

IVA a la venta de viviendas nuevas

Señor Director:

La Cámara Chilena de la Construcción (CChC) señala que hay un *stock* de 105.000 viviendas terminadas de entre 2 mil y 4 mil UF sin vender, cifra inusual cuando se compara con la historia reciente y que ha llevado a que el interés del sector inmobiliario por construir nuevas viviendas haya menguado notablemente. Esto ha tenido consecuencias muy negativas sobre la inversión en construcción y el empleo en el sector, contribuyendo al paupérrimo crecimiento de la actividad económica previsto para este año y el próximo.

La propia CChC, en conjunto con la Asociación de Bancos, según reporta la prensa, han estado trabajando en la idea de un subsidio estatal a la tasa de crédito hipotecario de dos puntos porcentuales (aparentemente durante el primer año del préstamo) para estimular las ventas. El costo fiscal del subsidio podría ser reducido o eliminarse a partir de la presumible aceleración de las ventas que traería recursos adicionales al fisco, vía IVA especialmente, y se lograría reanimar al sector y a la economía.

Una política alternativa sería otorgar un subsidio al pago del IVA por parte de los compradores de estas viviendas nuevas terminadas, que se acabe estrictamente a los 12 o 18 meses de iniciado. Si el IVA neto del subsidio queda en 10%, el precio efectivo de la vivienda bajaría entre 5% y 7% —dependiendo si son casas o departamentos— para viviendas de 3.000 UF. Si esto, plausiblemente, lleva a que se vendan 30.000 viviendas terminadas más que las que se habrían vendido sin este subsidio en el período de 12 o 18 meses —la gente querría aprovechar la oferta antes que se acabe—, entonces el costo fiscal de la medida es cero. Y además se promoverían nuevas inversiones inmobiliarias, más empleo y se evitarían nuevas quiebras, al mismo tiempo que el PIB crecería más el próximo año.

Con todo, es igualmente necesario idear un registro de precios de lista actuales para evitar que los valores de estas viviendas suban con el subsidio y se anule el efecto del mismo.

FELIPE MORANDÉ LAVÍN

Economista

NICOLÁS GARRIDO FERRARI

Ingeniero comercial
Ex director de Fonasa