.minvu.gob.cl>

1975 se creó un Crédito Especial a las Empresas Constructoras (CEEC), que permitía descontar el 65% del débito fiscal para las viviendas bajo 4.500 UF⁴.

En 2014 la Reforma Tributaria⁵ incorporó el IVA a la venta de viviendas realizadas por un vendedor habitual⁶, lo que elevó sus precios entre 9,6% a 12,6%⁷. Este impuesto afectó en mayor medida a las viviendas de menor valor, debido a que el IVA se aplica sobre el precio de la vivienda menos el valor del terreno⁸. Dado que en las viviendas de menor valor el terreno representa una proporción más pequeña del precio total, la base sobre la que se calcula el impuesto resulta proporcionalmente más alta y, en consecuencia, sus precios subieron en mayor magnitud⁹. Este mayor costo, sumado al menor crecimiento de los salarios y a las mayores exigencias crediticias para las familias de clase media, redujo de manera significativa el acceso a la vivienda propia.

Por su parte, el CEEC permitía a las empresas constructoras deducir el 65% del débito fiscal IVA en la construcción de viviendas de hasta 2.000 UF y un 12,35% del valor de construcción en el caso de viviendas exentas por subsidio habitacional. Esta eliminación¹⁰ se completará en 1 de enero de 2027 y se estima que también contribuiría a un aumento en el precio en las viviendas de menor valor.

LAS MEDIDAS DEL PROYECTO DE LEY DE RECONSTRUCCIÓN

a) Exención transitoria del IVA a la primera venta de viviendas nuevas

La exención del IVA reduce transitoriamente el costo efectivo de adquirir una vivienda, lo que favorece el acceso y contribuye a la reactivación del rubro al facilitar la venta del *stock* disponible.

⁴ El CEEC se crea en la Ley N° 18.630 sin un tope explícito por valor de la vivienda, solo con el límite del 65% del débito fiscal. El tope de 4.500 UF se introdujo posteriormente mediante la Ley N° 20.259 de 2008, junto con el tope de 225 UF por vivienda.

⁵ Ley N° 20.780.

⁶ Se define habitual como empresas o personas que se dediquen a la comercialización de vivienda. Quedaron exentas las viviendas financiadas con subsidios estatales y las viviendas cuyos permisos habían sido autorizados hasta el 31 de diciembre de 2015.

⁷ Según Idrovo y Lozano (2024). [*Shocks regulatorios al mercado inmobiliario de Chile: ¿Cuánto del IVA a la vivienda se transfiere al precio de venta?*](#) *Revista de Análisis Económico*, 39(2), 35-59.

⁸ La deducción que en definitiva se efectúe por concepto del terreno, no podrá ser superior al doble del valor de su avalúo fiscal (Artículo 17, inciso 2° del D.L. N° 825 de 1974 (Ley del IVA)).

⁹ Más información en Temas Públicos N° 1.155 de 2024. [*Vivienda y pensiones: el impacto en la clase media de la Reforma Tributaria.*](#)

¹⁰ Establecida por la Ley N° 21.420 de 2022, con régimen transitorio modificado por la Ley N° 21.558.

La exención aplica a la primera venta de bienes inmuebles destinados a la habitación que cuenten con recepción definitiva al momento de publicación de la ley. Operaría por 12 meses, contados desde el primer día hábil del mes subsiguiente a la publicación. Considerando que el vendedor conserva el derecho a utilizar el crédito fiscal IVA, se estima una disminución del precio de entre 6% y 7%, con una pérdida estimada de recaudación de 0,29% del PIB, según el informe financiero del proyecto.

Cabe señalar que, de acuerdo al proyecto, el crédito fiscal puede imputarse contra débitos fiscales generados en otras operaciones gravadas con IVA del mismo contribuyente.

Asimismo, cabe señalar que ante la expectativa de una eventual reducción en el precio de las viviendas derivada de esta medida ha incidido en un aumento de los desistimientos por parte de compradores. No obstante, dado que se trata de una medida de aplicación voluntaria, la decisión de acogerse a ella quedará sujeta a la evaluación caso a caso de cada proyecto, en función de si el beneficio neto resulta efectivamente favorable.

b) Nuevo régimen para viviendas DFL2 desde la tercera vivienda

El nuevo régimen DFL2¹¹ amplía los retornos después de impuestos de la inversión en vivienda, fortaleciendo los incentivos a destinar propiedades al mercado de arrendamiento. La iniciativa introduce un impuesto único de 5% sobre el arriendo bruto a partir de la tercera vivienda DFL2, aplicable tanto a personas naturales como jurídicas. La medida se restringe a viviendas con superficie construida de hasta 90 m², por debajo del límite de 140 m² del régimen vigente.

La medida hace más atractiva la compra de viviendas como inversión y permite ampliar la disponibilidad de unidades para arrendamiento, en línea con las necesidades de muchas familias.

La modificación tiene dos efectos fiscales en sentido opuesto. Por una parte, reduce la recaudación al excluir estos ingresos de la base del Impuesto Global Complementario (IGC); por otra, genera mayor recaudación a través del impuesto único de 5% sobre los ingresos por arriendo. El informe financiero estima un impacto

¹¹ El DFL N° 2 de 1959 otorga beneficios tributarios a las viviendas económicas (superficie menor a 140 m², uso habitacional), entre los que destacan la exención del 50% del impuesto territorial por 10 a 20 años, la exención de Impuesto a la Renta sobre las rentas de arrendamiento, la rebaja del impuesto de timbres y estampillas, y la exención del Impuesto a las Herencias. Aplican solo a personas naturales (Ley N° 21.420 de 2022) y por un máximo de dos viviendas por contribuyente.

neto negativo de 0,005% del PIB de carácter permanente, sobre la base de información del SII.

CONSIDERACIONES FINALES

La discusión sobre la pertinencia de las medidas para este sector contenidas en el proyecto de ley de Reconstrucción debe ponderar tanto los costos fiscales asociados como los costos de no actuar, expresados en términos de empleo e inversión.

Los distintos factores que inciden en el mercado inmobiliario, incluyendo el mercado de capitales, afectado por los retiros previsionales y la incertidumbre posterior a octubre de 2019, y un mercado laboral donde los salarios reales no han crecido al ritmo de los precios¹², han limitado las posibilidades de las familias de acceder a la vivienda propia. Identificadas estas como las principales áreas a abordar, mantener el *statu quo* implicaría perpetuar un mercado con limitada capacidad para atraer inversión, generar empleo y entregar soluciones habitacionales a las familias.

Por ello, medidas estrictamente transitorias como la exención del IVA pueden ser herramientas pragmáticas para dinamizar un sector relevante de la economía, que van de la mano con otras medidas más de fondo que buscan disminuir el precio de las viviendas¹³.

¹² Desde 2010, el precio real de las viviendas nuevas ha aumentado aproximadamente 112%, mientras que los salarios reales lo han hecho un 34%. Datos a partir de información del Banco Central, del primer trimestre de 2010 al tercer trimestre 2025. Las series utilizadas son el IPV General, casas y departamentos y el Índice real empalmado de remuneraciones, INE (base 2023=100).

¹³ Más información en Temas Públicos N° 1733 de LyD: [“Nuevas normas urbanas: mayor acceso a la vivienda y adecuación a la realidad demográfica”](#).