MACh 70

Recuadros

Recuadro 3.

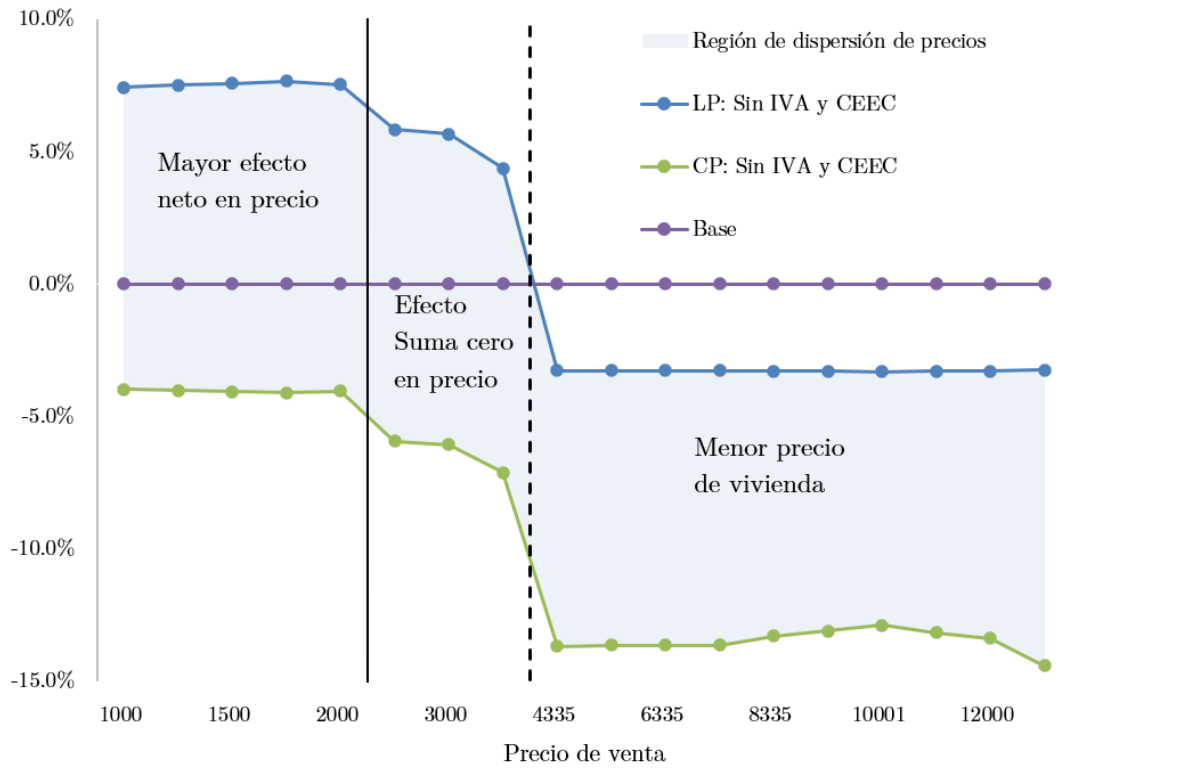
IVA, CEEC e incidencia sobre el precio de la vivienda

El tratamiento tributario de la vivienda nueva en Chile combina dos instrumentos que operan en direcciones distintas. Por una parte, el IVA aplicado a la venta de inmuebles habitacionales aumenta la carga tributaria asociada a la adquisición de viviendas nuevas. Por otra, el Crédito Especial a Empresas Constructoras (CEEC) ha funcionado históricamente como un mecanismo de compensación parcial de esa carga, especialmente en viviendas de menor valor. En términos simples, mientras el IVA tiende a encarecer la vivienda nueva, el CEEC reduce parte de ese impacto en determinados tramos, particularmente en segmentos vinculados a vivienda social y de clase media.

Por esta razón, la eliminación conjunta del IVA y del CEEC no debe interpretarse mecánicamente como una rebaja generalizada del precio de la vivienda. Su efecto depende de la interacción entre ambos instrumentos, del valor de venta de la unidad y del horizonte temporal considerado. En viviendas de menor valor, donde el CEEC representa una compensación relevante de la carga tributaria efectiva, su eliminación puede más que compensar el alivio asociado al retiro del IVA. En cambio, en viviendas de mayor valor, donde el CEEC tiene menor incidencia relativa o no opera con la misma intensidad, la eliminación del IVA puede traducirse con mayor claridad en una reducción del precio final.

El objetivo de este ejercicio es cuantificar, desde una perspectiva estrictamente tributario–contable, cómo cambiaría el precio final de la vivienda respecto de un escenario base con IVA y CEEC. El análisis no busca estimar una respuesta de equilibrio general del mercado inmobiliario ni predecir precios efectivos de transacción. Más bien, busca aislar el efecto mecánico derivado de los cambios tributarios y contables considerados, manteniendo constantes otros componentes del precio, tales como márgenes empresariales, costos financieros, costos administrativos, valor del terreno y respuestas de comportamiento de oferta y demanda.

Figura 1. Cambio en precio respecto del escenario base, según valor de venta de la vivienda



Nota: El ejercicio corresponde a una estimación tributario-contable del efecto en precio, neta de márgenes de ganancia explícitos. Por tanto, las variaciones estimadas reflejan únicamente cambios en los costos tributarios y contables considerados. Alternativamente, pueden interpretarse como una aproximación al efecto de precio bajo competencia perfecta, donde los márgenes empresariales son nulos y constantes entre escenarios.
LP: largo plazo. CP: corto plazo.

Referencias:
DL N° 910 (1975); Leyes N° 18.630, 20.780, 21.420, 21.462 y 21.558; SII, Circular N° 43 (2022).
Minuta. IVA, CEEC y precio de vivienda: incidencia tributario-contable por tramo de valor. Cámara Chilena de la Construcción. Gerencia de Estudios y Políticas Públicas.

El gráfico permite distinguir dos horizontes de análisis. En el corto plazo, bajo el supuesto de que las constructoras pueden diferir transitoriamente el pago del IVA hacia proyectos futuros con cronogramas ya definidos, la eliminación conjunta del IVA y del CEEC reduce el precio final respecto del escenario base en todos los tramos. Este resultado refleja una menor carga tributario–contable inmediata en la cadena constructora–inmobiliaria. Sin embargo, este efecto debe interpretarse como transitorio, pues depende de la posibilidad de postergar o diferir la internalización efectiva del impuesto.

En el largo plazo, el resultado cambia de manera importante. Una vez que el IVA debe ser incorporado plenamente en la estructura de costos de construcción, el efecto neto deja de ser uniforme y se vuelve no lineal. En este escenario aparecen tres zonas de incidencia. La primera corresponde a viviendas bajo un umbral cercano a 4.000 UF, donde la eliminación del CEEC predomina sobre el alivio generado por la eliminación del IVA, produciendo un encarecimiento relativo de la vivienda. La segunda corresponde a un tramo intermedio, donde ambos efectos tienden a compensarse y el impacto neto sobre el precio es acotado o cercano a cero. La tercera corresponde a viviendas de mayor valor, donde la eliminación del IVA domina y genera una reducción neta del precio final respecto del escenario base. Esta estructura de tres zonas es precisamente uno de los resultados centrales del informe: el efecto no es homogéneo, sino diferenciado por tramo de valor.

La interpretación económica de este resultado es directa. En viviendas de menor valor, el CEEC cumple un rol relevante al reducir la carga tributaria efectiva que enfrentan los proyectos habitacionales. Por ello, su retiro puede encarecer la vivienda, aun cuando simultáneamente se elimine el IVA a la venta final. En otras palabras, para estos tramos, el beneficio tributario eliminado es más importante que el impuesto que se deja de cobrar.

Por el contrario, en viviendas de mayor valor, la eliminación del IVA tiene un efecto más visible sobre el precio final, mientras que el CEEC tiene una incidencia comparativamente menor.

Desde la perspectiva fiscal, el resultado también requiere cautela. La derogación del CEEC puede aumentar la recaudación y reducir el gasto tributario asociado al beneficio. No obstante, si dicha eliminación encarece viviendas de menor valor, puede generar una presión adicional sobre la política habitacional, ya sea a través de mayores subsidios, garantías estatales u otros mecanismos de apoyo a la demanda. Por tanto, el balance fiscal no debería evaluarse únicamente a partir de la recaudación directa o del menor gasto tributario, sino también considerando los posibles efectos inducidos sobre el acceso a la vivienda y sobre el costo de los programas habitacionales. El propio informe advierte que, en los segmentos prioritarios, el retiro del CEEC puede tensionar el acceso habitacional y aumentar presiones sobre el gasto público asociado.

Comentario final:

La principal implicancia de política es que el tratamiento del IVA y del CEEC no debería abordarse de manera uniforme. Una eliminación conjunta y generalizada puede beneficiar relativamente más a viviendas de mayor valor, mientras que puede encarecer viviendas de menor valor, precisamente aquellas más relevantes para los objetivos de acceso habitacional de hogares vulnerables y de clase media.

En consecuencia, cualquier rediseño tributario debiera distinguir por tramo de precio, preservando o compensando el beneficio en viviendas bajo el umbral cercano a 4.000 UF. De lo contrario, una medida orientada a simplificar el sistema tributario o aumentar la recaudación podría terminar elevando el costo de acceso a la vivienda en los segmentos donde la política pública busca actuar con mayor intensidad.

Referencias:
DL Nº 910 (1975); Leyes Nº 18.630, 20.780, 21.420, 21.462 y 21.558; SII, Circular Nº 43 (2022).
Minuta. IVA, CEEC y precio de vivienda: incidencia tributario-contable por tramo de valor. Cámara Chilena de la Construcción. Gerencia de Estudios y Políticas Públicas.