



UNIVERSIDAD DE CHILE.
FACULTAD DE ECONOMÍA Y NEGOCIOS.
ESCUELA DE ECONOMÍA Y ADMINISTRACIÓN.

Análisis del Mercado Inmobiliario Chileno:
Efectos del Impuesto al Valor Agregado en la Vivienda.

Seminario para optar al título.

Ingeniero Comercial, Mención Economía.

Vicente Ignacio Aspillaga Sierralta.

Profesor Guía: José Yáñez Henríquez.

Santiago Julio 2016

Agradecimiento y Dedicatoria:

En agradecimiento a todos quienes me ayudaron durante mi carrera, en especial a mi profesor Guía José Yáñez.

Dedicado a mi familia.

Índice:

1. Contexto	5
1.1 Como se Desarrolla el Mercado de la Vivienda.	5
1.2 Cambios en las legislaciones en torno a la vivienda.	7
1.3 Por que cambiar la Legislación.....	8
1.3.1 Objetivos centrales de la Reforma Tributaria y su discusión.....	11
2. Marco Legal.....	13
2.1 Antes de la Reforma.	13
2.2 La Reforma.....	16
2.2.1 Otros impuestos.	20
2.3 Internacional:.....	21
3. Análisis.	25
3.1 Impuesto, Estado y Mercado.	26
3.2 Análisis Teórico del impuesto.	27
3.3 Elasticidad Precio del Consumidor.....	29
4. Macroeconomía y el Mercado.	33
4.1 Relaciones y Análisis que impactan el Mercado.....	38
4.1.1 Relación entre el estado de la economía por medio del PIB e índice macroeconómico de la construcción en comparación directa con las ventas en cada periodo:.....	39
4.1.2 Relación incremento en las ventas en comparación con subsidios y fluctuaciones en la tasa de interés.....	40
4.2 Relación de ventas con indicadores de confianza de los consumidores.	41
4.3 Relación crecimiento y venta en comparación con necesidades de la población.....	42
5. Efectos de la Reforma en 2015.	45
5.1 Avisos de Reforma.	45
5.2 Consecuencias en el Mercado.	46
5.2.1 Precios de las Viviendas.....	48
6. El Mercado Hoy.....	50
6.1 Números de Mercado y Necesidades de Hoy.....	50
6.2 Inversiones inmobiliarias.	53
7. Conclusión.....	56
Anexos.....	59
Bibliografía.	60

Introducción:

El objetivo central de este trabajo es analizar el efecto de la reforma Tributaria planteada el 2014 sobre el mercado inmobiliario chileno. Para esto describiremos las variaciones que plantea la reforma sobre el Impuesto al Valor Agregado en la vivienda y como estos cambios impactarán sobre las variables macroeconómicas y el crecimiento de este sector.

Para iniciar, definiremos el impuesto al valor agregado y como ha sido aplicado en torno a la vivienda. De manera introductoria definiremos rasgos importantes del IVA, como el hecho que posee una tasa del 19% pareja para todos los productos de la economía, pero en el caso de la vivienda, existen rebajas en el pago de este impuesto.

Además dada la coyuntura del momento y los cambios tributarios, analizaremos cronológicamente el IVA en la vivienda, antes de la reforma tributaria del 2014 y después de la entrada en vigencia de esta. Existirá particular énfasis en describir cuáles serán los cambios que traerá la reforma, tanto para las personas naturales, como para empresas constructoras e inmobiliarias.

Continuaremos, con un análisis macroeconómico de las variables incidentes en el mercado inmobiliario. Se relacionarán las transacciones de ventas hasta el 2015 en conjunto con variables macroeconómicas e indicadores relevantes del sector. La finalidad de esto, es preveer cómo será la evolución de las ventas de viviendas en todo el país después de la entrada en vigencia de la reforma.

Finalmente, relacionando diferentes variables, estimaremos variaciones futuras y realizaremos recomendaciones para el sector vivienda. De este modo utilizando análisis de datos más la información del último tiempo, se buscará concluir de manera técnica, acerca de cuáles serán los cambios que se esperan para el mercado inmobiliario nacional en el corto plazo.

1. Contexto

De manera introductoria en este punto, se explicará cómo se ha desarrollado el mercado inmobiliario en Chile, específicamente el de la vivienda. Además se contextualizarán los cambios tributarios del último tiempo.

1.1 Como se Desarrolla el Mercado de la Vivienda.

El mercado de la vivienda está compuesto a grandes rasgos por oferentes de casas y departamentos, y por el lado de la demanda, se encuentran los compradores. Estos últimos para este trabajo los relacionaremos con personas naturales. En este punto nos centraremos en los oferentes y describiremos de manera más detallada el mercado de las viviendas nuevas, dado que lo consideraremos más completo al interactuar constructoras, inmobiliarias y compradores finales. En el caso de realizarse posteriores ventas de un inmueble, es decir compra y venta de viviendas usadas, igualmente se detallará la relación de comprador y vendedor.

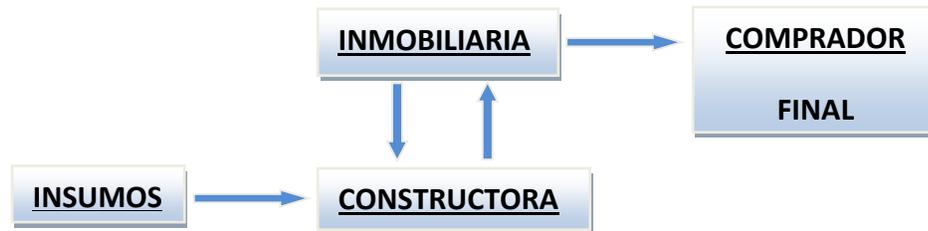
Para partir, veremos que al desarrollar un proyecto que involucre viviendas nuevas, tendremos un primer agente, correspondiente a las empresas inmobiliarias. Estas no solo se encargan de contratar a las constructoras, son las encargadas de realizar todas las interacciones legales de un proyecto, desde la compra del terreno hasta la venta final, incluyendo su respectivo estudio de título.

De esta manera, la creación de un proyecto, además del desarrollo legal y supervisión de la construcción, son trabajos que recaen sobre la empresa inmobiliaria. Desde un punto de vista operacional, una inmobiliaria cuenta con una acotada planilla de técnicos que evalúan las diferentes áreas de los proyectos, siendo una de las más importantes la factibilidad económica de estos.

De este modo, entenderemos que llevar a cabo un proyecto inmobiliario, consistirá en que una empresa inmobiliaria encargará la construcción de este a una empresa constructora. Estas últimas realizan el proyecto según las especificaciones de las inmobiliarias.

Esto último quiere decir, que al realizarse un proyecto, no son las empresas constructoras las encargadas de idearlos. Son las empresas inmobiliarias las encargadas de crear y comercializar los proyectos hacia los compradores finales.

CUADRO 1.1.
Relaciones en el Mercado.



Al analizar las relaciones, es la empresa constructora la encargada de realizar la obra y construcción de una vivienda. Es a ella, a quien se le relaciona con la primera venta de la vivienda. Hoy en día, es en esta primera transacción a la cual se le carga el impuesto. De este modo la inmobiliaria que realiza la segunda venta, directamente al comprador final, no carga con impuesto el precio final al cual vende la vivienda. Esto quiere decir, que en el mercado inmobiliario, y al igual que en muchos otros productos, una vivienda solo paga IVA en su primera venta y no en posteriores comercializaciones.

Las inmobiliarias al igual que cualquier empresa paga el impuesto correspondiente sobre sus ingresos en el impuesto de primera categoría, pero su producto, que en este caso es un inmueble, no se le carga el impuesto correspondiente en la venta realizada entre inmobiliaria y comprador final. Este caso es diferente al esperado, donde se esperaría que el impuesto se cargase sobre el precio que percibe el comprador final.

Para ejemplificar, si el proceder de venta de un quiosco fuera similar, el quiosquero al comprar un producto, correría el con el pago del IVA al realizar la compra de sus productos. De este modo al vendedor final no se le entregaría boleta y solo se le cargaría al precio la ganancia de capital del quiosquero. De esta manera existiría una rebaja en el precio la cual puede ser mal considerada, y que permitiría de alguna manera bajar el precio final de un producto, pero disminuiría la recaudación tributaria, por la cual se implementó el impuesto.

1.2 Cambios en las legislaciones en torno a la vivienda.

Respecto al desarrollo histórico y específicamente sobre que existía antes de las reformas en materia de impuesto en el área inmobiliaria, describiremos que desde los inicios de la república hasta la mayor parte del siglo 20 las políticas públicas no consideraban dentro de sus objetivos entregar prestaciones en materia habitacional, ni menos aún la creación de impuestos relacionados con el ejercicio de la actividad de la construcción.

No es hasta el año 1906 cuando se promulga por primera vez una Ley relacionada a la construcción y la vivienda. Esta correspondió a la implementación de una política pública, relacionada con una prestación habitacional. Fue conocida mediante el nombre de la Ley de Los Consejos de Habitación Obrera. Esta consistió en poner estándares mínimos a las nuevas viviendas, que garantizaran higiene para las personas y además se tomaron medidas para el saneamiento de estas mismas. De este modo se da inicio a un proceso de cambio que llegará hasta el día de hoy con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, además del inicio en torno a las legislaciones relacionadas a la construcción y las viviendas.

A lo largo del tiempo los cambios en materia de prestaciones han sido paulatinos, y de la misma manera se ha dado el desarrollo en materia tributaria. En este ámbito, hoy el impuesto al valor agregado en la vivienda, como se plantea en la reforma, no es nuevo y al igual que muchos cambios en relación al sistema impositivo son el resultado de la implementación de sistemas más complejos. Estos sistemas reflejan un grado de evolución por parte del Estado que busca herramientas para hacer frente al pago de nuevas prestaciones.

1.3 Por que cambiar la Legislación.

Hoy en día, la Reforma Tributaria planteada en 2014 tiene como principal objetivo hacer frente a nuevos gastos de gobierno. Uno de los gastos más importantes que se busca financiar tiene relación con la educación.

Desde el año 2006 tanto estudiantes como diferentes grupos, pusieron como tema país el lograr educación de mejor calidad y de forma gratuita, considerando todos los niveles. Para cumplir esto, el estado propuso la Reforma Tributaria, con la cual se busca enfrentar un aumento en el gasto, que estimado por el gobierno ascendería a unos 5.000 millones de dólares.

El gobierno propone una reforma que intentará recaudar 8.200 millones de dólares, de los cuales destinará 5.000 millones de dólares a la Reforma Educacional.

Si se busca en detalle los diferentes ítems que plantea la reforma educacional, en relación a los montos estimados, estos debieran ser mucho mayores. Terminar con el copago se estima que tendrá un costo de 4.500 millones de dólares según el Centro de Estudios Públicos, además según Libertad y Desarrollo la desmunicipalización y la gratuidad universitaria tendrán costos de 1.200 y 4.500 millones de dólares respectivamente.

Otros importantes proyectos estipulados en la misma reforma, como es el caso de la carrera docente, tendrá un costo de 2.800 millones de dólares, según cifras del propio gobierno. Al sumar cada uno de estos puntos, el financiamiento de 5.000 millones no sería suficiente.

Por otra parte, si desglosamos como es que espera el gobierno aumentar los ingresos fiscales en unos 8.200 millones de dólares, mediante la implementación de la reforma tributaria. Nos damos cuenta que este incremento fue calculado manteniendo las expectativas de crecimiento y precio de nuestras exportaciones en niveles medios a largo plazo.

De esta manera, al observar el panorama actual de desaceleración global y bajos precios de los commodities y principalmente del cobre, además de la poca claridad en el panorama interno, y sumando la incertidumbre que traen otras reformas, como es el caso de la Reforma Laboral. Se crea un escenario perfecto de baja confianza en los consumidores y también de desconfianza para los inversionistas, quienes prefieren disminuir la inversión a la espera de noticias más favorables.

En relación a estos temas, y volviendo a los cambios tributarios en el sector inmobiliario, se puede analizar más en profundidad la lógica que impulsó al gobierno para eliminar algunas rebajas tributarias, como las que poseía el sector vivienda. Para esto analizaremos el Informe de Gasto Tributario publicado por el Servicio de Impuestos Internos. En este estudio es posible cuantificar lo que deja de percibir el fisco al existir exenciones y rebajas tributarias en distintos ámbitos. Para este trabajo la información relevante, es la relacionada al ámbito inmobiliario y es importante destacar que los montos expuestos en este informe toman en cuenta el valor nominal de la moneda para cada año.

Respecto a este ítem, el informe estima para el año 2016 que el fisco dejara de recibir por el concepto de exenciones tributarias en el área inmobiliaria alrededor de US 421 millones de dólares. Hay que tener en consideración que, esta estimación se realizó bajo el supuesto que el aumento tributario no cambia las transacciones, es decir, no varía el número y monto de estas.

Es importante agregar que para los años 2014 y 2015 los montos del informe de gasto tributario alcanzaron los US\$ 691 millones y US\$ 620 millones respectivamente. Esto quiere decir que mientras mayor sea el nivel de actividad en este rubro, mayor será el monto esperado de ingresos que el fisco podría percibir si elimina parte de las exenciones.

TABLA 1.2.
Informe de Gasto Tributario: Sector Inmobiliario.

Inmobiliario	Millones de CLP Nominal	Millones de US\$	% PIB
Estimación 2016	337.699	421	0,20%
2015	551.641	620	0,35%
2014	361.025	691	0,24%
2013	529.229	1.068	0,39%
2012	509.859	739	0,41%
2011	493.911	760	0,43%
2010	457.265	682	0,485

Elaboración Propia en base a información del Servicio de Impuestos Internos.

De este modo, la lógica de disminuir exenciones es correcta para aumentar recaudación, pero se puede plantear la pregunta, por qué el gobierno no esperó hacer más graduales los cambios y de esta forma valer, en mayor grado, el aumento del ingreso y el crecimiento de la recaudación que se experimenta al aumentar la producción (PIB).

Una respuesta a esta pregunta, se relaciona con que la Reforma Tributaria se planteó en 2014 con el objetivo de incrementar de manera rápida los ingresos permanente para el corto plazo, y de este modo poder hacer frente al aumento en el gasto permanente que traerá el programa de gobierno.

Por otro lado, es importante aclarar que el hacer frente al financiamiento de gastos permanentes, como la reforma educacional, se debe realizar de modo de no afectar la Regla de Balance Estructural del Gasto Fiscal, la cual considera necesario trabajar con un presupuesto equilibrado.

La Regla de Balance Estructural tiene como uno de sus ejes principales dar sostenibilidad a los gastos según el ingreso que el Estado pretende recibir en el mediano largo plazo. De este modo la regla busca no gastar más de lo que se espera recibir como ingreso fiscal y así no sobre endeudar al país. Esta regla es la base sobre la cual la política fiscal está formulada y fue planteada en el año 2001 por el gobierno de Ricardo Lagos.

1.3.1 Objetivos centrales de la Reforma Tributaria y su discusión.

Continuando con la reforma Tributaria, los cambios planteados no son menores y abarcan diferentes ámbitos, como es la variación de algunos impuestos, además del aumento de la recaudación. En este sentido, esta serie de cambios es bien llamada Reforma dado que no son cambios menores y reflejan variaciones estructurales en el sistema tributario. En el caso de realizar cambios menores esto es considerado una enmienda a la reforma ya existente.

En resumen los objetivos que se buscan cumplir por parte del gobierno son cuatro:

- Aumentar la carga tributaria para hacer frente el gasto permanente con ingreso permanente.
- Avanzar en la equidad tributaria, mejorando la distribución del ingreso. De manera que los que ganan más pagan más, ya sean ingresos del trabajo o capital.
- Incentivar el ahorro y la inversión introduciendo nuevos mecanismos.
- Disminuir la evasión y elusión tributaria implementando nuevas medidas.

De manera concreta, y como dijimos anteriormente, la fórmula del gobierno espera recaudar el 3% del PIB (8.200 millones de dólares), dinero que deberá ingresar de manera adicional a las arcas fiscales. La reforma apunta a aumentar el ingreso en el 3% ya mencionado, pero puede ser descompuesto en 2,5% por medio de la variación de algunos impuestos además de la eliminación de exenciones existentes. El aumento restante de 0,5% se busca conseguir al disminuir la elusión no aceptada y evasión.

Por otra parte realizar una reforma no es fácil y son muchos los puntos a tomar en consideración a la hora de plantear cambios de este tipo. Esto porque si se quiere lograr una reforma exitosa que cumpla con los objetivos deseados en la recaudación, esta debe ser aceptada por todos de modo de crear consenso. Principalmente acerca de cuáles serán las nuevas medidas que traerá la reforma y de qué manera se implementarán.

Esta reforma no ha estado exenta de críticas a la hora de plantear muchos de sus cambios. Tanto la oposición al gobierno y algunos sectores empresariales plantean que estos cambios son la base para un desequilibrio en la economía que afectará fuertemente el empleo y la expansión del producto.

Para contrarrestar y mejorar la percepción de las personas, se nombró un nuevo equipo técnico el año 2015 liderado por el actual Ministro Rodrigo Valdés. Como punto de partida Valdés implementó cambios en la reforma. Estos cambios fueron conocidos como la Reforma de la Reforma y consistieron principalmente en darle un carácter más moderado a algunos puntos contenidos en la reforma como aumentar el incentivo al ahorro y el facilitamiento del pago de impuestos por parte de las pymes, entre otras cosas. Esto nos muestra con hechos la importancia de crear consenso y no imponer reglas que serán resistidas.

2. Marco Legal

El impuesto al valor agregado en la vivienda, antes, durante y después de la reforma.

En esta sección, nos centraremos en los cambios relacionados al Impuesto al Valor Agregado en las transacciones de bienes inmuebles. Como explicamos anteriormente, este impuesto antes de la entrada en vigencia de la reforma, contaba con rebajas en su tasa de IVA. Donde el fin de las rebajas era impulsar el mercado y favorecer a un grupo de personas determinado.

En relación a lo anterior, es muy importante para el desarrollo de esta sección, el hecho que previo a la reforma, la venta de viviendas de segunda mano, no pagaba ningún impuesto directo, sin importar cual fuese el monto o quien realizase la transacción. Todos estos temas, serán tratados en mayor profundidad y abarcando diferentes puntos de vista.

2.1 Antes de la Reforma.

Partiremos definiendo el régimen bajo el cual operaba la construcción. Este rubro ha gozado de beneficio en cuanto a carga impositiva durante un largo tiempo. Fue en el año 1975 durante el Gobierno de Augusto Pinochet, cuando se incorpora beneficios a la construcción en el pago de IVA, con una rebaja pareja del 65% de la tasa. Es recién en el año 2008 cuando se introducen las primeras modificaciones, las cuales cambian el tope de las rebajas. Además durante todo el periodo anterior a la reforma del 2014, el pago de impuestos directos solo se realizó en la primera transacción, de modo que las posteriores ventas de un inmueble quedaban exentas de cualquier tipo de impuesto. Por otro lado las viviendas con subsidio del Gobierno estaban exentas del pago de impuesto. Destacaremos que no varía esta condición, lo cual detallaremos más adelante.

Como se comentó anteriormente, desde la creación del IVA, hasta antes de la reforma, no han existido grandes cambios relacionados con este impuesto. Este consiste en un régimen que cobra, solo en la primera venta, un 19% de tasa, tomando como base el precio de la construcción.

Es importante aclarar, que a la hora de efectuarse una venta sobre una vivienda, el valor de la base imponible no es el precio final de la venta, dado que se debe rebajar de impuestos la porción del costo correspondiente al terreno incluido en la venta inmobiliaria. Esto dado que no existe un impuesto sobre el terreno donde se emplazan las viviendas.

Esta exención sobre el terreno existe por dos motivos. El primero se relaciona con el cobro que realiza el gobierno, el cual va del 0,5% al 0,8% al efectuarse una transacción onerosa, que en este caso se incluye el valor del terreno. Este cobro se realiza por medio del Conservador de Bienes Raíces y tiene como objetivo el realizar el cambio de propietario desde el punto de vista legal. El segundo motivo, está relacionado con la naturaleza atemporal de un terreno. Donde si existiera pago de IVA en transacciones de terreno estos aumentarían su valor sin existir un aumento en la valoración real de la propiedad, las cuales subirían de precio por el solo hecho de existir una transacción. La lógica detrás de esto, opera dado que un vendedor no va a vender un terreno a un menor precio del que el pagó por este, de manera que cada transacción añadiría como mínimo el valor del IVA al precio final, esto haría que los terrenos sean cada vez más costosos sin motivo real alguno.

Volviendo a las constructoras, es importante profundizar en la posibilidad que tienen de deducir IVA al vender inmuebles nuevos con destino habitacional. La cantidad deducible es equivalente al 65% del IVA a cancelar, lo que significa que el tributo queda reducido a un 6,65% del valor comercial de la construcción. Esta rebaja en el impuesto, desde el 2008 no se extendía para todas las viviendas, dado que una de las reglas que se debe cumplir para acceder a este beneficio tiene relación con que el precio de la vivienda no debiera superar las 4.500 UF y además el tope al crédito rebajable por vivienda no supere las 225 UF. La rebaja anterior sufrió cambios con la reforma tributaria.

Igualmente antes de la reforma las viviendas con subsidio del estado por intermedio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo no calificaban con el pago de impuesto IVA. Para este tipo de viviendas se mantiene la exención total del pago de este impuesto.

En una línea muy similar de beneficios tributarios existían las viviendas denominadas DFL2, estas consisten en viviendas con menos de 140 mts cuadrados. Estas podían acceder a una serie de regalías impositivas. Estos beneficios tributarios consistían en rebajas de un 50% en aranceles del conservador de bienes raíces y de contribuciones, además de rebajar a 0,2% la tasa del impuesto de timbres y estampillas. También estas viviendas tenían la exención total del impuesto a la herencia, e ingresos por arriendo igualmente libres de impuesto. El inicio de estas rebajas por DFL2 se estipula en una disposición de ley publicada en octubre de 1948, donde se definen las viviendas económicas de superficie menor a 140 mts construidos. Pero no es hasta la década del 60' cuando estas viviendas toman mayor importancia al crearse el Programa Nacional de la Vivienda y es posible postular a estas mediante el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo para la Vivienda.

La siguiente tabla resume el pago de impuestos para viviendas antes de la reforma.

TABLA 2.1.

RESÚMEN IMPUESTO AL VALOR AGREGADO AL ADQUIRIR UNA VIVIENDA ANTES DE LA REFORMA.

AGENTE VENDEDOR		CARACTERISTICA	TASA IMPUESTO	INFORMACIÓN
HABITUALES EN LA VENTA DE VIVIENDAS	CONSTRUCTORAS	VENTA A MINVU	0%	SIN COBRO
	CONSTRUCTORAS	BAJO 4.500 UF	6,65%	TOPE REBAJA 225 UF
	CONSTRUCTORAS	SOBRE 4.500 UF	19%	SOBRE VIVIENDA
	INMOBILIARIAS	NUEVA	0%	-
	CUALQUIER TIPO	USADA	0%	-
NO HABITUALES	PERSONAS	VIVIENDA	0%	-

Elaboración Propia en base a información del Servicio de Impuestos Internos.

Como se precisó anteriormente y se resumen en la tabla, el impuesto al cual estuvo afecta la venta de una vivienda. No existía cobro alguno por el concepto de ganancia de capital al realizar una transacción de venta. Esto quiere decir que, personas naturales o segundas ventas no corrían con el pago de impuesto sobre la ganancia de capitales o IVA en la transacción. De este modo excluyendo el hecho que empresas constructoras e inmobiliarias pagan impuesto de primera categoría, los demás agentes que realizaban ventas inmobiliarias no se les carga ningún cobro por el concepto de ganancia de capital, esto sin importar el monto de la transacción o el margen que puede existir al realizar la venta de un inmueble.

2.2 La Reforma.

La reforma trajo cambios para el ámbito inmobiliario. Uno de los más importantes es la eliminación de exenciones el pago de impuestos a las inmobiliarias y a cualquier habitual en la venta de inmuebles. Los habituales corresponden a empresas o personas que realizan el acto de compra y venta de una propiedad en un periodo menor a un año.

Por otra parte en el caso de las personas naturales no habituales en la compra y venta tendrán una exención en el pago de impuestos sobre las primeras 8.000 UF de ganancia las cuales serán acumulables durante toda la vida. Las ganancias consistirán en la diferencia entre el precio de venta y el de compra de una propiedad.

Para la venta de viviendas nuevas por parte de empresas constructoras, se mantendrá el régimen de disminución del pago de IVA en algunas viviendas que cumplan ciertas características. Teniendo en cuenta para este punto algunos cambios que se realizarán de manera gradual. Si ordenamos cronológicamente los cambios planteados, quienes pueden acceder al beneficio disminuyo el 2015, dado que el tope de la rebaja bajo a 200 UF para viviendas de no más de 4.000 UF. Para el año 2016 el crédito opera hasta en viviendas de 3.000 UF con un tope de 150 UF y finalmente para el año 2017 existirá un tope de 100 UF para viviendas que no superen 2.200 UF.

TABLA 2.2.
RESÚMEN IMPUESTO AL VALOR AGREGADO AL ADQUIRIR UNA VIVIENDA DESPUÉS DE LA REFORMA.

AGENTE VENDEDOR		CARACTERISTICA VIVIENDA		TASA IMPUESTO	CARACTERISTICA IMPUESTO
HABITUALES	CONSTRUCTORAS	VENTA A MINVU		0%	-
	CONSTRUCTORAS	BAJO 4.500 UF	2014	6,65%-	TOPE REBAJA 225 UF
		BAJO 4.000 UF	2015	6,65%	TOPE REBAJA 200 UF
		BAJO 3.000 UF	2016	6,65%	TOPE REBAJA 150 UF
		BAJO 2.200 UF	2017	6,65%	TOPE REBAJA 100 UF
		SOBRE TOPE PERIODO		19%	-
	INMOBILIARIAS	NUEVA		10%	SOBRE GANANCIA
CUALQUIER TIPO	USADA		10%	SOBRE GANANCIA	
NO HABITUALES	PERSONAS	ANTES 8.000 UF		0%	-
	PERSONAS	SOBRE 8.000 UF		10%	SOBRE GANANCIA

Elaboración Propia en base a información del Servicio de Impuestos Internos.

La tabla 2.2 resume la realidad post reforma tributaria, esto en relación a la disminución en las rebajas del pago de IVA, tanto para agentes no habituales, como también para constructoras, inmobiliarias o cualquier otro habitual.

En la reforma también se estipula que existirán exenciones y rebajas en el pago de IVA en la venta de inmuebles nuevos para:

- 1 Los contratos de leasing celebrados antes del 31 de diciembre 2016, de manera que no se afecta las cuotas de arriendo ni las cuotas finales de compra. Además los intereses que se cobren en los contratos de leasing podrán descontarse de la base imponible del IVA.
- 2 La venta de viviendas adquiridas antes del 2004.
- 3 La venta de vivienda que posean cualquier clase de subsidio otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- 4 Quedan también exentos del pago las personas que hayan efectuado promesas de compraventa antes del 1 de enero 2016. (Extendido hasta 01/01/2017)
- 5 Queda excluido de habituales las ventas forzosas, por ejemplo, por viaje o remate por no pago.
- 6 Compra y venta de terrenos sin construcción.

De esta forma la venta de inmuebles nuevos y usados serán gravadas con impuesto, al realizarse la transacción por parte de inmobiliarias como habituales. Es importante destacar el hecho que al entrar en funcionamiento esta nueva reforma el precio de las viviendas no aumentarán su valor en un 19%, sino que lo harán en aproximadamente un 12% dado que como se comentó anteriormente, los terrenos donde se emplazan las viviendas no están afectos a IVA y el precio de estos permanecerá constante.

La estimación del aumento del 12% fue propuesta por Alejandro Micco, Sub Secretario de Hacienda.

Corroboraremos los dichos de Alejandro Micco utilizando la tabla a continuación.

TABLA 2.3.
Corroborando el aumento en el precio de las viviendas.

	CASA HABITACION REGIÓN METROPOLITANA			
	PROMEDIO MÁS COSTOSAS		PROMEDIO MENOS COSTOSAS	
	PRECIO TERRENO	PRECIO VIVIENDA	PRECIO TERRENO	PRECIO VIVIENDA
PRECIO ANTES DE LA REFORMA UF	8.000	9.500	950	2.000
% COSTO ANTES DE LA REFORMA	47%	56%	37%	63%
PRECIO DESPUÉS DE LA REFORMA UF	8.000	10.683	950	2.249
% COSTO DESPUÉS DE LA REFORMA	43%	57%	35%	65%
VARIACIÓN	9%		14%	

Elaboración Propia en base a información publicada por el Portal Inmobiliario.

Esta tabla muestra precios promedio para el 2016, tanto de terrenos como viviendas en distintos sectores de la Región Metropolitana. La separación en segmentos corresponde a “costosas” como Vitacura y “menos costosas” como Pudahuel, además en cada segmento, se midió el porcentaje del costo en una vivienda al cual corresponde el precio del terreno, separándola de la vivienda construida en este. Como estos precios corresponden a antes de la reforma, se debió estimar como quedarían los precios para cuando esta entrara en vigencia. Así, se puede comparar la variación porcentual total en el precio antes y después de la reforma. La variación encontrada va desde un 9% a un 14%, lo que va acorde con lo planteado por Alejandro Micco.

Continuando con la reforma tributaria y el tratamiento que tendrá esta sobre las personas naturales no habituales. Plantearemos un ejemplo para entender mejor este caso. Tomemos un agente que decide vender una casa por la cual pagó 1.000 UF y vendió unos años después por 6.000 UF. En este caso no pagará impuesto dado que la ganancia registrada fue de 5.000 UF y existe una exención en el pago por 8.000 UF a lo largo de la vida. Si el mismo agente nuevamente compra y vende un inmueble y logra una ganancia de 6.500 UF. En este caso por las primeras 3.000 UF no tendrá que pagar impuesto, pero si por las restantes 3.500 UF, por las que deberá pagar un 10% de impuesto. Este pago sobre 3.500 UF se debe a que este agente utilizó todo su crédito sobre 8.000 UF a lo largo de su vida.

En resumen el antes y el después de la reforma en la siguiente tabla:

TABLA 2.4.
RESUMEN IMPUESTO AL VALOR AGREGADO AL ADQUIRIR UNA VIVIENDA.

AGENTE VENDEDOR		CARACTERÍSTICA VIVIENDA		ANTES DE LA REFORMA	DESPÚES DE LA REFORMA	CARACTERÍSTICA IMPUESTO
				TASA IMPUESTO	TASA IMPUESTO	
HABITUALES	CONSTRUCTORAS	VENTA A MINVU		0%	0%	-
	CONSTRUCTORAS	BAJO 4.500 UF	2014	6,65%	-	TOPE REBAJA 225 UF
		BAJO 4.000 UF	2015	-	6,65%	TOPE REBAJA 200 UF
		BAJO 3.000 UF	2016	-	6,65%	TOPE REBAJA 150 UF
		BAJO 2.200 UF	2017	-	6,65%	TOPE REBAJA 100 UF
		SOBRE TOPE ANTERIOR		19%	19%	-
	INMOBILIARIAS	NUEVA		0%	10%	SOBRE GANANCIA
	CUALQUIER TIPO		0%	10%	SOBRE GANANCIA	
NO HABITUALES	PERSONAS	ANTES 8.000 UF		0%	0%	-
	PERSONAS	SOBRE 8.000 UF		0%	10%	SOBRE GANANCIA

Elaboración Propia en base a información del Servicio de Impuestos Internos.

La tabla 2.4 resume la situación previa a la reforma y cómo será el tratamiento posterior a la entrada en vigencia. Es importante destacar el cambio en el cobro realizado a la ganancia de capital, el cual se efectuará al realizarse ventas por parte de habituales sobre el 10% de sus ganancias o en el caso de un no habitual, se cobrará la misma tasa sobre el margen de 8.000 UF libres.

Además la tabla anterior resume de manera cronológica, como fue y cómo será el cobro del impuesto al valor agregado, tanto para el periodo pre reforma, ejemplificado en el año 2014 y los posteriores cambios en 2015 y 2016, para terminar el 2017 con la entrada en vigencia de la reforma definitiva.

Casos particulares en este ámbito pueden existir. Uno de estos, se da cuando existen varios dueños para una misma propiedad. En este caso se determinará el porcentaje de participación de cada dueño y el tributo se aplica de manera porcentual. Es decir si una persona es dueña de un 50% de una propiedad y al realizar la compra desembolsó 1.000 UF y a la hora de venderla ese 50% corresponde a 2.000 UF registra una ganancia por

1.000 UF, la cual pagará un impuesto de 10% si es que supera las 8.000 UF de ganancia exentas durante la vida.

Otro caso particular existe cuando el inmueble es recibido en herencias. El impuesto a la herencia pagado se podrá deducir por sobre el impuesto de las ganancias obtenidas por la venta. Es decir si se ha pagado un impuesto a la herencia por un monto de 100 UF y posteriormente es vendido el inmueble obteniendo una ganancias por 13.000 UF de las cuales las últimas 5.000 UF deben pagar IVA de 10% se deberá pagar 400 UF en vez de 500 UF dado que las primeras 100UF pagadas por el concepto de herencia se descuentan con las últimas pagadas por el impuesto a la vivienda.

2.2.1 Otros impuestos.

Es importante destacar que el IVA, no es el único impuesto a pagar al adquirir una vivienda. También existe el pago de Contribuciones, la cual corresponde a un impuesto territorial que se paga directamente al Fisco por intermedio del Servicio de Impuestos Internos y donde la recaudación está destinada a la municipalidad donde se encuentra el terreno o vivienda. Este tributo se paga anualmente en cuatro cuotas, y el pago dependerá según lo expuesto en la ley 17.235.

El pago de las contribuciones se realizará tanto en lugares rurales como urbanos sin importar si existe una vivienda o construcción emplazada. La reforma tributaria no realiza cambios en este impuesto, de modo que se mantienen su estructura y los montos a pagar, el cual dependerá del valor de la propiedad según su tasación fiscal. También existen las exenciones sobre este impuesto, que se dan en propiedades habitacionales con un avalúo inferior a 11.074.000 y agrícola inferior a 5.212.000, donde en ambos casos están exentas.

Respecto al cobro, porcentualmente este impuesto tendrá una tasa de 1,4% sobre la tasación fiscal, y con una sobretasa de 0,025% de beneficio fiscal. Por otro lado, si la propiedad corresponde a habitacional con un avalúo inferior 38.851.000 la tasa será de un 1,2%.

Otro importante impuesto que es necesario considerar a la hora de adquirir una propiedad es el impuesto de timbres y estampillas. Este impuesto es proporcional al total de la transacción y se debe pagar cuando se adquiere un crédito hipotecario. Es necesario destacar este punto, dado que solo se debe pagar cuando se adquiere un crédito hipotecario, si fuera el caso de que no se requiera de uno para efectuar la compra, este impuesto pierde relevancia. Con la Reforma Tributaria este impuesto varía desde un 0,4% a un 0,8% y se cobra sobre el valor del crédito hipotecario solicitado. Por otra parte este impuesto para inmuebles de metraje inferior a 140 metros cuadrados, no varía su tasa con la entrada en vigencia de la reforma, manteniéndose en 0,2%.

2.3 Internacional:

Hoy en día son muchos los países que en su sistema tributario estipulan el cobro de impuestos a la hora de vender una propiedad inmobiliaria, tanto nuevas como de segunda mano. Claro que cada país se rige según sus leyes y crea un formato propio, de manera de lograr sus objetivos en cuanto a recaudación, eficiencia y justicia.

Dado que en Chile la reforma tributaria modifica las rebajas y exenciones impositivas existentes y se abre al cobro de impuesto en la venta de propiedades de segunda mano, en esta sección revisaremos a grandes rasgos como algunos países realizan este cobro. De este modo conocer la experiencia internacional y tener algún margen de comparación a la hora de analizar el impuesto a las ventas de viviendas usadas en Chile.

Argentina:

En el caso Argentino al año 2015, cualquier operación inmobiliaria de viviendas nuevas será gravada con un 3,6% del monto final estipulado en la escritura de compraventa, es decir tanto terreno como construcción están gravados con la misma tasa. Este impuesto se puede eximir al comprobar que no se tenga otra propiedad y el valor de la escritura no exceda los 975.000 Pesos Argentinos. (Aproximadamente 45.700.000 CLP).

Por otra parte, la ley Argentina añade al cobro anterior un gravamen por las ganancias que puedan existir a la hora de realizarse la operación de venta inmobiliaria de segunda

mano. El importe es del 3% y se calcula entre la diferencia del precio de venta y el valor del registro fiscal de la propiedad.

De esta manera, personas que realizan negocios inmobiliarios con viviendas de segunda mano, deberán pagar un 3,6% sobre el total, este cobro tiene incidencia legal sobre el comprado, además existirá un cobro de 3% sobre las ganancias determinadas que determine el Estado, este cobro tiene una incidencia legal o que recae sobre el vendedor. Por último, empresas inmobiliarias o constructoras tendrán un cobro de impuestos según sus ganancias, las cuales pueden ser mediante la reparación, construcción o modificación de bienes inmuebles.

Alemania:

Al realizarse la venta de una vivienda nueva, en Alemania el impuesto recae sobre el comprador y ronda para este caso en el 3,5% de costo total del inmueble, es decir incluye el terreno donde esta se emplaza. Empresas constructoras están grabadas con el equivalente al impuesto de primera categoría sobre sus ingresos, pero deben agregar un impuesto para el comprador final que puede ir de 1,5% a 3% el cual cobra gobierno regional.

Por otra parte, para Alemania, el cobro impositivo en la venta de propiedades usadas va a depender de las leyes que rijan en la localidad donde se encuentra la vivienda. Para el caso de venta de viviendas usadas existirá el pago de impuestos en la transacción si ha existido ganancia a la hora de realizar la venta de la propiedad. La tasa de cobro va a depender del monto y es de carácter progresivo, de modo que a mayor ganancia mayor tasa y en este caso el impuesto recae sobre el vendedor de la vivienda. El rango varía entre 2,6% y 10% en distintas localidades y el precio a tomar en consideración para el cobro tiene relación con la diferencia entre el precio y el registro de tasaciones fiscales. Como dijimos anteriormente dependerá de las leyes donde se encuentre emplazada.

Es importante destacar que en Alemania todas las mejoras realizadas a la vivienda quedan exentas del pago de impuesto y se descuentan a la hora de calcular la ganancia de

la venta. Además si una persona no habitual vende un inmueble que estuvo en su propiedad por más de 10 años no se le cobrarán impuestos sobre las ganancias.

Estados Unidos:

Finalmente, Estados Unidos tiene una realidad parecida a la Alemana, dado que cada Estado está bajo el alero de sus propias leyes en materia de impuestos. Es necesario tener claro que en Estados Unidos existen los impuestos federales que son iguales en todos los estados y además existen los impuestos diferenciados por estado, entre los cuales se encuentra el impuesto a la venta de inmuebles de primera y segunda mano. También se debe recalcar que no existe un impuesto al valor agregado o similar, de manera que se analizan los impuestos de manera particular para cada producto.

Respecto a las empresas constructoras y la primera venta de un inmueble, en algunos estados la compra de materiales de construcción no paga impuestos y el impuesto por la compra de la vivienda va sobre el precio final pagado el cual recaer sobre el comprador final. Es importante recalcar que los estados que están bajo esta modalidad tienen un registro de constructores, de manera que la compra de materiales sin impuestos no sea realizada de manera generalizada. Por otro lado en algunos estados donde si se paga impuesto sobre los materiales de construcción estos son descontados del pago de impuestos por los compradores de la vivienda

El comprador de viviendas nuevas pagará impuestos según el valor final de la propiedad, el cual corresponderá a un porcentaje que varía según las características del comprador y el estado donde se realice la transacción.

Si hablamos de viviendas de segunda mano, de manera general, el pago de impuestos recae sobre el vendedor y dependerá de múltiples razones, como del total de años en que se habitó la propiedad y el monto total de ganancia al registrar la venta.

Cuando la transacción de vivienda corresponde a una usada, de manera general en USA la ley dicta que si una persona posee una propiedad por más de 5 años y durante ese periodo vivió en esta por más de dos años puede quedar libre del pago de impuestos a la

hora de venderla si es que al registrar la venta el precio de venta es un monto menor a US\$ 250.000 lo que aumenta a US\$ 500.000 si la persona está casada.

Si la persona llegase a pagar impuesto al realizar la venta este se tomará directamente sobre las ganancias, la cual se calcula con el precio de venta menor al precio de compra. La tasa dependerá entre otras cosas del estado donde se encuentre.

Resumen Internacional.

Nos podemos dar cuenta al revisar la experiencia internacional que cada país adecua su sistema impositivo según sus necesidades, y no existe un formato único a la hora de cobrar este impuesto. Es necesario destacar que todos los países antes descritos poseen alguna clase de rebaja o exención, pero es Alemania el único que posee tasa progresiva sobre las ganancias registradas en la venta.

Por último, no podemos hacer una diferenciación acerca de cuál es el mejor sistema. Esto dado que cada uno de los sistemas puede estar buscando un fin diferente, los cuales pueden ser tan variados como lograr una mayor recaudación o incluso corregir algún problema de externalidad entre muchos otros.

De esta manera el análisis de la experiencia internacional será útil solo en la medida de ampliar el conocimiento acerca de distintos formatos impositivos relacionados al cobro en el sector inmobiliario y de la vivienda.

3. Análisis.

En esta sección, realizaremos un análisis teórico del IVA en la vivienda y de los cambios que traerá las variaciones en la aplicación de este impuesto. Para esto comenzaremos describiendo la lógica con la cual funciona el mercado.

En economía, el consumo de productos por parte de los agentes trae a estos un aumento en su nivel de utilidad o satisfacción. Un individuo es capaz de acceder a estos productos gracias al comercio, donde se intercambian bienes y servicios.

Por otra parte sabemos que al variar el precio de un bien, esto traerá efectos en las decisiones de los agentes, pero no en sus preferencias, las cuales permanecerán constantes. De esta manera una disminución o aumento en los precios producida por la aplicación de un impuesto creará una distorsión en el mercado que cambiará las decisiones y posibilidades de consumo de manera temporal o incluso intertemporal.

Esto se puede ejemplificar en el día a día cuando una persona, que tiene gustos establecidos sobre los productos que se ofrecen en el mercado y donde a la hora de tomar sus decisiones de consumo, estas deben elegirse entre los productos que estén dentro de sus posibilidades de pago, dada su restricción presupuestaria. De esta manera es más claro entender que al afectar un precio cambiará las decisiones de consumo para un agente y para el mercado en su conjunto.

En relación a lo anterior, no es fácil para una persona aceptar que de manera externa al mercado se tomen decisiones que afectan los precios de los productos. De modo, que si llevamos la observación desde un agente a un grupo, podremos inferir que el cambiar los precios de los productos, como es en este caso debido a un tributo, sin que se observe el porqué de los aumentos, podría llevar a un descontento generalizado.

Por otro lado y referente a este trabajo, entenderemos que el cambio en los precios será debido al efecto de un impuesto. Este contará con la finalidad de financiar el accionar del estado o corregir alguna externalidad. Además esperamos que los impuestos sean ideados de modo de ir en pro del bienestar general de los agentes y en su implementación también esperamos que traigan una cierta lógica de justicia.

Lo anterior, poniéndonos en el caso de un fin superior, el cual la sociedad pretende alcanzar, y por el cual la ciudadanía estaría dispuesta a aceptar un cambio en los niveles de precios.

3.1 Impuesto, Estado y Mercado.

Es por esta clase de razones que se crea un debate acerca de si es conveniente intervenir el normal funcionamiento del mercado o es preferible no hacerlo. La respuesta a esto dependerá de si existen las instituciones adecuadas y de funcionamiento correcto que sean aceptadas por la mayoría.

En relación a estos temas, es relevante hacer un análisis que considere la posibilidad de que existe un estado el cual no actúa en beneficio de la mayoría sino que de un grupo específico. El estudio de estos casos se conoce como la Teoría del Fracaso del Estado. Para analizar esto más en profundidad, es necesario tener en consideración que el Estado está compuesto por personas que pueden actuar bajo sus propios intereses, lo que puede ir en desmedro del interés público, por el cual debiera velar el Estado.

Es necesario aclarar, que el encontrar problemas bajo esta teoría, no le cierra la puerta del todo, dado que si existe un correcto funcionamiento del Estado las externalidades que pueden existir en los mercados, como la contaminación o la falta de información no podrían ser contrarrestadas. De esta manera, un Estado que busque el bien común anulará las posibles fallas que pueden existir en mercados imperfectos.

Hoy estos temas se estudian como los dilemas del Fracaso del Estado y el Mercado, y se pueden ejemplificar con temas actuales. Por un lado tenemos el Fracaso del Estado ejemplificado en el caso Corpesca, donde se plantea que un parlamentario favoreció los intereses de un privado a la hora de legislar sobre un proyecto de ley.

Por el otro lado, el Fracaso del Mercado, se puede ejemplificar observando el consumo de cigarrillos y las externalidades que el consumo de estos trae. Para contrarrestar el mal que producen, el estado los afecta con un mayor nivel de impuestos que el habitual dado los problemas nocivos que causan en la salud tanto en quienes los consumen como también sobre quienes están cerca de las personas que están consumiéndolos.

3.2 Análisis Teórico del impuesto.

Clasificaremos el impuesto al valor agregado en la vivienda, como un Impuesto Recaudador, dado que su fin conocido y último es crear recursos para financiar las nuevas obligaciones adquiridas por el Estado.

La tasa del impuesto al valor agregado en Chile es del 19% y se aplica en la mayoría de las transacciones. A partir de la puesta en vigencia de la reforma, en el área inmobiliaria se ampliará el cobro, al existir un menor número de rebajas. Se caracteriza este impuesto por tener tasa única y fin recaudador. Como se expuso anteriormente, el fin recaudador es más consistente al eliminar extensiones. Por otra parte, se decide mantener algunas rebajas de este impuesto, en beneficio de las personas con menos ingresos. Esto último por medio de la rebaja o exención total del impuesto al comprar una vivienda con subsidio estatal.

Es necesario destacar que al existir exenciones algunas personas pueden acceder a estas sin ser del grupo de los beneficiados por el cual se pensó la exención. Un ejemplo real de esto se dio al observar que algunas personas compraron varias viviendas DFL2 para hacer negocios y no necesariamente para habitar estas viviendas. De manera que accedían a viviendas con exenciones de impuestos sin la real necesidad de estas y con la única finalidad de realizar un negocio. De este modo, no correspondía a una primera vivienda,

como era el fin con que se pensó la exención del DFL2, la cual que era hacer más asequible la casa propia para la clase media. La reforma, en este ámbito, restringe en un máximo de dos viviendas DFL2 por persona manteniendo las rebajas impositivas, de manera que si se adquiere una tercera propiedad de este tipo se tendrá que pagar la totalidad del impuesto por esta última. Por otro lado las personas que tengan a la fecha de entrada en vigencia de la reforma más de dos propiedades DFL2 mantendrán las rebajas en la totalidad de sus propiedades que cumplan con esta característica.

Siguiendo con el análisis, un impuesto de esta categoría se cataloga como un impuesto proporcional, donde la tasa marginal es igual a la tasa media. Esto dado que el porcentaje impositivo no depende del nivel de renta del propietario, si es que no existen erosiones en la base.

Respecto a la eficiencia es necesario tener en consideración que un impuesto distorsiona las decisiones en consumo y para este caso a diferencia de un impuesto regulador no se busca solucionar una falla de mercado.

Respecto a la equidad, las ventas realizadas a propiedades de mayor valor tendrán una mayor base impositiva, pero bajo una misma tasa de impuestos. De manera que los que tengan más y quieran comprar propiedades costosas pagarán mayores impuestos. Por otro lado es necesario recordar que el impuesto es fijo para todos a excepción de quienes tengan subsidios del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, quienes quedarán exentos del pago de impuestos en sus viviendas. De modo que un sistema equitativo mirado desde una perspectiva de justicia cumplirá el principio de beneficio y capacidad de pago en la medida que quienes tengan más o quieran viviendas más costosas compren propiedades de mayor valor en comparación con quienes tengan menos recursos.

Para esta sección, es necesario recordar un punto visto anteriormente el cual se relaciona con el hecho que el impuesto a la vivienda tiene como base el valor de vivienda y no incluye el terreno donde esta se emplaza. De modo que las viviendas más costosas pagarán un impuesto proporcionalmente menor en relación a su costo total de adquisición en comparación con viviendas de menor valor dado que en general las

viviendas más costosas están emplazadas en terrenos donde la incidencia del costo de este es más baja en proporción que el costo total de la compra.

De esta manera y como corroboramos anteriormente, el valor de las viviendas subirá en un 12% en promedio, donde las casas de menor valor tendrán un incremento en su precio de alrededor de 14% y las viviendas de mayor valor, emplazadas en lugares donde el metro cuadrado de terreno es más costoso, pero por ende menos incidente en el precio final, sufrirán un aumento en su precio menor al 9%.

3.3 Elasticidad Precio del Consumidor.

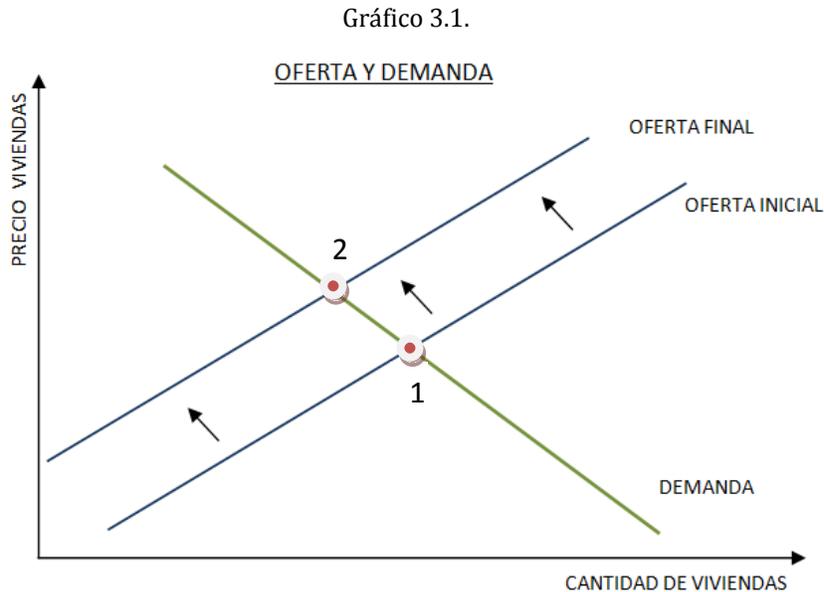
En esta sección, solo definiremos de manera teórica algunos puntos relacionados a la elasticidad precio de la demanda y cuáles son sus efectos. En el punto cuatro, sobre análisis económico abordaremos este tema en mayor profundidad, añadiendo datos y efectuando conclusiones relacionadas a los resultados obtenidos.

La elasticidad precio de la demanda corresponde a un factor económico que nos permite analizar como varía el comportamiento del consumidor ante variaciones del precio. En este caso como varía la demanda de viviendas al existir cambios en los precios.

En relación a lo anterior, es necesario aclarar, que se realizará un análisis teórico, el cual tomará el precio de la vivienda de manera genérica y donde no se harán distinciones entre tipos, como son casas y departamentos. Tampoco entre sus características, como son los metros cuadrados. Además, en este punto se excluirán del análisis viviendas exentas del pago de impuesto, o que no hayan sufrido cambios en esta materia debido a la reforma.

Respecto a la oferta y demanda habitacional, es de esperar que la entrada en vigencia de la reforma aumente los precios de las viviendas. Este incremento en los precios queda registrado con un desplazamiento de la curva de oferta.

De manera introductoria el siguiente gráfico describirá algunos conceptos importantes a la hora de definir teóricamente el mercado de la vivienda. Donde se observara cómo reaccionan oferentes y demandantes de viviendas.

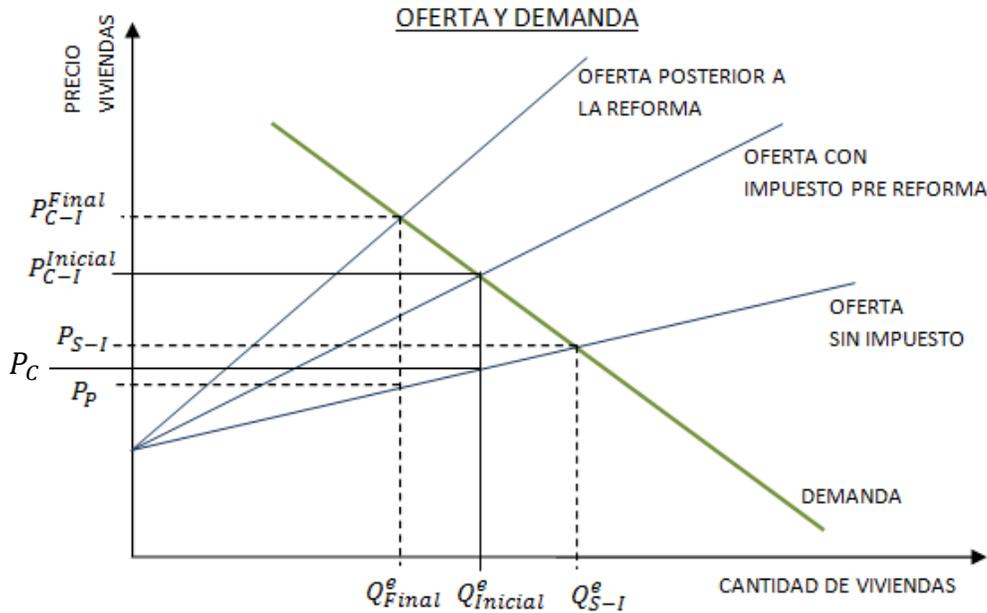


En el análisis gráfico anterior, se observa el precio de las viviendas en el eje Y, y en el eje X la cantidad de viviendas. El objetivo principal es mostrar de manera simple la relación entre la oferta y la demanda al existir un aumento en el precio de las viviendas.

Sabemos que la incidencia legal para el pago de impuestos recae sobre el vendedor de la vivienda, es por esta razón que la curva de oferta pasa desde una oferta inicial hasta una oferta final que se encuentra por encima de la primera. De esta manera el equilibrio pasa desde el punto "1" hasta el punto "2" del gráfico, donde se puede inferir que disminuyó en número la cantidad de viviendas transadas y por el lado del precio, solo se comercializarán las de mayor valor.

En la misma línea del gráfico anterior, pero ahora de manera más técnica, analizaremos el siguiente gráfico.

Gráfico 3.2.



Los ejes son los mismos del primer gráfico, pero en este se pueden apreciar tres líneas en representación de la oferta, de manera ascendente la primera representa la situación sin impuesto, segunda y tercera corresponden a las situaciones pre y post reforma.

La particularidad de este gráfico, se puede apreciar la diferencia entre el precio sin impuesto P_P y al agregar este cobro, donde toma valores $P_{C-I}^{Inicial}$ que representa el precio con impuestos antes de la reforma y P_{C-I}^{Final} el precio con impuestos después de la reforma. Además en este gráfico se puede aproximar el monto de la recaudación fiscal, la cual corresponde a la diferencia entre P_{C-I}^{Final} y P_P por la cantidad vendida. Todo esto bajo el supuesto que estamos analizando viviendas sin subsidio.

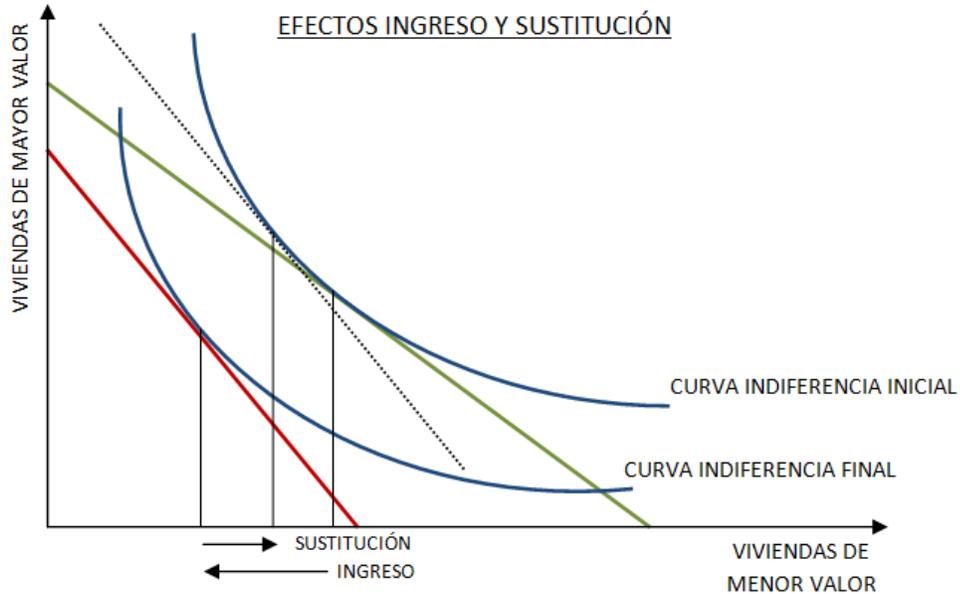
Por último, observamos P_C y P_P , niveles de precios que al ser proyectados en la recta de oferta sin impuestos, corresponden a cuanto le cuesta al productor directo la generación de ese número de viviendas. Además tomando en consideración estos puntos podemos ver la incidencia económica que tiene el impuesto, que se puede observar entre

la diferencia que existe entre los precios brutos del impuestos como P_C^{Inical} y P_C^{Final} y los precios P_{C-I}^{Final} y P_P según corresponda.

Referente al efecto ingreso y sustitución entre tipos de viviendas, esto lo analizaremos en un tercer gráfico, el cual se descompone entre viviendas de mayor valor en el eje Y, y las de menor valor en el eje X. El fin de este análisis es observar cómo cambian las decisiones respecto a la compra de viviendas al aumentar los precios.

Como analizaremos los efectos entre viviendas de diferentes valores. Sabemos que el efecto de un impuesto aumentara el precio de las viviendas, de este modo, se espera que la demanda se desplace hacia las viviendas de menor valor, por efecto ingreso.

Gráfico 3.3.



Para analizar el efecto sustitución, es necesario considerar que serán las casas de menor valor las que subirán en mayor proporción su costo, esto crea un cambio en la inclinación de la curva de posibilidades de consumo. En esta misma línea tomamos en consideración las preferencias, de manera que el efecto sustitución desplazará las compras hacia las viviendas de mayor valor.

4. Macroeconomía y el Mercado.

En este capítulo se analiza cómo fluctúa el mercado de la vivienda en respuesta a shocks externos de diferentes tipos. La finalidad de realizar este análisis es poder prever el posible efecto que tendrá sobre el mercado las variaciones que trae la Reforma Tributaria.

Actualmente la gran mayoría de los países están interrelacionados de diferentes maneras, de modo que son muchas las variables económicas que se deben analizar a la hora de tomar decisiones. En este ámbito tanto el Estado, como las empresas se ven obligadas a replantear su actuar y acomodar su accionar al observar estos cambios en el panorama externo.

Como se expuso precedentemente, la reforma tributaria se plantó en 2014 por el gobierno de Michelle Bachelet como la mejor alternativa para hacer frente a un mayor gasto de gobierno, además de ser un mecanismo para disminuir la gran brecha de ingreso que existe en el país. Esta reforma no ha estado exenta de críticas a la hora de examinar muchos de sus cambios. Tanto la oposición al gobierno y algunos sectores empresariales indican que estos cambios son la base para un desequilibrio en la economía que afectará fuertemente el empleo y la expansión del producto.

Pero como se dijo al inicio, cuando existe un cambio externo que afecta a las personas y empresas, como el impuesto por la reforma tributaria, esto traerá un consiguiente reacomodo por parte de estos grupos.

En este ámbito, es importante relacionar, que tanto la política como la economía global afectan directamente los mercados internos, aún cuando estemos hablando de viviendas que no son exportables como otros productos, dada su característica de no movilidad. En este caso al hablar de viviendas esto se debe a que se utilizan algunos productos para su construcción denominados commodities. Los más importantes en este aspecto son el hierro (aleación de hierro y acero) y el cemento los cuales son insumos transables.

Entonces al definir el mercado inmobiliario este no solo está compuesto por compradores y vendedores. Existen también proveedores de insumos y mano de obra, que son incidentes a la hora de determinar el precio de una vivienda. Respecto a lo anterior, tanto en insumos como etapas de construcción, es posible crear indicadores, que se pueden unir formando un índice de costos de edificación. Esta clase de índices toma el precio de materiales como el fierro, cemento e incluso mano de obra. Todo esto analizado según su peso proporcional en los costos de construcción.

En la tabla 4.1, que viene a continuación, se puede observar como es la distribución porcentual de los costos de una vivienda de aproximadamente 2.500 UF, construida siguiendo los estándares nacionales.

TABLA 4.1.
PRESUPUESTO PROMEDIO VIVIENDA DE 2.500 UF.

FAENA PREVIA	OBRA BRUESA	TERMINACIONES	INSTALACIONES	MUEBLES	TOTAL
1.300.000	24.700.000	20.500.000	8.860.000	4.500.000	
2%	41%	34%	15%	8%	100%

GASTOS GENERALES MISELANEOS	MATERIALES	MANO DE OBRA	TOTAL
7.500.000	51.730.000	15.130.000	74.360.000
10%	70%	20%	100%

Elaboración Propia en base a información de costos de construcción.

Si analizamos la variación del peso porcentual de los costos de cada etapa de la construcción en los últimos 5 años obtenemos la siguiente tabla:

TABLA 4.2.
VARIACIÓN COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

AÑO	CAMBIO % EN LOS COSTOS DE CONTRUCCIÓN							
	COMPONENTES DEL COSTO			INDICE GENERAL	ETAPA DE LA OBRA			
	MATERIALES	SUELDO Y SALARIO	MISCELANEOS		OBRA GUESA	TERMINACIONES	INSTALACIONES	GASTOS GENERALES
2010	7,67%	6,24%	3,23%	6,94%	2,29%	10,07%	10,90%	5,53%
2011	-2,46%	12,40%	2,62%	3,77%	2,90%	1,15%	6,79%	9,11%
2012	5,92%	22,20%	-0,95%	12,98%	14,48%	9,30%	13,68%	17,74%
2013	-2,73%	2,80%	1,56%	-0,09%	-2,50%	-0,30%	0,87%	3,83%
2014	2,04%	14,73%	2,23%	8,29%	6,04%	6,81%	8,68%	13,68%
2015	-2,26%	5,81%	13,99%	2,17%	-4,26%	4,27%	3,97%	5,94%

Elaboración Propia en base a información de la Cámara Chilena de la Construcción.

La tabla 4.2, toma como año base el 2004 y nos muestra en cada columna las variaciones de precio según sus diferentes ítems. Respecto a mano de obra se ha observado un constante aumento en los costos desde el 2010, consistente con el bajo desempleo y el esperable aumento en los sueldos.

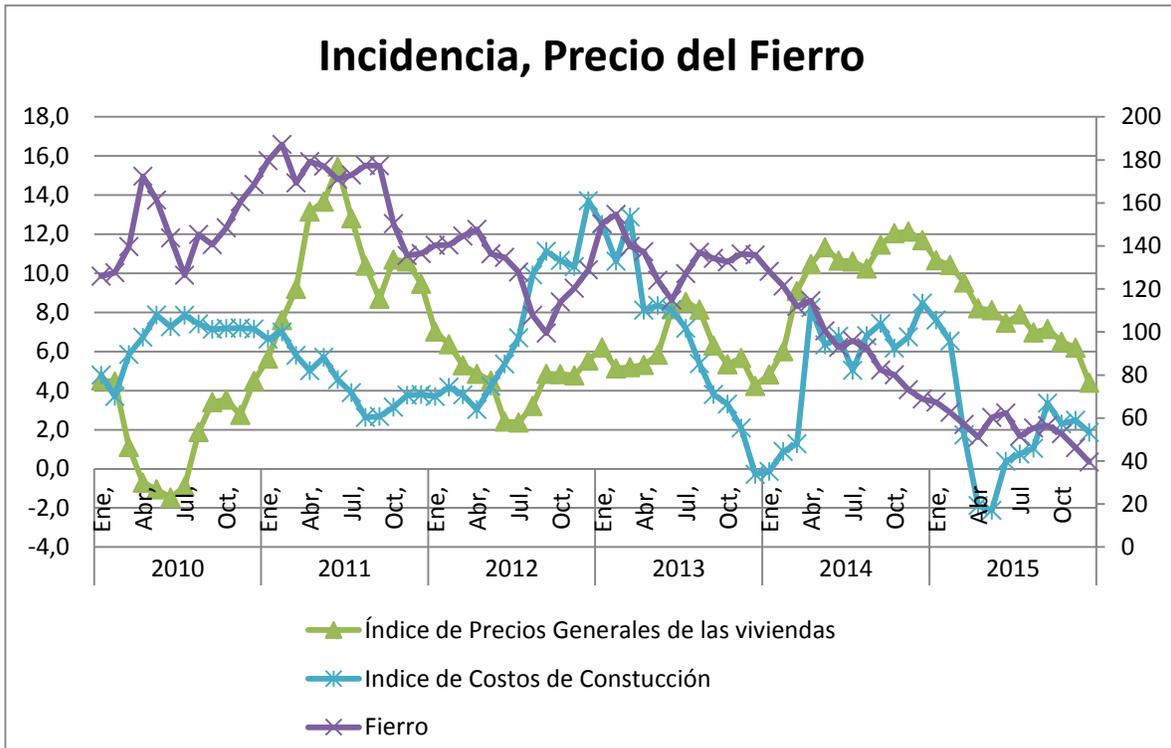
Por otra parte en término de materiales, se observa un vaivén que podemos relacionar al precio de los insumos. Es importante destacar que más del 65% del valor de construcción de una vivienda proviene de los insumos. Además dada la estricta norma de construcción Chilena que prevé terremotos y otras catástrofes las construcciones cuentan con estructuras de fierro que en otras partes del mundo son innecesarias. Esto hace que se utilice más fierro como insumo de manera específica, el cual toma un peso correspondiente al 10% del valor total de una vivienda, este porcentaje aumenta al hablar de edificios de departamento.

Un análisis más minucioso respecto a la incidencia de los mercados externos referidos al fierro dada su gran importancia como insumo, nos muestra una realidad país donde más del 50% del fierro utilizado en nuestro territorio proviene del extranjero, teniendo como principal importador de esta materia a China, país que tuvo exportaciones totales de fierro en 2015 de 66,1 millones de toneladas correspondientes al 50,5% de la producción mundial.

Respecto a Chile es importante destacar que cada año se aumenta la dependencia internacional de este producto. El fierro Chino es preferido al nacional dado su menor precio, información que se puede corroborar dado el aumento en tendencia de las importaciones de fierro Chino en un 5,4% en los últimos años en comparación con el deterioro en la industria nacional.

Volviendo al análisis de la incidencia de costos podemos analizar el siguiente gráfico 4.3, que relaciona los precios generales de las viviendas con los costos de construcción y el precio del fierro.

GRÁFICO 4.3. Incidencia, Precio del Fierro.



Elaboración Propia en base a información del Banco Central de Chile.

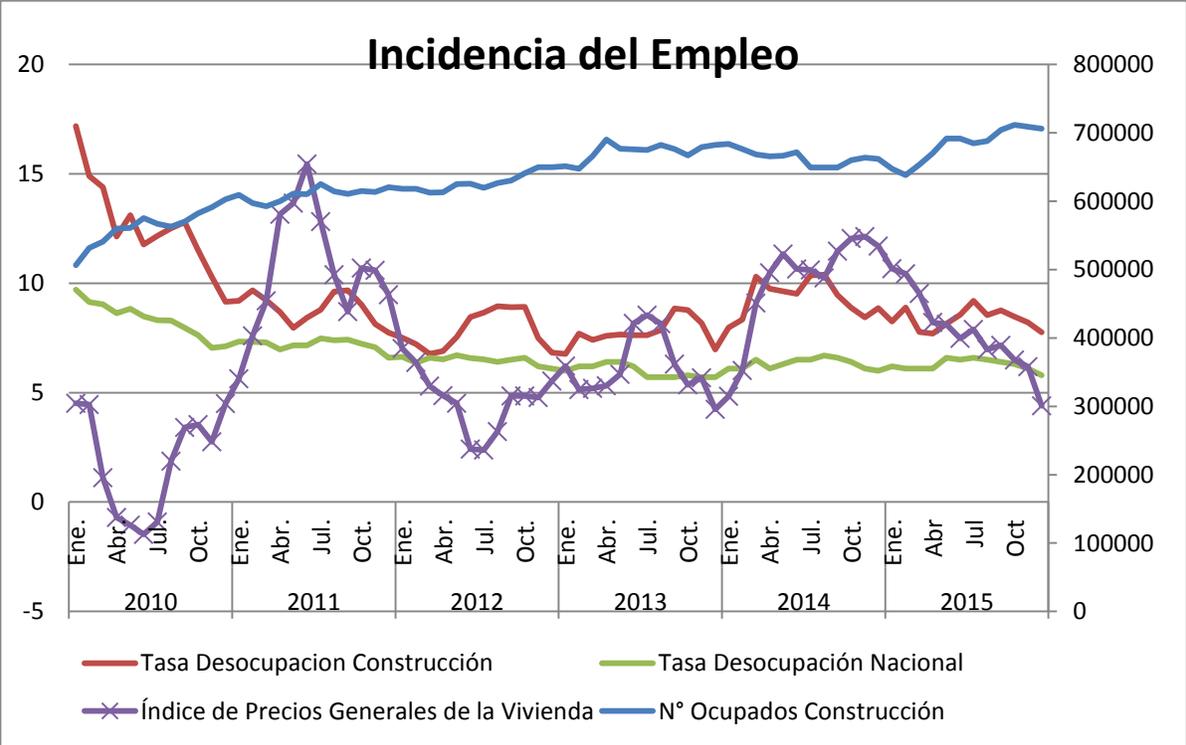
Para entender este gráfico ambos índices se relacionan con el eje Y de la derecha, mientras el precio del fierro se encuentra representado al lado izquierdo. Se observa que el precio de las viviendas está estrechamente relacionado con sus costos de construcción desde el año 2013, de este modo se observa que si disminuye el costo de construcción el índice de precio general de la viviendas disminuye. Para el periodo 2010 a 2013 no se encuentra una relación tan fuerte y esto se debe al shock positivo de la construcción que se observó después del terremoto del 2010.

Por otra parte es importante recordar que el índice de costos de la construcción se elabora tomando en cuenta todos los costos involucrados, es decir, mano de obra, materiales y costos operacionales. Como fue expuesto anteriormente el fierro es un insumo muy importante, lo que queda representado en el gráfico 4.3, al observarse la relación entre la curva que expresa la variación del precio del fierro y los costos de la construcción.

Otro costo muy relevante a la hora de analizar el índice de costos de la construcción corresponde al ítem representado por la mano de obra. Este costo es más variable que el del fierro, dado que las empresas a la hora de analizar sus compras de fierro las pueden realizar cuando el precio de este se encuentra más bajo e incluso cubrirse haciendo compras futuras de este commodities.

Por otra parte los sueldos de los empleados de las empresas se pagan de manera mensual y las empresas constructoras son intensivas en mano de obra. No así las inmobiliarias, que tienen una planilla mucho más acotada de empleados los cuales son técnicos en sus áreas.

GRÁFICO 4.4. Incidencia del Empleo.



Elaboración Propia en base a información de la Cámara Chilena de la Construcción.

Para entender este gráfico, a mano izquierda del eje Y tenemos las tasas junto con el índice, por el lado derecho del eje el número ocupados en la construcción. En este gráfico observamos un claro aumento durante todo el periodo en el número de ocupados en sector construcción.

Al relacionar la información sobre desocupación nacional, es claro que esta es menor que la desocupación observada en la construcción. Además es congruente el hecho que al aumentar el número de ocupados en este rubro caerá la desocupación en el mismo y esto será un aporte para un menor nivel en la desocupación nacional.

Otro tema importante de destacar en este gráfico, es la relación existente entre los niveles de ocupación de la construcción y los precios generales de este rubro. Dada la tendencia de aumento en la contratación en contraste con el vaivén existente en los precios generales de la vivienda se observa que la mano de obra siendo un insumo importante en los costos de construcción no tiene mayor relevancia en comparación con los costos de los insumos utilizados para la construcción.

Es importante destacar que al realizar estos análisis, el rubro de la construcción entrega mejores puntos de análisis en comparación con las empresas inmobiliarias, esto dado que las inmobiliarias, que como dijimos anteriormente, son empresas que realizan un trabajo más técnico con una considerablemente menor planilla de trabajadores en relación a las constructoras.

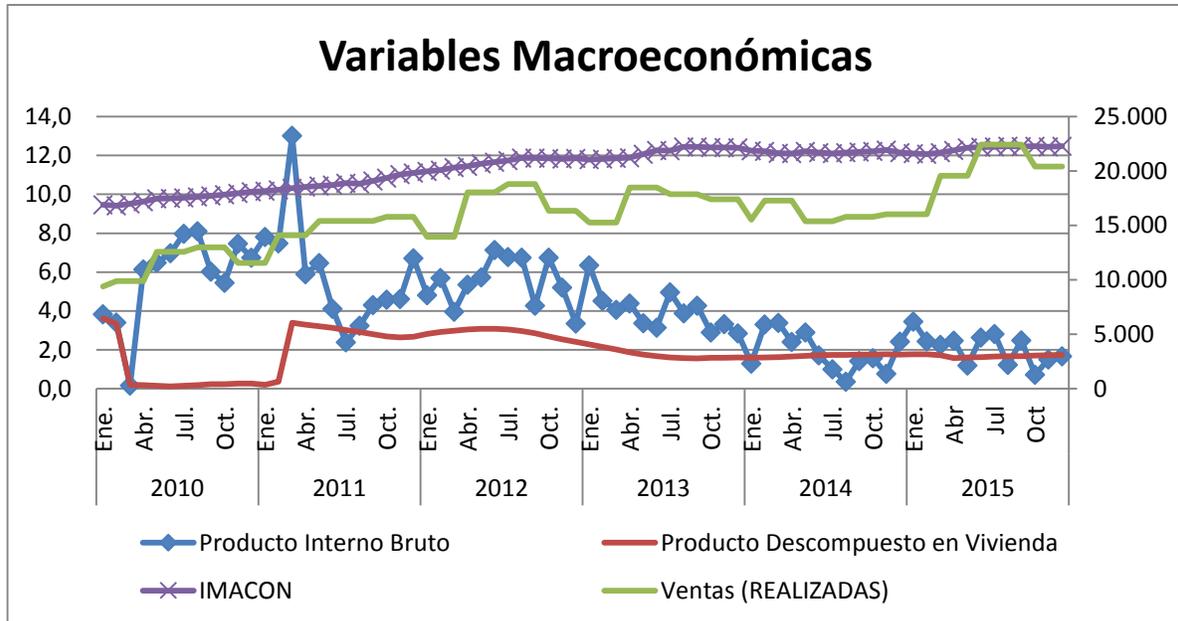
De esta manera, las empresas inmobiliarias centran su trabajo en la creación de proyectos, el estudio de la factibilidad de estos y el desarrollo de temas legales como permisos de edificación y posteriores ventas. Actualmente existe un registro nacional de 95 empresas inmobiliarias, a lo largo de todo el país, realizando desde departamentos habitacionales, casas y oficinas hasta proyectos de centros comerciales.

4.1 Relaciones y Análisis que impactan el Mercado.

En esta sección veremos el impacto de diferentes variables, como subsidios, aumentos del PIB y cambios en la tasa de interés en la demanda habitacional. Todo esto para poder concluir de mejor manera acerca de los posibles efectos en consumo, nivel de precios y empleo que traerá la reforma tributaria.

4.1.1 Relación entre el estado de la economía por medio del PIB e índice macroeconómico de la construcción en comparación directa con las ventas en cada periodo:

GRÁFICO 4.5. Variables Macroeconómicas



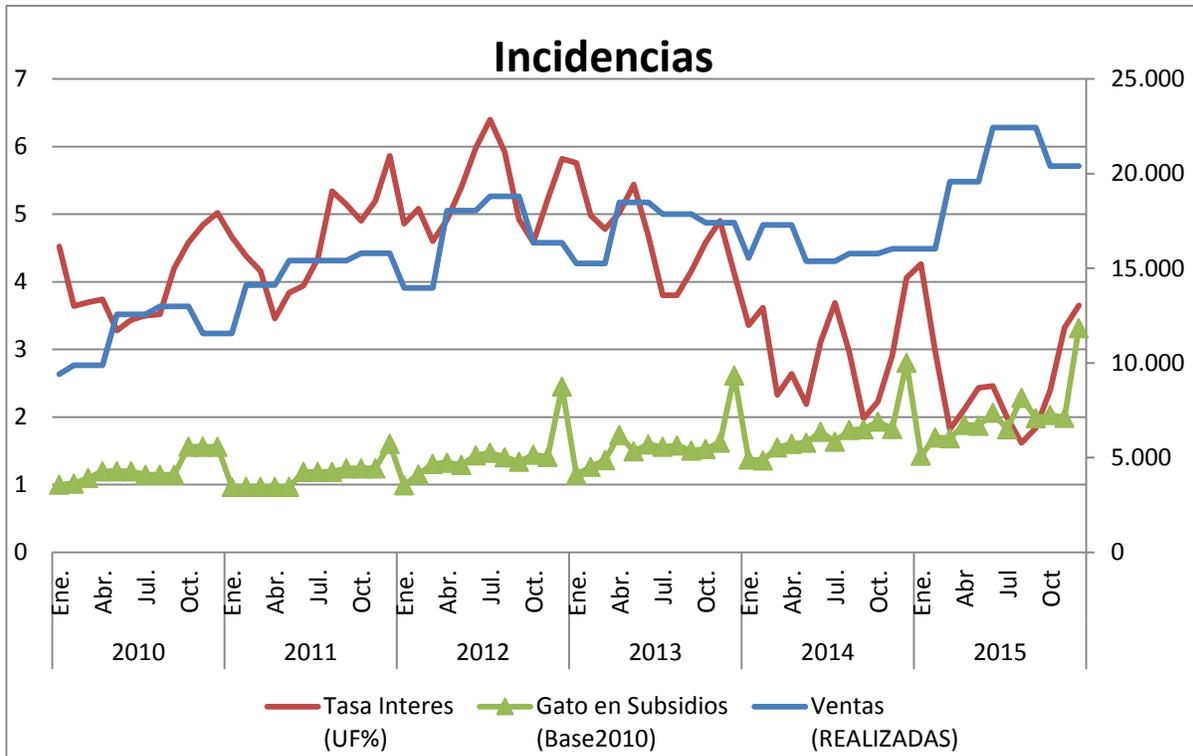
Elaboración Propia en base a información de la Cámara Chilena de la Construcción.

Se puede observar que el número vendido de inmuebles cada año ha ido en aumento, esto se observa en el eje Y del lado derecho relacionado a la curva de ventas. Todos los índices se relacionan con el eje Y del lado izquierdo. Por otro lado se puede observar la tendencia a la baja del PIB, al igual que su descomposición en vivienda. Esto último muestra el empeoramiento del panorama interno del país dado el bajo crecimiento del producto.

Si se observa la reacción a shocks como el ocurrido por el terremoto del 2010 este no incrementó de sobremanera el gasto en vivienda sino que se mantuvo en su tendencia. Esta información nos da para pensar que los efectos del terremoto no causaron daños en un gran porcentaje de la población. Sino más bien fueron daños localizados y la decisión de compra habitacional de los chilenos se mantuvo.

4.1.2 Relación incremento en las ventas en comparación con subsidios y fluctuaciones en la tasa de interés.

GRÁFICO 4.6. Incidencias.



Elaboración Propia en base a información de la Cámara Chilena de la Construcción Y SBIF.

En este gráfico se encuentra tasa de interés y cambio en el gasto en subsidios entregado por el gobierno, esto último tomando como año base el 2010 y ambos medidos en el lado derecho del eje Y. Por el otro lado las ventas al igual que los gráficos anteriores se representan en el eje Y del lado derecho.

Un primer análisis muestra la existencia de una relación entre la entrega de subsidios y el aumento en las ventas, esto se observa dado que al final de cada año se dan a conocer los favorecidos que postularon a principio de año. De este modo se ve la importancia que tienen los subsidios del Estado a la hora de ver el stock de ventas en el país

Además, el nivel al cual se encuentra la tasa de interés también juega un papel importante a la hora de tomar la decisión de adquirir una vivienda. En este caso la tendencia de ambas curvas se relaciona de manera que al disminuir la tasa de interés

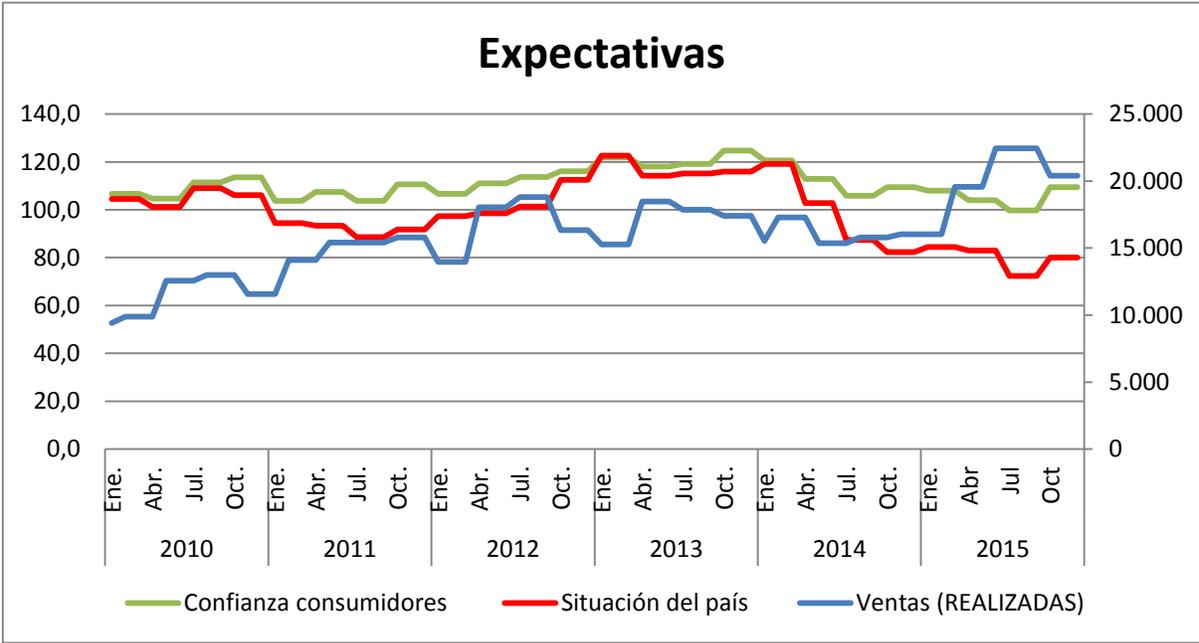
aumentará la compra de viviendas. Pero al realizar un análisis a menor plazo, existen pequeños shocks que relacionan los movimientos en las ventas fuertemente con los shocks en compras de viviendas. Un ejemplo de esto se vio en 2012 cuando sumado a una baja en la tasa de interés y la entrega del subsidio se observa un fuerte incremento en las ventas de viviendas al inicio del año. Por otro lado en el periodo 2012, la tasa de interés sufre un fuerte incremento de manera que a fin de año disminuyen las ventas.

Por último, es importante destacar que la baja tasa de interés que se observó el 2015 no fue la única causa de la fuerte alza en las ventas inmobiliarias. Es importante destacar la percepción de las personas de un posible aumento en las ventas, lo que analizaremos en el siguiente punto.

4.2 Relación de ventas con indicadores de confianza de los consumidores.

En esta sección analizaremos como la confianza de los consumidores es un factor importante a la hora de analizar la variación en el nivel de ventas inmobiliarias.

GRÁFICO 4.7. Expectativas.



Elaboración Propia en base a información de la Cámara Chilena de la Construcción.

Este gráfico consta de dos índices de confianza relacionados con el eje Y de la izquierda. En este caso ambos índices son desarrollado por la Universidad de Chile y a mayor valor

de este implica un mayor grado de confianza. En estos gráficos se puede ver que la variable relacionada a la confianza en el consumo ha ido cayendo desde finales del 2013. Esto acompañado con la fuerte caída en el indicador de confianza país, que muestra de manera generalizada el aumento en la desconfianza respecto al futuro.

Al realizar un análisis estadístico más acabado no se encuentra una relación fuerte entre el índice de confianza del consumidor y las variaciones en las ventas. Por otro lado, la situación de confianza a nivel país si es relevante y tiene una relación estadísticamente significativa y directa. Esto quiere decir que al aumentar la confianza aumenta el nivel de las ventas.

4.3 Relación crecimiento y venta en comparación con necesidades de la población.

En esta sección, tomaremos las necesidades habitacionales que registra el MINVU, esto quiere decir que analizaremos cuanto han cambiado las necesidades habitacionales de quienes no las tienen cubiertas o las tienen pero de manera deficiente.

Para responder a este punto tomaremos el periodo 2011 a 2015 y analizaremos como fue el crecimiento inmobiliario disponible según los requerimientos que existían para el 2011. Tenemos que en este periodo se construyeron y vendieron 61.243.351 metros cuadrados de viviendas según el MINVU, de estos el 37% se construyeron en Santiago y el 13% en la región del Biobío que fue la segunda en el ranking nacional. La región de Aisén por el otro lado fue la que menos metros cuadrados construyó con solo 295.564 mt² correspondientes al 0,004% del total nacional.

Es importante destacar la forma de presentar los datos, esto dado que al ver las necesidades habitacionales estas se pueden descomponer en la cantidad de metros cuadrados necesarios para poder cubrir la necesidad de vivienda de la población.

Esto último parte de la base que construir una vivienda de 20 metros cuadrados tiene la misma utilidad que ampliar una casa el mismo número de metros cuadrados.

En Chile no todas las regiones tienen los mismos requerimientos dada la diferencia en población y las condiciones propias de cada región. Por otro lado relacionaremos los metros cuadrados construidos con la construcción de viviendas o el mejoramiento de estas, lo último dado que la variable que mide la necesidad de hogares está estrechamente relacionada con hacinamiento. De modo de hacer más analizable y comparable la información expuesta en este punto, se confeccionó la tabla que viene más adelante. El fin de esta tabla es mostrar gráficamente como fue el desarrollo en el ámbito de la vivienda para quienes tenían necesidades reales no cubiertas en materia habitacional para el 2011.

TABLA 4.8.
REQUERIMIENTO DE VIVIENDA Y SU CRECIMIENTO AL 2015.

REGIÓN	AÑO 2011			CRECIMIENTO INMOBILIARIO 2011-2015	
	POBLACIÓN NACIONAL	NÚMERO HOGARES	NECESIDAD HABITACIONAL	M2 TOTALES	%
Arica y Parinacota	243149	48639	2591	1237782	0,787%
Tarapacá	344760	81524	2129	2927169	2,089%
Antofagasta	631875	144694	9843	5599356	4,029%
Atacama	316692	76946	2285	2280860	1,582%
Coquimbo	782801	205495	6118	6489111	4,613%
Valparaíso	1842880	546275	9436	16519348	11,779%
O'Higgins	926828	262023	4014	8026562	5,758%
Maule	1050322	306144	11073	9761075	6,916%
Biobío	2127902	580998	10029	18634053	13,265%
Araucanía	995974	282980	2939	7377780	5,176%
Los Ríos	407300	110511	584	2357882	1,562%
Los Lagos	847495	248655	1983	5268259	3,527%
Aisén	109317	31073	42	714338	0,483%
Magallanes	165547	48638	176	807545	0,495%
Metropolitana	7399042	1992295	74706	55006164	37,941%

Elaboración Propia en base a información del INE y Cámara Chilena de la Construcción.

Al descomponer la información de esta tabla, vemos por el lado derecho como fue el desarrollo inmobiliario del periodo 2011-2015 en cada región. En el lado izquierdo

muestra el número de viviendas existentes y que se necesitaban para cubrir las necesidades de hogares faltantes al 2011.

Se puede observar que las regiones más pobladas presentan una mayor necesidad habitacional, relacionado a esto y durante el periodo de estudio, si se generó un mayor crecimiento inmobiliario. Las regiones que quedaron fuera de este patrón fueron Antofagasta y O'Higgins las cuales incrementaron sus metros cuadrados habitacionales en mayor medida que las demás, esto en comparación a sus poblaciones y necesidades habitacionales.

Esta clase de información es muy útil a la hora de relacionar aumentos en los niveles de ventas inmobiliarias, los cuales van acompañados de aumentos de la demanda de la población. Esta clase de conclusión puede sonar trivial, pero de todas las variables analizadas, tales como tasa de interés, estado de la economía e incluso niveles de confianza de la población sobre el futuro económico, muestran como una de las variables de mayor relevancia a la hora de decidir acceder a una vivienda está ligada a la necesidad de esta.

Por último, el análisis antes descrito debe interpretarse en los segmentos donde se genera mayor hacinamiento. Los que en general corresponden a los segmentos más pobres de la población y que recurren a los subsidios del gobierno para acceder a una vivienda propia.

De este modo la disminución registrada en el hacinamiento en los últimos años va en estrecha relación con el aumento en el número de subsidios, más allá de un posible endeudamiento por parte de las personas de este grupo para acceder a una vivienda.

5. Efectos de la Reforma en 2015.

En esta sección analizaremos cuales fueron los efectos en el 2015 de la reforma tributaria para el sector vivienda. Se tendrá un particular énfasis en la reacción ante el aviso de la entrada en vigencia de la reforma para el sector inmobiliario. Además se señalará cuáles fueron las reacciones de las personas y de los oferentes de viviendas.

5.1 Avisos de Reforma.

La reforma tributaria fue planteada por el actual gobierno antes del 2014. Como fue expuesto en secciones anteriores, la propuesta de la reforma tributaria fue llevada a cabo en la campaña presidencial de Michelle Bachelet y los primeros cambios se llevaron a cabo a mediados del 2014, cuando se registró un alza del impuesto de primera categoría o impuesto a las empresas.

En el área inmobiliaria, destacamos que la disminución de las rebajas al impuesto se anunciaron desde que se envió a discusión la reforma en el 2014. De esta manera tanto inversionistas inmobiliarios como personas comunes tuvieron tiempo suficiente para tomar decisiones respecto a su accionar.

Es así que empresas ligadas a la venta inmobiliaria de viviendas nuevas, realizaron publicidad acerca del aumento en los precios y recomendaron comprar viviendas antes del 2016. De esta manera, la entrada en vigencia de la reforma no afectaría el precio de compra de su vivienda. Debemos tener en consideración que en un inicio la reforma entraba en vigencia el 1 de Enero del 2016, pero fue prorrogada hasta el 1 de Enero del 2017. Esta medida fue informada por medio de un comunicado del Servicio de Impuestos Internos el día 6 de Junio del 2015, de manera que podemos concluir que algunas personas adelantaron su compra de vivienda antes de la fecha de prórroga, motivada por el aumento en la carga impositiva.

Ahora, si analizamos el lado de la demanda, las personas que querían adquirir una vivienda en el mediano plazo, se vieron enfrentadas a preguntarse si era conveniente adelantar su compra, esto debido al mayor precio que tendrían que pagar si decidieran comprar una vivienda después del 2016. Por otro lado, como comentamos en secciones anteriores, para las viviendas usadas la reforma no contempla gravar con impuesto las ganancias de capital para inmuebles adquiridos antes del 2004. De este modo al realizarse una venta, los dueños de inmuebles que fueron comprados después del 2004, si deberán pagar impuesto por el concepto de ganancia de capital. Muchos de los propietarios de estas viviendas decidieron retasarlas, esto dado que existe la oportunidad para los dueños de aumentar el precio registrado de compra de la vivienda al realizar la retasación de esta antes de que comience a regir la reforma. Esto disminuye el pago de impuestos, dado que el cálculo de la ganancia de capital se realiza entre la diferencia del precio de venta y el de adquisición.

5.2 Consecuencias en el Mercado.

Dada la fallida entrada en vigencia de la reforma, muchas personas ingresaron al mercado habitacional con la intención de adquirir una vivienda apresuradamente en 2015. Según un estudio realizado por la Cámara Chilena de la Construcción, en el año 2015, se vio un aumento de un 26,8% en la comercialización de viviendas en todo el país, esto en comparación con el año 2014.

Es importante aclarar que en el último trimestre del año 2015 fue el que sufrió mayor variación en comparación con el mismo trimestre del año anterior. El que registró prácticamente un aumento del 40%. El gerente de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción, Javier Hurtado sostuvo en una entrevista a 24Horas en enero de este año que el aumento en las ventas de 2015 es el mayor registrado en los últimos diez años, y que la única motivación de este aumento se debió a la entrada en vigencia del IVA en la venta de inmuebles. Respecto a los montos transados en viviendas durante el 2015, estos fueron de 144,8 millones de UF, lo que representa un aumento del 32% con respecto al año anterior.

Otra información importante, pero expuesta por Javier Varela, consultor inmobiliario de Adimark, él asegura que aproximadamente el 70% de las personas adelantó su compra, de manera que esta fue efectuada en el periodo 2015. Esto previendo la posible alza de los precios con la entrada en vigencia de la reforma.

Para confirmar la información anterior, se plantea la tabla 5.1, la que nos muestra el stock anual de cada trimestre y el número de viviendas vendidas en el mismo periodo. Es importante destacar que el stock se compone tanto de viviendas construidas en venta como de viviendas que se encuentran en proceso de construcción o incluso de las que poseen solo el permiso de edificación. Esto último se debe a que en Chile se pueden comercializar una vivienda en verde o en blanco, las cuales no necesariamente están terminadas.

Tabla 5.1
Stock y Ventas 2013, 2014 y 2015.

2013					
	1 TRIMESTR	2 TRIMESTRE	3 TRIMESTRE	4 TRIMESTRE	TOTAL ACUMULADO
STOCK	70.484	76.509	75.431	73.002	295.425
VENTAS	15.264	18.475	17.856	17.412	69.007
2014					
	1 TRIMESTR	2 TRIMESTRE	3 TRIMESTRE	4 TRIMESTRE	TOTAL ACUMULADO
STOCK	71.584	72.899	74.195	78.135	296.813
VENTAS	15.539	17.283	15.376	15.783	63.981
2015					
	1 TRIMESTR	2 TRIMESTRE	3 TRIMESTRE	4 TRIMESTRE	TOTAL ACUMULADO
STOCK	81.010	81.071	88.699	89.315	340.096
VENTAS	16.029	19.572	22.278	21.815	79.694

Elaboración Propia en base a información de la Cámara Chilena de la Construcción.

Si se buscara de manera más detallada, fueron los departamentos los que aumentaron en mayor medida sus ventas. Especialmente los departamentos de entre 2.000 UF y 3.000 UF, los que aumentaron en un 33% sus ventas según la Cámara Chilena de la Construcción. Estos corresponden en su mayoría a departamentos de aproximadamente 50 mts cuadrados. Además los departamentos sin ejecución, esto quiere decir en blanco, concentraron el 44% de la demanda de departamentos vendidos durante el año. Esto es muy distinto con lo ocurrido en el mercado de las casas, donde solo un 19% de las ventas registradas correspondió a unidades en blanco, dando una amplia preferencia de los consumidores por casas ya construidas. En cuanto a la demanda en la Región

Metropolitana, las comunas de Estación Central, Independencia y la Florida, fueron las que más aumentaron su participación en la venta de departamentos.

5.2.1 Precios de las Viviendas.

Para analizar el cambio en precio de las viviendas respecto de un año y otro utilizaremos el Índice Real de Precio de Viviendas elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción. Este índice compara el precio en UF de un metro cuadrado construido en relación con los precios del 2004.

La tabla 5.2 nos muestra la variación del precio de los departamentos y casas para el 2015 mediante la utilización del Índice Real de Precio de Viviendas. Los números presentados en la tabla, corresponden al porcentaje de la variación anual respecto al 2004, y tomando como valor de interés el cambio en el precio del metro cuadrado medido en UF. Se observa en la tabla de manera general, que no existió un aumento significativo en los precios de las viviendas en comparación con los años anteriores. Esto da para pensar que el aumento de la demanda no fue lo suficientemente grande para crear un aumento en los precios de las viviendas.

Tabla 5.2
Índice Real de Precio de Viviendas.

2013												
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
CASAS	3,4	3,6	1,4	3,0	5,8	9,5	9,7	8,3	7,0	7,6	8,6	7,3
DEPTOS	7,7	4,9	5,8	6,3	5,6	7,8	7,6	9,2	7,7	7,5	6,6	5,6
GENERAL	6,2	5,1	5,2	5,3	5,8	8,2	8,5	8,2	6,3	5,4	5,7	4,2
2014												
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
CASAS	6,6	8,5	11,4	9,9	10,2	9,5	10,9	9,8	9,6	9,6	8,6	9,0
DEPTOS	7,0	9,2	11,0	13,6	14,1	14,0	13,7	13,5	14,4	15,0	15,9	15,1
GENERAL	4,8	6,0	9,1	10,5	11,3	10,7	10,6	10,2	11,5	12,1	12,1	11,7
2015												
	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
CASAS	7,4	7,3	6,4	6,4	5,1	2,9	2,6	3,7	7,5	10,1	11,2	3,5
DEPTOS	13,6	12,7	13,3	11,4	12,0	11,9	12,6	10,8	9,4	8,0	7,0	7,8
GENERAL	10,7	10,4	9,5	8,2	8,1	7,5	7,9	7,0	7,2	6,5	6,2	4,4

Elaboración Propia en base a información de la Cámara Chilena de la Construcción.

Si la información anterior respecto a la baja variación en los precios de las viviendas, se relaciona con el aumento en las ventas y el aumento en el stock, observado durante el 2015, son congruentes, de manera que podríamos aseverar que el aumento en la demanda estuvo acompañado por un similar aumento de la oferta.

Por último, en cuanto a la velocidad de las ventas, se necesitarían 12,1 meses para agotar stock, lo que corresponde a 12,8 meses para los departamentos y 9 meses para las casas, esto según Javier Hurtado. La velocidad de venta es un indicador que mide en cuanto tiempo se acabaría la oferta de casas si en es que no existiera una reposición de estas. Este indicador fue muy similar para los años 2014 y 2015, dado el aumento de oferta y demanda en una similar proporción.

Debemos tener en consideración que la entrada en vigencia de la reforma se retrasó un año, de manera que correrá desde inicios del 2017. Ese retraso en la entrada en vigencia se debió al bajo desempeño de la economía durante 2015. Debido a esto las autoridades atrasaron en un año la vigencia de los cambios en el impuesto, esperando así no crear una mayor baja en el crecimiento de este sector para el 2016.

6. El Mercado Hoy

El análisis realizado hasta ahora no contempla los efectos posteriores al 2015. Es por esta razón que en este capítulo analizaremos más en profundidad la actualidad del mercado inmobiliario y veremos cuáles han sido las respuestas de los consumidores y las empresas al cambio tributario.

Debemos tener en cuenta que tanto el panorama macroeconómico como los cambios internos son factores relevantes a la hora de relacionar causas con efectos en el mercado de la vivienda. También se debe reconocer la importancia de las reformas impulsadas por el gobierno en especial la reforma tributaria, la cual traerá cambios en el actuar de las personas.

Para partir, es importante recordar que la puesta en marcha de los cambios en el IVA no entraron en vigencia en la fecha acordada a inicios del 2016, sino que se atrasó en un año. Es así que debemos esperar hasta enero del 2017 para que las medidas entren en funcionamiento.

Es igualmente importante tener en consideración, que todos los agentes toman sus decisiones con la información que tienen disponible, de manera que la percepción y confianza son fundamentales a la hora de definir los resultados esperados para el futuro. En relación a esto último, iniciaremos esta sección definiendo el mercado de hoy e interpretaremos los cambios de manera de poder relacionar las noticias actuales, con el actuar que observamos anteriormente en el periodo 2010 a 2015.

6.1 Números de Mercado y Necesidades de Hoy.

El mercado inmobiliario de viviendas nuevas para el primer trimestre 2016 mostró una baja de un 22%. La mayor caída se registró en la Región Metropolitana acumulando un 41% de la caída total del país. Toda esta información fue publicada por un informe de la Cámara Chilena de la Construcción. Este informe además expone que la venta de departamentos cayó 44,5% y las casas 32% para la Región Metropolitana.

Sin embargo la disminución no fue igual en todos los segmentos. Los departamentos de entre 2.000 y 3.000 UF aumentaron su demanda en un 8% respecto al mismo periodo de 2015.

Otro punto a considerar en el periodo enero - marzo 2016 expuesto en el Índice Real de Precios de la Vivienda publicado por la Cámara Chilena de la Construcción, expuso que el registro de precios de las viviendas nuevas alcanzó un alza de 6,8 %. De este modo se inicia el año registrando la venta 3.585 departamentos nuevos y 1.430 casas nuevas.

Por el otro lado, en el mercado de viviendas de segunda mano se expone también por la Cámara Chilena de la Construcción, que bajaron su comercialización entre un 17% a 22% en comparación al mismo periodo del año pasado.

Las principales causas de esta caída se atribuyen a la desaceleración de la economía y la anticipación de las compras durante el 2015. Esto dado que la reforma tributaria entraría en vigencia a inicios del 2016 y se preveía el aumento en los precios.

Añadido a lo anterior el panorama de poco crecimiento previsto para la economía nacional y la poca claridad respecto al mercado internacional solo empeora las expectativas para de mercado de la vivienda.

Un informe publicado a inicios del 2016 por la consultora financiera Colliers, advierte que a las causas anteriormente nombradas se suma la nueva norma de provisión bancaria impuesta por la SBIF, que disminuye el financiamiento de un 85% a un 80% del valor de la vivienda, de manera que se exigirá alrededor de un 20% de pie a la hora de realizar una compra.

Otro tema importante, es el que se plantea respecto a los desafíos para la vivienda. En este ámbito Chile ha avanzado más rápido, en comparación con los demás países de la región. Pero todavía existe déficit habitacional en muchos lugares del país, además de viviendas que necesitan ser reparadas o ampliadas para cumplir con un estándar mínimo las necesidades de quienes las habitan.

Respecto a las necesidades nacionales por vivienda, un estudio realizado por el MINVU y publicado por El Mercurio a finales del 2015 plantea que se necesitan construir 459 mil viviendas nuevas a nivel nacional. Además el mismo estudio muestra que 1,2 millones de casas necesitan ser reparadas o ampliadas, dado que no cumplen con funciones mínimas. Son viviendas donde existe hacinamiento y no se encuentran todos los servicios básicos, como agua potable o alcantarillado.

Relacionado al mismo estudio del MINVU, se especifica también que ciudades como Santiago y Antofagasta han experimentado mayores alzas en el precio de los terrenos en comparación a otras regiones, lo que se atribuye a la mayor escasez de estos.

Es por esta razón que en los últimos años se ha experimentado un aumento paulatino en el precio a la hora de adquirir una vivienda, lo que se ha confundido con una posible burbuja inmobiliaria, que como anteriormente explicábamos se debió en alguna medida a la cada vez menor disponibilidad de terrenos para la construcción en las ciudades con mayor demanda de terrenos del país.

Respecto a la necesidad habitacional expuesta, la mitad de estas a nivel país, alrededor de un 53%, se encuentran en la Región Metropolitana. Esto se debe a que cerca del 40% de la población nacional vive en esta región.

Por otra parte la IX región corresponde a la más pobre del país según la encuesta Casen desde el periodo 2006 al 2015, y es en este lugar donde se experimenta la mayor falencia en vivienda. Se estima que el 33,5% de la población de la región de la Araucanía tiene algún problema de cobertura habitacional. Las que puede ir desde habitar viviendas en mal estado, hacinamiento o incluso necesitar una vivienda en su totalidad.

Si bien en los estudios se muestra que el número de viviendas necesaria a nivel nacional ha ido en disminución desde el 2011, después del terremoto la cantidad de hogares allegados desde 2011 al 2015 a aumentado, teniendo una diferencia de 5.700 nuevas familias que ahora viven bajo esta condición.

Por último, respecto a la ampliación o reparación de viviendas más la entrega de servicios básicos. Se muestran un déficit de 1.247.890 viviendas las cuales no cuentan con servicios básicos mínimos.

6.2 Inversiones inmobiliarias.

La Revista de El Mercurio Inversiones de Noviembre 2015 muestra una realidad no muy comentada, como es el hecho que las empresas que realizaban inversiones inmobiliarias en Chile están saliendo a invertir a otros países.

Esto se debe en gran medida, al negativo panorama interno que se preveía hace algún tiempo. Sumado además a que los márgenes de ganancia de los proyectos que se realizan a fuera de Chile tienden a ser mayores.

El principal destino de los inversionistas inmobiliarios nacionales corresponde a Perú, donde no solo los inversionistas inmobiliarios Chilenos están saliendo a realizar sus proyectos, también las empresas constructoras están llevando a sus profesionales a trabajar en esos países y así realizar los proyectos de construcción.

La empresa inmobiliaria Imagina fue la primera en ingresar al mercado Peruano el año 2004, y la cual ha realizado a la fecha más de 30 proyectos, desde edificios departamentos hasta casas habitacionales.

Hoy en día en Perú se pueden encontrar grandes Empresas constructoras Chilenas, como Besalco, Sen Corp, Paz Corp, Tecsa y DLP entre otras, realizando sus proyectos en su mayoría asociados con inversionistas locales. El fuerte interés nacional en invertir en Perú, se debe al sostenido crecimiento económico y a la fuerte demanda habitacional, principalmente de la capital Lima.

Los principales países donde se han concentrado las inversiones chilenas hasta ahora son Perú y Colombia, esto debido a su parecido institucional con Chile, estabilidad política y económica, y el fuerte crecimiento de la clase media, que está necesitando nuevas viviendas y servicios.

Para el 2016 y 2017 se espera que la expansión sea hacia Bolivia y Paraguay, que son países que tienen una alta demanda de proyectos inmobiliarios y donde al igual que Perú y Colombia las autoridades han mejorado las regulaciones de manera de favorecer la inversión inmobiliaria. Esto sumado a un crecimiento esperado de un 10% para la industria inmobiliaria en los próximos años.

Volviendo al mercado local, otro análisis importante en el sector inmobiliario corresponde al mercado de los arriendos de viviendas. Este mercado tiene un comportamiento pro cíclico. Esto quiere decir que cuando la economía está saludable y se experimenta crecimiento, mejora, en las expectativas los precios de arriendo. Por otro lado si las expectativas apuntan hacia la baja y se observa un bajo crecimiento, los precios de los arriendos disminuirán.

Según un informe realizado por el banco BBVA y publicado por el Mercurio, los precios de los arriendos a nivel nacional para las viviendas, desde fines del 2015 a esta fecha han disminuido hasta un 12% en algunas regiones.

En la Región Metropolitana la caída fue de aproximadamente un 5,5% donde el sector oriente fue el más perjudicado, con una caída en el precio de los arriendos, el que disminuyó un 30% en las propiedades de mayor valor.

Este fenómeno se explica por el aumento en la oferta de arriendos durante el 2015. Que va relacionado estrechamente con la cantidad de inversiones que se realizaron. Esto porque algunos inversionistas adquirieron propiedades en verde, las cuales fueron entregadas a principio de 2016, ampliando la oferta de arriendos.

De esta manera se explica por una parte, que la disminución en el precio de los arriendos de viviendas se debió al aumento de la oferta. Pero por otro lado las expectativas juegan un rol igualmente importante, como explica Jorge Labrín, ex presidente de la Agrupación Gremial de Corredores de Propiedades de Chile (coproch). Quien en una entrevista del diario El Pulso, expone que los chilenos son muy

conservadores, de manera que al no existir seguridad en el trabajo, no saldrán a arrendar propiedades.

Por último, el mayor efecto observable del mercado por parte de la construcción hoy en día corresponde al observable en el aumento en los niveles de desempleo. Este indicador ha aumentado 1,2 puntos porcentuales desde enero a marzo, llegando a alcanzar el rubro de la construcción un nivel de desempleo nacional de 8,6%.

La información expuesta anteriormente nos deja en evidencia que tanto el ciclo económico y las políticas gubernamentales pueden afectar la salida de capitales del país y el estancamiento de un rubro. Tampoco es necesario exagerar las cosas dado que el vaivén del rubro inmobiliario ha sido histórico y la salida hacia el exterior de empresas nacionales crea un vacío en este mercado, dado que existe competencia de otras firmas.

Por último, el poco dinamismo de la economía, que se refleja en este rubro y su fuerte componente relacionado a la pro ciclicidad de la construcción, nos hace pensar que si no se toman medidas que impulsen el sector inmobiliario, este mercado permanecerá estancado hasta que no se vuelva a un auge económico.

7. Conclusión.

En este trabajo discutimos diferentes aristas relacionadas con el impuesto al valor agregado para el sector inmobiliario de la vivienda. Partimos explicando la reforma tributaria del 2014, donde su principal objetivo, era buscar un aumento real en la recaudación fiscal. De esta manera los cambios en materia impositiva que entrarán en vigencia de manera paulatina, estarán centrados en la disminución de las exenciones y de la rebaja de tasa, que gozaba el rubro inmobiliario respecto del IVA.

En esta materia, y buscando un aumento del presupuesto fiscal, era necesario que se eliminara de las exenciones de IVA a las empresas inmobiliarias, dado que son estas intermediarias en la venta de viviendas y no compradores finales. En la misma línea, la disminución de las rebajas a las constructoras también busca aumentar la recaudación fiscal, de manera que se introducen con la reforma dos cambios impositivos muy importantes relacionados a la vivienda.

En cuanto a la manera de implementar cambios impositivos, y la creación de rebajas y exenciones, existe un consenso respecto a que se debe ser muy cuidadoso, dado que la creación de incentivos puede estar mal enfocada y perder su objetividad. Esto dado que personas a las cuales no estaban enfocadas las rebajas se pueden aprovechar de estas. De manera que una solución que permitiría acabar con estas prácticas, podría ser la existencia de una tasa pareja de impuestos para todas las viviendas, y las rebajas estimadas serían entregadas de manera personal mediante un subsidio o algún otro sistema que cumpla con el mismo fin.

Por el lado económico un punto importante al realizar este tipo de reformas, es analizar el panorama macroeconómico y preguntarse si es el momento correcto para la implementación de una reforma de estas características. De modo que es necesario analizar si es posible incrementar el gasto de gobierno, sin tomar consideraciones acerca del ciclo económico que se esté viviendo y las repercusiones que puede traer el no hacer un análisis global acerca de los efectos que puede conllevar una reforma de estas características.

De esta manera, en materia de planteamiento de cambios, sería inconsciente implementar la reforma si es que esta va a disminuir la capacidad país de progresar y afectar el crecimiento. Esta es una de las fuertes razones por las cuales se tomó la decisión de retrasar la entrada en vigencia del IVA en la vivienda y no crear una mayor caída en las ventas de viviendas que la esperada por el ciclo económico.

En cuanto al proceso anterior a la entrada en vigencia de la reforma es muy relevante destacar la reacción del mercado. Este periodo que se vivió durante el 2015 con un peak de ventas fuertemente influenciado por la propaganda del aumento en los precios, la cual causó un adelantamiento en las compras por parte de personas que tenían en mente adquirir una vivienda, pero no durante el 2015 sino más a futuro.

De manera general a los efectos posteriores a la reforma, podemos concluir que tanto variaciones impositiva como cambios en el panorama económico, afectarán los precios en el mercado inmobiliario. Es así que variaciones en materia económica e impositiva, tendrán distintos efectos según el segmento donde se esté realizando el análisis y las características propias de cada vivienda.

En el corto plazo, como fue analizado, se prevee que existirá una caída generalizada en los precios de los arriendos de las viviendas. Por otra parte, el panorama económico traerá una caída relativa menor en el valor de las viviendas más costosas, esto en comparación con viviendas de menor valor o departamentos. Esto dado que los precios de los terrenos se mantendrán sin pago de impuestos en las transacciones de viviendas, lo que favorecerá en mayor medida a las propiedades de más de 10.000 UF. En cuanto al aumento absoluto en los precios, esto se refiere a que toda vivienda, excluyendo las entregadas por subsidio del estado, aumentará su valor de compra.

Por otro lado las propiedades de menos de 7.000 UF no verán variaciones en su precio debido al panorama macroeconómico. Pero si serán las más afectadas con la entrada en vigencia de la reforma tributaria.

Para el desarrollo económico nacional, el rubro de la construcción es reconocido por su importancia a la hora de entregar empleos y ser un aporte para el crecimiento de la economía. De manera que la eliminación de exenciones que favorecían el funcionamiento de este mercado justo cuando la economía se encuentra en un periodo de bajo crecimiento, solo desalienta la inversión y las expectativas. La realidad subyacente detrás de esto, producen efectos que se suman y van ambos en perjuicio del desarrollo.

En cuanto a consideraciones generales, es necesario recalcar que se espera del gobierno un actuar que vaya centrado en el bienestar global y considere lo que ocurre en el mercado, antes de tomar medidas, como es en el caso de la reforma tributaria.

Plantear cambios de este tipo siempre creará descontento y disminución en la confianza. De esta manera recomiendo que los cambios de este tipo sean planteados y llevados a cabo cuando la economía se encuentra en pleno crecimiento y no cuando se está con un bajo nivel de productividad y un PIB proyectado bajo el 2%. Es en estos momentos cuando se deben buscar medidas que reactiven la economía y en especial el mercado inmobiliario, de modo de crear empleos e ir en pro del crecimiento del país, en vez de tomar una postura que ralentice la alicaída economía.

Anexos.

RELACIÓN CON TABLA 3.

	FAENA PREVIA	GASTO	TOTAL
1	INTALACION DE FAENAS	600000	1300000
2	PREPARACIÓN TERRENO	400000	
3	NIVELES Y TRAZADOS	300000	

	OBRA BRUESA	GASTO	TOTAL
4	EXCAVACIONES	500000	2470000
5	CIMENTOS	2000000	
6	SOBRE CIMENTOS	2300000	
7	RELLENOS	1800000	
8	RADIER	2800000	
9	MUROS	5000000	
10	ESTRUCTURA TECHO	2500000	
11	CUBIERTA	2200000	
12	HOJALATERIA	1000000	
13	LOSA	1600000	
14	ESCALERAS	2500000	
15	IMPERMEABILIZACIONES	500000	

	TERMINACIONES	GASTO	TOTAL
16	REVESTIMIENTO	4000000	2050000
17	CIELO INTERIOR	2500000	
18	PISO INTERIOR	2900000	
19	PUERTAS	400000	
20	QUINCALLERIA	300000	
21	VENTANAS	5500000	
22	PINTURA	2000000	
23	GUARDAPOLVOS Y TERM.	900000	
24	ARTEFACTOS SANITARIOS	2000000	

	INSTALACIONES	GASTO	TOTAL
25	SANITARIAS	3100000	8860000
26	ELECTICAS	4900000	
27	GAS	600000	
28	CORRIENTE	260000	

	MUEBLES	GASTO	TOTAL
29	COCINA	2500000	450000
30	GUARDAR/CLOSET	2000000	

Elaboración en base a información publicada por Ruiz Leiva, Khistopher en el sitio www.Scribd.co

Bibliografía.

- ADN Noticias.
¿Cómo combatirá la Elusión y Evasión la reforma tributaria? Retrieved May 24, 2016, from <http://www.adnradio.cl/noticias/economia/como-combatira-la-elusion-y-evasion-la-reforma-tributaria/20140328/nota/2150356.aspx>
- Bermeo, Miguel; La Tercera.
Constructoras anticipan alza en precios de viviendas por mayor costo de materiales e insumos. Latercera.cl. Retrieved May 24, 2016, from http://www.latercera.com/contenido/26_15407_9.shtml
- Bizfilings.
Understanding Sales Tax Rules for the Construction Industry. Retrieved May 24, 2016, from <http://www.bizfilings.com/toolkit/sbg/tax-info/sales-taxes/sales-tax-rules-for-construction-industry.aspx>
- Cámara de Diputados de Chile. (web.)
Cámara aprobó modificaciones del Senado a reforma tributaria y proyecto concluye trámite en el Congreso. Retrieved May 24, 2016, from https://www.camara.cl/prensa/noticias_detalle.aspx?prmid=113165
- Cámara Chilena de la Construcción. (2015). Match 43. CChC: -.
- Carey ,REFORMA TRIBUTARIA 2014. Retrieved May 24, 2016, from <http://reformatributaria2014.carey.cl/REFORMA TRIBUTARIA 2014>.
<http://reformatributaria2014.carey.cl/>
- Cooperativa Web.
Cámara aprobó la reforma tributaria y la despachó al Ejecutivo. Retrieved May 24, 2016, from <http://www.cooperativa.cl/noticias/economia/impuestos/camara-aprobo-la-reforma-tributaria-y-la-despacho-al-ejecutivo/2014-09-10/204151.html>
- Desormeaux, Nicolás. (2011). ¿Existe Relación de Largo Plazo entre el Precio de las Viviendas con sus Variables Fundamentales?.
www.economia.puc.c: PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATOLICA DE CHILE.
http://economia.uc.cl/wp-content/uploads/2015/07/tesis_ndesormeaux.pdf
- Develop, Gestión Comercial.
Reforma Tributaria en sector Inmobiliario. (2014). Retrieved May 24, 2016, from <http://develop.cl/reforma-tributaria-en-sector-inmobiliario/>

- Díaz, Jorge; Zona Inmobiliaria.
La aplicación del IVA en el mercado inmobiliario. Retrieved May 24, 2016, from <http://www.zonainmobiliaria.com/zonainmobiliaria/noticias/editorial/la-aplicacion-del-iva-en-el-mercado-inmobiliario/2015-02-16/163509.html>
- Emol; El Mercurio.
Segmentos ABC1 y C2 son los que más crecen en Santiago en los últimos 14 años. (2016). Retrieved May 24, 2016, from <http://www.emol.com/noticias/Economia/2016/05/15/802891/Segmentos-ABC1-y-C2-son-los-que-mas-crecen-en-Santiago-en-los-ultimos-14-anos.html>
- El Mostrador.
Mercado inmobiliario en Santiago en picada: Venta de viviendas cae 41% en primer trimestre. Retrieved May 24, 2016, from <http://www.elmostrador.cl/mercados/2016/04/28/mercado-inmobiliario-en-santiago-en-picada-venta-de-viviendas-cae-41-en-primer-trimestre/>
- Godoy, Matias; Diario Pyme.
Columna de Economía para Todos: "Precio de las viviendas con la reforma tributaria " Retrieved May 24, 2016, from http://www.diariopyme.com/columna-de-economia-para-todos-precio-de-las-viviendas-con-la-reforma/prontus_diariopyme/2015-08-28/124243.html
- Global Property Guide.
Rental income tax is high in Germany. Retrieved May 24, 2016, from <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/germany/Taxes-and-Costs>
- Lepore, Propiedades.
Impuestos. Retrieved May 24, 2016, from <http://www.leporepropiedades.com.ar/impuestos-iti-sellos.htm>
- L, Carlos Augusto; La Tercera.
<http://www.latercera.com/noticia/negocios/2016/02/655-668447-9-estudio-revela-que-venta-de-viviendas-caeria-hasta-22-en-2016.shtml>
- Lopez, E. y Mazzucco, J; El PULSO.
Hasta 30% de Baja en arriendos, sector oriente de Santiago. Retrieved May 24, 2016, from <http://www.pulso.cl/noticia/empresa---mercado/empresa/2014/11/11-53617-9-hasta-en-30-se-estima-baja-en-precios-de-los-arriendos-en-comunas-del-sector.shtml>
- Louit, Alejandro; El Mercurio.
Inversiones inmobiliarias: Armando portafolios latinoamericanos. Retrieved May 24, 2016, from <http://www.elmercurio.com/Inversiones/Noticias/Fondos-Mutuos/2015/12/04/Inmobiliarias-armando-portafolios-latinoamericanos.aspx>

- Melgarejo, Hernán; El Dínamo.
La reforma tributaria se queda corta: Proyectos en educación costarían US\$ 14 mil millones al fisco. Retrieved May 24, 2016,
<http://www.eldinamo.cl/nacional/2015/06/15/la-reforma-tributaria-se-queda-corta-proyectos-en-educacion-costarian-us-14-mil-millones-al-fisco/>
- MINVU. Secciones. May 24, 2016, from
http://www.minvu.cl/aopenseite_20061113164636.aspx
- Núñez, María Paz; La Tercera.
Caso Corpesca: Pablo Longueira declar. Retrieved May 24, 2016, from
<http://www.latercera.com/noticia/politica/2016/03/674-673193-9-caso-corpesca-pablo-longueira-declara-ante-fiscalia-centro-norte.shtml>
- Observatorio Habitacional - (Estadísticas). Retrieved May 24, 2016, from
http://www.observatoriahabitacional.cl/openseite_20080314102555.aspx#
- Portal Inmobiliario
¿Sabe si su Propiedad Debe Pagar Contribuciones de Bienes Raíces? Retrieved May 24, 2016, from <http://coproch.cl/page/sabe-propiedad-debe-pagar-contribuciones-bienes-raices>
- Portal Inmobiliario.
Conozca los beneficios e implicancias del DFL 2. Retrieved May 24, 2016, from
<http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticialID=9399>
- Propert Tax, International.
German Property Tax Information. (n.d.). Retrieved May 24, 2016, from
http://www.ptireturns.com/en/tax_info/de.php
- Romero Curimil, Daniela. (2012). Plan de negocios para una empresa de tasación de viviendas con cobertura nacional.
UNIVERSIDAD DE CHILE FACULTAD DE CIENCIAS FÍSICAS Y MATEMÁTICAS
DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA INDUSTRIAL.
http://repositorio.uchile.cl/tesis/uchile/2012/cf-romero_dc/pdfAmont/cf-romero_dc.pdf
- Rodríguez, María; About Inmigración.
Los 10 estados donde se pagan más y menos impuestos en Estados Unidos. (n.d.). Retrieved May 24, 2016, from:
<http://inmigracion.about.com/od/preguntasfrecuentes/fl/Donde-se-pagan-mas-y-menos-impuestos-en-Estados-Unidos.htm>

- Salazar, Paulina; La Nación.
Los costos fiscales que estima el gobierno para la reforma educacional. Retrieved May 24, 2016, from <http://www.latercera.com/noticia/nacional/2014/06/680-580954-9-los-costos-fiscales-que-estima-el-gobierno-para-la-reforma-educacional.shtml>
- Sweeney, Nila; YourMortgage.
Stamp Duty Calculator. Retrieved May 24, 2016, from http://www.yourmortgage.com.au/calculators/stamp_duty/
- Tax Aspects of Home Ownership: Selling a Home. Retrieved May 24, 2016, from <https://turbotax.intuit.com/tax-tools/tax-tips/Home-Ownership/Tax-Aspects-of-Home-Ownership--Selling-a-Home/INF12035.html>
- Valencia, Manuel; El Mercurio.
Chile necesita reparar o ampliar 1,2 millones de casas y construir otras 459 mil. (n.d.). Retrieved May 24, 2016, from <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2015/07/29/chile-necesita-reparar-o-ampliar-12-millones-de-casas-y-construir-otras-459-mil/>
- Williams, Geoff; USnez.
The Hidden Costs of Buying a Home. (2014). Retrieved May 24, 2016, from <http://money.usnews.com/money/personal-finance/articles/2014/03/12/the-hidden-costs-of-buying-a-home>
- Yáñez Henríquez, José: Elementos a Considerar en una Reforma Tributaria.
Texto: Revista de Estudios Tributarios (213 - 247).
Centro de Estudios Tributarios: Universidad de Chile. (Junio 2012).