



UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
ESCUELA DE POST GRADO
MAGISTER EN DIRECCION Y ADMINISTRACION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

*“IMPLICANCIAS Y EFECTOS SOBRE EL
MERCADO INMOBILIARIO DE LA
APLICACIÓN DE LA REFORMA TRIBUTARIA
2014”*

AUTOR

Ingeniero Civil Marcelo Esquivel C.

PROFESOR GUIA

Arquitecto Leopoldo Dominichetti C.

FECHA

Septiembre 2016

Contenido

1 ANTECEDENTES	7
1.1 PRESENTACIÓN.....	7
1.2 DE DONDE NACE LA NECESIDAD DE UNA REFORMA TRIBUTARIA.	9
1.2.1 REVOLUCION PINGUINA.....	9
1.2.2 JORNADAS DE MOVILIZACION NACIONAL POR LA RECUPERACION DE LA EDUCACION PÚBLICA.....	10
1.2.3 LAS DEMANDAS ESTUDIANTILES	10
1.3 REFORMA TRIBUTARIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO	11
1.4 ANÁLISIS SIMPLIFICADO DE LA REFORMA TRIBUTARIA PARA EL SECTOR INMOBILIARIO.	12
1.4.1 PRINCIPALES MEDIDAS CON EFECTO SECTORIAL	12
1.4.2 IMPACTO EN LAS PERSONAS Y FAMILIAS.....	12
1.4.3 RESUMEN GENERAL DE LOS EFECTOS DE LA REFORMA.....	13
2 ESTADO del ARTE.....	18
2.1 QUE ES UNA REFORMA TRIBUTARIA.....	18
2.2 LEY TRIBUTARIA EN CHILE.	18
2.3 CUÁL ES EL MARCO REGULATORIO SOBRE LAS LEYES TRIBUTARIAS EN CHILE.....	19
2.4 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA).	21
2.5 CAMBIOS TRIBUTARIOS EN CHILE.	22
2.6 LA CARGA TRIBUTARIA	25
2.7 PRINCIPALES PROBLEMAS EN EL IMPUESTO A LA RENTA	26
2.8 PRINCIPALES PROBLEMAS EN EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	28
2.9 TRIBUTACIÓN DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN	29

2.10	REFORMA TRIBUTARIA 2014.....	30
2.11	POSIBLES EFECTOS DE LA REFORMA TRIBUTARIA	30
2.12	¿CUÁNTO SE NECESITA RECAUDAR?	36
2.13	IVA EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA.	37
	2.13.1 Contexto legal La disposición legal.....	38
	2.13.2 Elementos para la discusión	39
	2.13.3 Impacto en precios y en la actividad	39
	2.13.4 Impacto en el costo de los proyectos habitacionales	43
	2.13.5 ¿Quién sobrellevará la carga del impuesto?	43
2.14	CAMBIOS QUE GENERA LA REFORMA TRIBUTARIA EN LA VENTA INMOBILIARIA	45
	2.14.1 ¿Qué genero los cambios?	45
3	ANÁLISIS I: Determinar Cómo se verán Afectados los Costos de Construcción sobre los Productos Inmobiliarios.	51
3.1	EFFECTOS DE REFORMA TRIBUTARIA SOBRE CRÉDITO DE IVA EN LA CONSTRUCCIÓN. 51	
3.2	ANÁLISIS DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN CON NUEVA REFORMA.....	54
3.3	URBANIZACIONES INCLUIDAS EN LOS CONTRATOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN. ..	58
3.4	GASTOS DE MANTENCIÓN INCLUIDOS EN LOS CONTRATOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN	59
3.5	CONCLUSIÓN ANÁLISIS I: DETERMINAR CÓMO SE VERÁN AFECTADOS LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN SOBRE LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS.....	60
4	ANÁLISI II. Determinar cómo se Verán Afectados los Valores de Venta de los productos Inmobiliarios dado los Cambios de Costos de Construcción producto de la Reforma Tributaria.....	61
4.1	EFFECTOS DE LA REFORMA TRIBUTARIA SOBRE EL PRECIO DE VENTA DE LAS VIVIENDAS.	61
4.2	ANÁLISIS DE PRECIO DE VENTA POST REFORMA.	62

4.3	CONCLUSIÓN ANÁLISIS II DETERMINAR CÓMO SE VERÁN AFECTADOS LOS VALORES DE VENTA DE LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS DADO EL CAMBIO DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN PRODUCTO DE LA REFORMA TRIBUTARIA.....	64
5	ANÁLISIS III. Determinar cómo se Traspasarán a Precio de Venta final la aplicación del Gravamen IVA al Cliente.	65
5.1	RECAUDACIÓN POR CONCEPTO DE IMPUESTOS EN OCDE	67
5.2	IMPUESTO A LA VENTA INMOBILIARIA EN “PAÍSES DEL BARRIO”	69
5.3	COMO AFECTA LA RECAUDACIÓN DEL ESTADO POR CONCEPTO DE IVA.....	73
5.4	EFFECTOS EN VALOR DE VIVIENDAS POST APLICACIÓN DE IVA EN LA VENTA.....	75
5.5	EFFECTOS EN EL MERCADO POR LA APLICACIÓN DE LA REFORMA.	77
5.6	COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO POST REFORMA.....	81
5.7	CONCLUSIONES ANALISIS III. DETERMINAR CÓMO SE TRASPASARÁN A PRECIO DE VENTA FINAL LA APLICACIÓN DEL GRAVAMEN IVA AL CLIENTE.	87
6	ANALISIS IV: Determinar cómo afectará la nueva carga impositiva sobre las utilidades obtenidas en los negocios inmobiliarios y como se podrían traspasar a precio final está perdida para así mantener los márgenes de utilidad previo la reforma.....	88
6.1	ANÁLISIS DE VARIACIÓN DE PRECIO POR EFECTOS DE CARGA IMPOSITIVA A LAS UTILIDADES.	92
6.2	ANÁLISIS DE DIFERENCIAL DE PRECIO POST PAGO IMPUESTO A UTILIDAD.	94
6.3	CONCLUSION ANALISIS IV: DETERMINAR CÓMO AFECTARÁ LA NUEVA CARGA IMPOSITIVA SOBRE LAS UTILIDADES OBTENIDAS EN LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS Y COMO SE PODRÍAN TRASPASAR A PRECIO FINAL ESTE INCREMENTO DE GASTO PARA ASÍ MANTENER LOS MÁRGENES DE UTILIDAD PREVIO LA REFORMA.....	95
7	CONCLUSIONES FINALES	96

AGRADECIMIENTOS

Agradezco en este proceso, fundamentalmente a mi familia, Fernanda y mi hija Elena, por soportar este tiempo, por las largas noches de estudio.

A las grandes personas con los cuales pase mucho tiempo en este proceso y que hoy tengo el privilegio de llamarlos amigos, Gonzalo, Nacho, Jairo y David.

Por último, agradecer a mis papas por enseñarme a ser perseverante, y paciente, ya que sin estas grandes virtudes, hubiese sido difícil terminar esta etapa.

MOTIVACIONES

Recuerdo el día cuando surgió el interés de ampliar mis conocimientos y aumentar mis competencias en el ámbito laboral, y me pregunté para que quería realizar estudios de Post Grado. Muchos piensan que estos estudios son una inversión, ya que gracias a estos estudios tendrán mejores expectativas laborales, etc. Sin embargo el tiempo me ha mostrado que si bien los estudios de Post Grado abren nuevas puertas, esto no se debe solo al hecho de tener más estudio, sino que es la consecuencia de convertirse en un profesional más integral al poder relacionar los distintos aspectos del ámbito donde uno se desempeña.

Es por esto, que en mi condición de Ingeniero Civil, me decidí a ser parte del DAPI, con el objetivo de buscar una perspectiva distinta en la forma de plantear y ver el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, todo ello sin dejar de tener siempre mi visión más estructurada, dado mi formación profesional. Y es ahí donde me doy cuenta durante el desarrollo del magister, y dada la contingencia del país, es que decido interiorizarme más en el comentado tema de la reforma tributaria.

Básicamente, mi motivación es lograr entender los cambios en la reforma tributaria que afectan el área en el cual me desarrollo profesionalmente, el inmobiliario, por lo que mi inquietud está dada en revisar los efectos que esta reforma traerá al mercado inmobiliario, tanto directamente como indirectamente en el sentido de los cambios que afectan a la construcción.

Como profesional del área, me parece una materia relevante el poder entender y tener claridad de los cambios, ya que afectan en el mediano y largo plazo y pueden generar oportunidades de desarrollo de productos, la forma de vender y como podría impactar el mercado. Sin embargo, el tema es un campo abierto y poco observado, dado lo reciente.

Es por esto que mi búsqueda debe ser acotada, ya que de lo contrario entrare en un viaje casi sin retorno, ya que la cantidad de aristas que existen, pueden ser infinitas. Con todo esto, los invito a descubrir este viaje, el cual tengo la convicción que será un aporte tanto para mí, como para quienes se interesen en los textos que siguen, teniendo conciencia que es una primera mirada a este “mundo árido”, como es el de la tributación.

1 ANTECEDENTES

1.1 Presentación

Dada las diversas exigencias estudiantiles respecto de la calidad y costos de la educación en Chile, se generaron movilizaciones masivas que se iniciaron el año 2006, y que fueron creciendo y sumando más actores, como profesores, apoderados y universitarios, llegando a su pick en el año 2011.

Esta revolución puso en la agenda política la necesidad de generar un cambio en el modelo de la educación, tanto en sus características como en su precio, lo que se tradujo que en las campañas políticas para las elecciones del año 2013 se realizaran promesas de reformas que aseguran los cambios que se pedían.

Con la elección de la Sra. Michelle Bachelet como nueva Presidente de Chile para el periodo 2014 a 2018, es que estos cambios comenzaron a generarse, siendo el mayor foco el asegurar la gratuidad y calidad de la educación. De allí surgió la primera gran pregunta

¿Cómo financiamos la Reforma Educacional?

“Para alcanzar el desarrollo, Chile necesita hacer importantes transformaciones en algunas áreas. Una de las principales es una profunda reforma educacional. Estas transformaciones significarán un importante incremento del gasto público. Evidentemente, esto implica la necesidad de realizar una reforma tributaria para contar con ingresos permanentes que permitan alcanzar una sustentabilidad fiscal.” (Programa de Gobierno Michelle Bachelet 2014-2018, pag 24)

Objetivos de la Reforma Tributaria:

Dado lo anterior, se debía generar una reforma tributaria que proporcionara los recursos adicionales para llevar a cabo la reforma educacional, la que requería la suma de USD \$ 8.200 millones para asegurar los cambios requeridos por la educación.

La reforma plantea 4 aspectos principales.

1. Aumentar la carga tributaria para financiar, con ingresos permanentes, los gastos de la reforma educacional que se emprenderá, otras políticas del ámbito de la protección social y el actual déficit estructural en las cuentas fiscales.
2. Avanzar en equidad tributaria, mejorando la distribución del ingreso. Los que ganan más aportarán más, y los ingresos del trabajo y del capital deben tener tratamientos similares.
3. Introducir nuevos y más eficientes mecanismos de incentivos al ahorro e inversión.
4. Velar porque se pague lo que corresponda de acuerdo a las leyes, avanzando en medidas que disminuyan la evasión y la elusión.

“La meta de recaudación del conjunto de las medidas de la Reforma Tributaria será de 3% del PIB. Esta meta se descompone en 2,5% del PIB provenientes de cambios a la estructura tributaria y 0,5% del PIB de medidas que reducen la evasión y la elusión.” (Programa de Gobierno Michelle Bachelet 2014-2018, pag 24)

1.2 De donde Nace la Necesidad de una Reforma Tributaria.

1.2.1 REVOLUCION PINGUINA

El año 2006 en Chile, es recordado como el año del "pingüinazo", el cual represento una verdadera revolución originada en los puestos de clases de liceos y colegios municipales chilenos. Esta revolución pasó a ocupar las calles de la capital para desde allí, irradiar su influencia a los establecimientos del norte y del sur. Dado estas movilizaciones el país se vio inmerso en una reflexión crítica sobre la calidad de la educación (*www.educarchile.cl Articulo "El movimiento Estudiantil Chileno 2006 a 2011, 04/07/2011)*

El gobierno de turno¹ dio respuesta a la exigencias más inmediatas de los estudiantes (pase escolar 24 horas, PSU gratuita, más raciones alimenticias, entre otros) y asumió el compromiso de desarrollar un pauta de trabajo para las exigencias de más largo plazo. El hito más importante, sin embargo, fue la creación del Consejo Asesor Presidencial para la Calidad de la Educación², integrado por especialistas, académicos, docentes y representantes de todos los sectores de la comunidad educativa.

Esta comisión generó un informe que fue entregado a la presidenta, Michelle Bachelet a mediados de diciembre del año 2006, con propuestas concretas obtenidas a través del consenso, después de meses de trabajo. Tras la entrega del informe, la presidenta Bachelet ordenó la conformación de un comité interministerial cuya secretaría ejecutiva estaría conformada, entre otros, por los subsecretarios de educación, hacienda, desarrollo regional y secretaría general de la presidencia.

En el año 2009 entró en vigencia la nueva Ley General de Educación (LGE), constituyéndose en el marco para una nueva institucionalidad de la educación en Chile. Con ella, se derogo la Ley Orgánica Constitucional de Enseñanza (LOCE), el cual fue uno de los principales motivos de lucha de los estudiantes secundarios.

El 2010, con el nuevo gobierno en marcha³, destacó por los importantes anuncios gubernamentales. En julio, después de casi dos meses de trabajo, un Panel de Expertos para una educación de Calidad⁴, hace entrega al presidente Sebastián Piñera, de sus primeras conclusiones y propuestas para mejorar el sistema de educación chileno. Las propuestas se focalizaron en mejorar la formación inicial docente y hacer atractiva la docencia a los jóvenes con mayores habilidades y resultados académicos. Ese año terminó con la noticia de la aprobación del proyecto de reforma educacional en la Cámara de Diputados.

¹ Primer Gobierno Michelle Bachelet (2006 -2010)

² Consejo Convocado por Gobierno de Michelle Bachelet el año 2006, que albergo más de 81 representantes.

³ Gobierno de Sebastian Piñera (2010 – 2014)

⁴ Primer informe entregado al gobierno de Sebastian Piñera el 9 de Julio del 2010

1.2.2 JORNADAS DE MOVILIZACION NACIONAL POR LA RECUPERACION DE LA EDUCACION PÚBLICA

El 12 de mayo de 2011, todo re-comenzó. La Federación de Estudiantes de la Universidad de Chile (Fech) convocó la primera marcha en Santiago, a la cual asistieron más de 4 mil estudiantes de educación secundaria y superior. Estudiantes de diversas regiones del país convocaron a manifestaciones en sus establecimientos.

El 14 de junio, el Ministerio de Educación informó que 184 colegios adhirieron al movimiento a través de distintas formas de protesta en todo el país. Según la nueva cifra, 122 establecimientos se encuentran retenidos por los estudiantes, mientras que otros 62 permanecían con sus actividades detenidas, marcando una línea de ascenso frente a las jornadas anteriores.

El 16 de junio una nueva marcha convoca a más de 100 mil estudiantes y profesores, tanto de escuelas y liceos como de educación superior, sólo en Santiago. En regiones otros miles de estudiantes marcharon también por las calles. Al 28 de junio, sólo en la Región Metropolitana, 206 establecimientos permanecían en toma.

El 30 de junio fue la fecha escogida para una nueva marcha nacional a la que asistieron estudiantes y profesores de universidades del Consejo de Rectores y asimismo de instituciones privadas. En la oportunidad, familias completas se sumaron al acto. Música en vivo, obras de teatro, malabaristas y carros alegóricos marcaron la jornada.

Algunos de los actores de este movimiento, destacan por sus declaraciones a largo de los años, desde el 2006 en adelante.

1.2.3 LAS DEMANDAS ESTUDIANTILES

Las demandas de los estudiantes secundarios y universitarios han variado con el tiempo, pero a grandes rasgos se han centrado en un cambio constitucional, **el aseguramiento de una educación igualitaria, pública y gratuita**, desmunicipalización de la educación pública (llegando a la estatización de la educación), aumento en el presupuesto destinado a la educación (**de un 3,1% del producto interno bruto a un 7%**), mejoras en infraestructura con una agenda de metas, una tarjeta única nacional estudiantil válida para los 365 días del año, y la creación de nuevas formas de ingreso a la educación superior, en rechazo a la actual Prueba de Selección Universitaria (PSU).

1.3 Reforma Tributaria en el Sector Inmobiliario

La reforma tributaria del año 2014 afectará a distintos actores, siendo uno de ellos el sector ligado a las inmobiliarias y la construcción. Estos cambios generan transformaciones que se pueden dividir en dos grandes aspectos.

- a. Venta Inmobiliaria. La venta de viviendas se verá afectada por el gravamen de IVA, lo cual genera que el costo para el comprador ascendería en un 19%.
- b. Costo de Construcción. Se elimina el beneficio tributario de IVA rebajado en los costos de construcción pasando de un gravamen de IVA de 6.65 % a un 19% en viviendas de costo mayor a UF 2.000. Lo que generaría un alza en los costos de ejecución de los proyectos en 12.35 % (teórico)⁵

Además de esto, hay un tercer factor que influenciaría los resultados en las inversiones, y por lo tanto, también afectaría a los proyectos inmobiliarios, como es el cambio en la carga tributaria, como es el impuesto a la primera categoría⁶, el cual tiene un aumento progresivo desde el 20% del año 2013 hasta llegar a al 27.5% en el año 2018.

La proyección del alza de este impuesto según Servicio de Impuestos Internos está dado de acuerdo a la siguiente gradualidad:

Año Comercial	Tasa del IDPC
2014	21%
2015	22,5%
2016	24%
2017	25%
2017 (*)	25,5%
2018 (*)	27%

Nota (*): Los contribuyentes sujetos a las disposiciones de la letra B) del artículo 14 de LIR, deberán considerar en el año 2017 una tasa del 25,5%. A partir del año comercial 2018, dichos contribuyentes aplicaran una tasa del 27% (*Servicio Impuestos Internos. Circular N°52, Octubre 2014, Página 2*)

⁵ Este cálculo se deriva de la resta entre el 19% y 6,65% del crédito existente hasta antes de la reforma.

⁶ Impuesto que pagan las empresas por las utilidades obtenidas.

Dado esta alza en la carga impositiva de acuerdo a la utilidades logradas por la inversiones, la decisión de hacer o no un proyecto inmobiliario será respaldada dado este nuevo escenario, lo que podría generar un alza en los precios de venta de las viviendas, ya que sería muy probables que este sobre costo por el pago de impuestos sea traspasado al cliente final, de tal forma de conservar la rentabilidad esperada.

1.4 Análisis Simplificado de la Reforma Tributaria para el Sector Inmobiliario.

Según las Cámara Chilena de la Construcción, en su presentación de abril del 2014, la reforma tributaria se resume en los siguientes puntos.

1.4.1 PRINCIPALES MEDIDAS CON EFECTO SECTORIAL

- El beneficio de crédito especial de IVA a las viviendas se rebajará hasta un máximo de 100⁷ UF y será aplicable a inmuebles cuyo “precio” no supere las 2.000 UF. Se asume que el “precio” se refiere al costo de construcción, tal como opera en la actualidad.
- Se restringe a casos particulares la posibilidad de que las empresas inmobiliarias puedan rebajar del impuesto a la renta las contribuciones pagadas el año anterior.
- Se deberá tributar por la ganancia de capital que resulte de la venta de bienes raíces. Salvo que el mayor valor obtenido no supere las 8.000 UF y se cumplan otras condiciones particulares.
- La venta de viviendas nuevas o usadas deberá pagar IVA, siempre que el vendedor sea “habitual”. Por definición, las inmobiliarias son consideradas “habituales”.
- Probablemente el costo del crédito hipotecario aumentará al subirse al doble la tasa del impuesto de Timbres y Estampillas. La tasa máxima aumentará de 0,4% a 0,8% y de 0,2% a

1.4.2 IMPACTO EN LAS PERSONAS Y FAMILIAS

El mayor impacto se produciría principalmente por el efecto combinado de las dos primeras medidas con efecto sectorial: restricción al crédito especial de IVA a las viviendas y pago de IVA por la venta de viviendas nuevas. La aplicación de ambas traería como consecuencia un aumento en el precio de las viviendas y mayores dificultades para acceder a financiamiento, todo lo cual les restará a las personas y a las familias posibilidades de obtener una casa propia.

⁷ Primera propuesta de la reforma original planteada al inicio de la discusión.

1.4.3 RESUMEN GENERAL DE LOS EFECTOS DE LA REFORMA

En resumen la reforma tributaria, para el ámbito del sector inmobiliario y construcción, afecta fundamentalmente tres aspectos que aumentaran la carga impositiva. Esto podría generar un posible aumento de precio de las viviendas.

1. Aumento en la carga tributaria el impuesto de primera categoría, el cual como se ha mencionado se elevaría de un 21% al 27% en su etapa final de aplicación el año 2018. Esta alza podría genera un aumento en los precios de venta de vivienda con el objetivo de mantener los márgenes actuales de utilidad de las empresas, los cuales al incrementar el pago de impuestos, este sobre costo podría ser traspasado al cliente final.
2. Eliminación del subvención del crédito de IVA para viviendas de costos mayores a 2000 UF, pasando de un IVA en la construcción de 6,65% a 19%, generando una aumento posible de 12,35% para este tipo de viviendas. Esto traería como consecuencia un amento en el precio de venta final en el porcentaje antes mencionado.
3. Se aplicara IVA a la venta de viviendas a partir del año 2017, con ello el costo total a pagar se vería afectado en un 12,35% a un 19% sobre el costo actual al ser gravada la venta con este impuesto.
4. Las personas naturales, deberán pagar impuestos por la utilidades obtenidas en la venta de viviendas usadas, el cual será cancelado a partir de las 8.000 UF de utilidad, acumulados durante toda la vida del contribuyente, el cual será gravado en un 10%

HIPOTESIS

La aplicación de la reforma tributaria traerá una serie de cambios al sector inmobiliario, los que probablemente se verán reflejados principalmente en la disminución del subsidio sobre el impuesto al IVA en la construcción, solo aplicable a las viviendas de costos hasta las UF 2000 y a la aplicación de IVA a la venta de viviendas. Esto generará modificaciones en los costos del negocio inmobiliario, lo que afectaría las utilidades de las inmobiliarias. Y por otra parte, la aplicación del IVA en la venta de viviendas afectará directamente al consumidor final. Todos estos cambios traerían como consecuencia un posible aumento de precio de las viviendas.

TIPO DE ESTUDIO.

La metodología de estudio para el desarrollo se basa en las siguientes características.

- Investigativa.

Conocer e identificar todos los aspectos de los cambios tributarios que genera la reforma, mediante el estudio y análisis de la misma.

- Cuantitativo.

Se harán simulaciones de cómo afectan los estados de resultado los cambios impositivos de la reforma. Identificando los efectos en el corto y mediano plazo, dada la progresividad de la reforma, desde el año 2015 al 2018.

El estudio contempla simular los distintos escenarios que presente la reforma en el mercado inmobiliario, generando simulaciones en los siguientes aspectos.

1. Variación en el precio de venta de viviendas por el efecto de aplicación de IVA en la venta.
2. Variación en el análisis de resultado de la inversión producto del cambio en la carga tributaria sobre las utilidades de las empresas inmobiliarias.
3. Cambio en la tributación sobre las utilidades generadas por la venta de viviendas usadas, teniendo como consecuencia la eliminación del concepto de no habitualidad.

OBJETIVO GENERAL.

Identificar los efectos en costos de los bienes raíces, y como ellos Impactarán los precios de ventas del producto inmobiliario, incluyendo la carga impositiva del IVA en la venta de viviendas, en consideración de la nueva reforma tributaria 2014

OBJETIVOS ESPECIFICOS Y METODOLOGIA.

1. Determinar cómo se verán afectados los costos de construcción sobre los productos inmobiliarios.

La metodología a utilizar, será la investigación de los alcances de la reforma tributaria en el mercado de la construcción dado la modificación del crédito de IVA en la construcción, generando simulaciones sobre el costo de la edificación.

OBJETIVOS ESPECIFICOS	CAPITULO I	METODOLOGIA	RESULTADOS ESPERADOS
Determinar como se verán afectados los costos de construcción sobre los productos inmobiliarios.	1.1. Como afecta la eliminación del descuento del IVA en la construcción. 1.2. Como se ve afecto el hecho de que las obra exteriores y urbanizaciones serán gravadas con el 19% de IVA. 1.3. Establecer un % de alza en los costos de construcción dada la reforma tributaria.	Investigación de la nueva reforma tributaria y sus alcances en el sector.	Determinar cuando y como se aplican los beneficios tributario generando un análisis numérico en % sobre los costos de construcción.

2. Determinar cómo se verán afectados los valores de venta de los productos inmobiliarios dado los cambios en los costos de los bienes raíces producto de la nueva reforma.

La metodología a utilizar, será el realizar un análisis cuantitativo de como afectarían los nuevos costos de la construcción sobre el precio final del producto, generando simulaciones costo v/s precio final.

OBJETIVOS ESPECIFICOS	CAPITULO II	METODOLOGIA	RESULTADOS ESPERADOS
Como se verán afectados los valores de venta de los productos inmobiliarios dado los cambios en los costos de construcción dada la nueva reforma tributaria	2.1. Dado el alza de costos de construcción determinada en capítulo I, como afecta el negocio inmobiliario. 2.2. Dada esta alza, ella será transmitida a precio de venta del producto?	Análisis cuantitativo de como afectan los costos al precio final del producto inmobiliario	Determinar que % de alza en los precios de venta serán traspasados al cliente final

- Determinar cómo se traspasarán a precio de venta final la aplicación del gravamen IVA al cliente.

La metodología a utilizar, será realizar una análisis cuantitativo de cómo se verían afectados los precios de venta final al aplicar IVA en la venta, generando simulaciones de precio v/s IVA

OBJETIVOS ESPECIFICOS	CAPITULO III	METODOLOGIA	RESULTADOS ESPERADOS
Como se traspasan a precio de venta final la aplicación del gravamen IVA al cliente final y como afectará esto la demanda en el mercado.	3.1. Analizar los efectos de aplicación de IVA sobre la venta inmobiliaria y si se traspasara el costo total al cliente final. 3.2. Analizar como afectará la demanda por la compra de productos inmobiliarios dada el alza en los precios.	Análisis cuantitativo de como se verán afectados los precios de los productos inmobiliarios	Determinar si esta alza en los precios afectará la demanda y por ende el negocio inmobiliario

4. Determinar cómo afectará la nueva carga impositiva sobre las utilidades obtenidas en los negocios inmobiliarios y como se podrían traspasar a precio final está perdida para así mantener los márgenes de utilidad previo la reforma.

La metodología a utilizar, será de realizar un análisis cuantitativo en progresión al tiempo de aplicación gradual de las nuevas tasas de gravamen sobre la utilidad de las empresas, generando simulación de utilidad v/s tasa de impuesto (gradual en los años de aplicación).

OBJETIVOS ESPECIFICOS	CAPITULO IV	METODOLOGIA	RESULTADOS ESPERADOS
Como afectará la nueva carga impositiva sobre las utilidades obtenidas sobre los negocios inmobiliarios y si esto afectara los valores de los productos inmobiliarios	4.1. Analizar como afectara la progresión en el alza de la carga impositiva. 4.2. Determinar en que periodos se harán efectivos los mayores cambios y cuando e presentaran mayores oportunidades de inversión	Análisis cuantitativo en la progresión del tiempo de como se verán afectadas las rentabilidades sobre la inversión.	Determinar cuando será un buen periodo de inversión y como afectará sobre los precios este nuevo escenario dada las rentabilidades esperadas.

2 ESTADO del ARTE

2.1 Que es una reforma tributaria.

Primero se debe entender que reforma significa "cambio", reformar. Tributaria, la palabra tributo se ha utilizado desde épocas pasadas y esto era lo que pagaba el pueblo a sus gobernantes generalmente en especies (alimento, animales vivos, oro, etc.).

En la actualidad los gobiernos de los países, han dado por llamar Reforma Tributaria, los cambios que se generan la Ley de la materia, es decir las leyes de los Impuestos. Esto es al pago de los impuestos que se generan en la compra de algún bien o servicio, impuestos por la remuneración recibida por los trabajos realizados por las personas (Ley del impuesto a la Renta), como los impuestos que se pagan por la compra de los servicios o bienes (El famoso IMPUESTO AL VALOR AGREGADO) y otros más que como transferencias en la compra y venta de vehículos, timbres y estampillas en el sistema bancario, impuestos por el uso de suelo, etc.

2.2 Ley Tributaria en Chile.

La primera reglamentación en Chile por esta materia, es decir, el imponer un impuesto a la renta, derivan de dos leyes de 1924 y 1925, los cuales establecieron seis impuestos de categoría, y el que hasta el día de hoy conocemos como Global Complementario.

Al ser tantas categorías las identificadas, para poder simplificar el sistema se llegó a una reducción de dos categorías de impuestos a las personas, la que se mantienen hasta la actualidad, Primera⁸ y Segunda Categorías⁹. Esto, más una serie de reformas añadidas, le dieron una gran complejidad al actual sistema.

En la Constitución Política de 1980 se incluyen algunas normas referentes a la tributación en Chile, siendo las de mayor importancia las relacionadas a garantías constitucionales:

1. Los tributos deben repartirse de igual manera entre las personas, en proporción a las rentas o en la progresión y forma que determine la ley (art. 19 n.º 20).
2. La ley no puede establecer tributos manifiestamente desproporcionados o injustos (art. 19 n.º 20).

⁸ Impuesto pagados por las utilidades obtenidas por las empresas.

⁹ Impuesto pagados por las utilidades obtenidas por las personas naturales.

3. Los tributos que se recauden ingresan al patrimonio de la Nación, sin ser destinados a un fin específico, salvo que se trate de la defensa nacional o del desarrollo regional o local (art. 19 n.º 20).
4. Los impuestos sólo pueden fijarse por ley de iniciativa exclusiva del Presidente de la República (art. 65 n.º 1).

En resumen, la Constitución de 1980 ordena que los impuestos deben ser equitativos, y que su aplicación debe efectuarse conforme a la ley, por tanto, no se pueden aplicar arbitrariamente.

2.3 Cuál es el Marco Regulatorio sobre las Leyes Tributarias en Chile.

Existen varias leyes que generan las bases del sistema tributario en Chile. Estas leyes están dadas por los siguientes códigos y leyes.

1. Código Tributario. Detalla las normas básicas sobre tributación, además de señalar los tipos penales tributarios y el procedimiento de cobro de impuestos.
2. Ley de Impuesto a la Renta. Establece el sistema para el cobro del impuesto a la renta.
3. Ley de Impuestos a las Ventas y Servicios. Establece el sistema para el cobro de dicho impuesto, incluyendo el IVA.
4. Ley de Impuesto Territorial. Establece dicho impuesto.
5. Ley sobre cumplimiento tributario. Establece incentivos para el pago de los impuestos.
6. Ley Orgánica del Servicio de Impuestos Internos. Establece la organización, atribuciones y limitaciones del SII.

Como en la mayoría de los países que existe un sistema tributario avanzado, en Chile los principales impuestos gravan la renta y el consumo. Además de algunos impuestos especiales, como por ejemplo:

- 1) Impuesto de Primera Categoría.
- 2) Impuesto Único de Segunda Categoría.
- 3) Impuesto Global Complementario.
- 4) Impuesto Adicional.
- 5) Impuesto a las Ventas y Servicios.
- 6) Impuesto a los Artículos Suntuarios.
- 7) Impuestos a los Alcoholes, sin alcohol y similares.
- 8) Impuesto específico a la Importación de Vehículos.
- 9) Impuesto al Tabaco.
- 10) Impuestos a los Combustibles.

- 11) Impuesto de Timbres y Estampillas.
- 12) Impuesto al Comercio Exterior.
- 13) Impuesto Territorial.

Como se ha dicho anteriormente unos de los impuestos que más se menciona, y por ende de mayor "conocimiento" es el conocido "impuesto a la renta" en singular, sin embargo este impuesto está constituido por serie de impuestos aplicados a la renta en Chile:

1. Impuesto de Primera Categoría. Grava las llamadas "rentas de capital", y se aplica fundamentalmente a las personas jurídicas y a las llamadas "sociedades de hecho".
2. Impuesto de Segunda Categoría. Grava las llamadas "rentas del trabajo", y se aplica fundamentalmente a las personas naturales. En la actualidad sólo sirve para el cálculo del Global Complementario.
3. Impuesto Global Complementario. Grava la totalidad de los ingresos de las personas naturales residentes en el país.
4. Impuesto Adicional. Grava las rentas de fuente chilena, de personas naturales y jurídicas que residen fuera del país.
5. Impuestos especiales sobre determinadas rentas: Impuesto especial sobre los "pequeños contribuyentes" (art. 22 de la L.I.R.). Es establecido por la ley como un sistema simplificado para contribuyentes sin grandes ingresos (pequeños mineros artesanales, comerciantes ambulantes, suplementarios, propietarios de talleres artesanales, pescadores artesanales).
6. Impuesto sobre las ganancias de capital (art. 17 n.º 8 de la L.I.R.). Es remanente de un antiguo impuesto hoy casi inexistente, y que grava ciertas rentas no habituales, obtenidas por la venta de bienes muy específicos y determinados.
7. Impuesto sobre los premios de lotería (art. 20 n.º 6 de la L.I.R.). Sobre los premios de lotería se paga un impuesto del 15%, en calidad de impuesto único.

El sistema de ley en Chile, implementa sistemas separados para las "rentas de capital" y las "rentas de trabajo". Las primeras se gravan con el Impuesto de Primera Categoría, que afecta principalmente a empresas, incluyendo sociedades de hecho y empresarios unipersonales, en determinadas circunstancias. Este impuesto tiene una tasa fija de 20% sobre la base imponible. Este valor es hasta antes de la aplicación de la nueva reforma tributaria del año 2014.

El impuesto que se pague de esta manera, es imputable contra el Global Complementario¹⁰ o el Adicional, según sea el caso. En términos prácticos, esto significa que quién está afecto al Impuesto de Primera Categoría, generalmente no paga impuestos complementarios.

¹⁰ Impuesto que pagan las personas de forma progresiva cuando su renta anual es mayor 13,5 UTA

Régimen tributario de la renta de las personas naturales. En general, hay dos impuestos que gravan a las personas naturales, el Impuesto Global Complementario y el Impuesto Adicional. El primero grava a las personas naturales chilenas, y el segundo a las extranjeras.

El impuesto de segunda categoría, que grava las rentas del trabajo, en realidad no es un impuesto separado. Históricamente sí lo fue, pero en la actualidad la tasa del impuesto de segunda categoría es idéntica a la del Global Complementario, razón por la cual sólo se calcula su monto para hacer progresar la tasa del Global Complementario, y no para cobrar un impuesto distinto.

Existe además un sistema de pagos provisorios mensuales (PPM) que permiten anticipar el monto del Global Complementario. Si el cálculo del pago provisorio mensual falla por exceso o por defecto en relación al monto anual final, el contribuyente debe pagar el defecto, o el fisco devolver el exceso pagado.

2.4 Impuesto al Valor Agregado (IVA).

El impuesto más conocido por la población es este impuesto, el IVA, el cual grava el valor agregado al producto, y es un impuesto de traslación, es decir, es pagado por el consumidor final.

Para tener un control sobre este impuesto, en Chile se cobra el impuesto a cada uno de los intermediarios, permitiendo a éstos, cuando pueden recaudar IVA de otros (es decir, cuando no son el consumidor final), descontarse a sí mismos el IVA que ya les ha cobrado su propio vendedor, lo que construye un sistema muy eficiente de control, ya que los propios productores se controlan entre sí, porque el impuesto que uno debe declarar ante el SII, es el que otro puede descontarse a sí mismo.

El concepto de "venta" que maneja la ley tributaria chilena es muy amplio, definiendo ésta como "toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles, bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, como, asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la presente ley equipare a venta". El IVA actualmente tiene una tasa de impuesto del 19% sobre el importe total de la operación.

Dentro de la nueva reforma tributaria, los aspectos más relevantes en el sector inmobiliario son los cambios con respecto al IVA, el cual será aplicado a la venta de viviendas nuevas, además de ello, se establecen nuevos parámetros en el beneficio aplicado a los pagos de IVA de las empresas constructoras, las que son modificadas en la reforma del 2014. Por otra parte, el cambio en la tasa impositiva de segunda categoría, es decir, a las utilidades generadas por las empresas, también sufre modificaciones, alcanzando un 27,5% en el año 2018.

Estos cambios generan que el escenario de inversión inmobiliaria cambie, causando una serie de trastornos, al enfrentarse a la decisión de embarcarse en una nueva inversión de este tipo.

2.5 Cambios Tributarios en Chile.

Diagnóstico del Sistema Tributario Chileno. Autor: Michael Jorratt. Marzo del 2000.

El sistema tributario Chileno, es el resultado de una serie de reformas profundas de la estructura y la administración tributaria de los impuestos directos e indirectos, ocurridas en los últimos 35 años. Estas reformas se orientaron a corregir las ineficiencias que contenía el anterior sistema, el cual distorsionaba las decisiones de los distintos sectores económicos y no permitía generar los recursos suficientes para el financiamiento del Estado y sus políticas públicas. (*Diagnóstico del Sistema Tributario Chileno, Michel Jorratt, año 2000, pag.2*)

Todos estos cambios al sistema tributario, han posicionado al país, al menos en términos de comparación internacional, en un sistema que en una buena medida satisface los objetivos económicos y administrativos deseables de un sistema impositivo. Esto se ve reflejado en que la carga tributaria en Chile, ascendente a 17,8% del PIB, cifra que se encuentra en un rango medio a nivel internacional, esto de acuerdo a lo dicho por Jorratt en su diagnóstico del año 2000.

Por otra parte, la estructura tributaria muestra una mayor presencia de los impuestos al consumo y una menor participación de los impuestos a la renta. Siendo uno de los mayores recaudadores el IVA, el cual tiene pocas exenciones y tasas especiales. Respecto del impuesto a la renta, las utilidades de las empresas se hallan gravadas con una tasa relativamente pequeña y pareja, y su tributación además está integrada con el impuesto personal, evitando la doble imposición.

Las diversas literaturas especializadas en finanzas públicas, discuten ampliamente las características o atributos de una buena estructura tributaria. Diversos autores han propuesto variadas clasificaciones de atributos, sin embargo, siempre se distinguen los siguientes aspectos, los cuales son a lo menos los siguientes:

1. Suficiencia.
2. Eficiencia.
3. Equidad.
4. Simplicidad.

Suficiencia. Este atributo se refiere a la capacidad del sistema tributario para proveer los recursos necesarios para financiar el gasto público. Ciertamente, el déficit fiscal no es un tema relevante para Chile desde hace ya varios años, producto de un manejo responsable de la economía. Sin embargo, las necesidades en materia de gasto social e inversión pública siguen siendo muchas, por lo cual el sistema tributario debiera ser capaz de proveer estos recursos en el futuro.

La forma más sencilla de elevar la recaudación es subiendo las tasas impositivas, pero también es sabido que esto genera mayores distorsiones en la economía, e incentiva la evasión y la elusión. Una manera más eficiente de elevar los ingresos es reduciendo la evasión tributaria. En Chile, según informes del Servicio de Impuestos Internos, y presentado en estudio de Jorratt del año 2000, la evasión es del orden del 24%, mientras que en los países desarrollados se ubica en niveles de un dígito, lo cual claramente lleva a pensar que se debe hacer algún grado de ajuste en esta materia.

Una estrategia orientada a alcanzar niveles de evasión similares a los de países desarrollados permitiría contar con mayores recursos, e incluso, permitiría moderar los niveles de algunas tasas impositivas.

Eficiencia, en general, los impuestos distorsionan las decisiones de los distintos sectores económicos, incentivando la sustitución de bienes gravados por bienes no gravados. Las distorsiones causadas por los impuestos pueden ser significativas. Estudios desarrollados para los Estados Unidos estiman que cada dólar adicional recaudado con mayores impuestos generaría pérdidas de bienestar, por sustitución de actividades, que fluctúan entre 17% y 56% sobre él. (*Vease Ballard, Shoven y Whalley. 1985*).

En consecuencia, los sistemas tributarios debieran promover y fortalecer impuestos eficientes, es decir, impuestos que distorsionen lo menos posible las decisiones de los agentes económicos, o bien, en aquellos casos donde existen externalidades negativas, impuestos que apunten a corregirlas.

Las reformas tributarias llevadas a cabo en Chile, en los años setenta y ochenta, avanzaron de manera significativa en esta materia. En el ámbito de los impuestos indirectos, se derivó desde el impuesto a las ventas de múltiples etapas (o impuesto en cascada) hacia el impuesto al valor agregado. La razón es que el primero distorsiona los precios de los productos, encareciendo aquellos que en su elaboración requieren de más etapas productivas. El IVA en cambio es un impuesto neutral, puesto que grava con la misma tasa efectiva a todos los bienes y servicios consumidos.

En el ámbito de los impuestos a la renta, los cambios fundamentales en el sistema tributario chileno ocurrieron en la reforma de 1974, con la dictación de una ley de impuestos a la renta integral de amplia cobertura que, en el caso del impuesto a las empresas, abarca casi todos los sectores de actividad con una tasa única. Con esto se persigue que la asignación de recursos entre sectores esté guiada por criterios de rentabilidad y no por razones tributarias.

También, en el año 1984, se establece la integración de los impuestos a las empresas con los impuestos personales de sus dueños, con objeto de evitar la doble tributación sobre una misma renta. Esto se traduce en que el impuesto pagado por la empresa constituye crédito para los impuestos personales de sus dueños.

Equidad, la equidad de un sistema tributario se entiende en dos sentidos: horizontal y vertical. La equidad horizontal hace referencia a que contribuyentes con el mismo nivel de riqueza deben pagar la misma cantidad de impuestos. La equidad vertical apunta a que mientras mayor sea la capacidad contributiva de una persona, mayores deben ser los impuestos que pague, como proporción de esta capacidad.

La importancia fundamental de la equidad radica en que en la medida que los contribuyentes perciban que el sistema tributario es justo, existirá una mayor aceptación del mismo, lo cual es vital para que haya cumplimiento voluntario.

Equidad Horizontal, la ausencia de equidad horizontal generalmente va acompañada de ineficiencias. En efecto, las personas desvían recursos hacia aquellas actividades menos gravadas. Además, la desgravación de determinadas rentas, personas o productos, obliga a elevar las restantes tarifas con el objeto de mantener la recaudación. Una fuente importante de inequidad horizontal es la evasión tributaria.

Equidad Vertical, tradicionalmente se le ha atribuido a los impuestos la función de mejorar la distribución del ingreso. Para ello, los sistemas tributarios cuentan con impuestos a la renta progresiva y tasas adicionales a la venta de bienes considerados de lujo, entre otras herramientas de progresividad. Sin embargo, este rol distributivo de los impuestos ha perdido fuerza en las últimas décadas, debido a varias razones. En primer lugar, la evidencia empírica muestra que los impuestos altamente progresivos que existieron en el pasado no tuvieron éxito en mejorar la distribución del ingreso.

Eduardo Engel¹¹, en su libro “Reforma Tributaria y Distribución del Ingreso en Chile” (1998) estudió la incidencia de los impuestos en la distribución del ingreso, para el caso de Chile. La conclusión fue que cambios drásticos en la estructura tributaria, tales como subir la tasa del IVA de un 18% a un 25%, tienen efectos mínimos sobre la distribución del ingreso.

En segundo lugar, las tasas marginales a la renta excesivamente altas tienen efectos nocivos en la asignación de recursos, puesto que desincentivan el trabajo y el ahorro. Por último, los impuestos excesivamente progresivos suelen tener vías de escape (ya sea mediante evasión y elusión o mediante franquicias otorgadas por la ley) de tal forma que las tasas efectivas que pagan las personas de altos ingresos son menores que las teóricas.

Simplicidad, existen al menos tres razones que aconsejan buscar un sistema tributario más simple.

1. Es que los sistemas tributarios modernos son de auto declaración, por lo que conviene que sean simples, para facilitar la correcta declaración de los contribuyentes.
2. Es que los sistemas complejos obligan a las personas y empresas a gastar más recursos para poder cumplir con sus obligaciones tributarias, los cuales en otras circunstancias podrían destinarse a actividades productivas.
3. Una de la más importante, es que los sistemas tributarios complejos facilitan la evasión y elusión de los impuestos, con todos los efectos negativos que esto conlleva. En relación con este punto, se debe destacar que los sistemas tributarios simples aparecen como más justos, lo que favorece un mayor cumplimiento tributario.

No hay duda de que la complejidad del sistema tributario tiene una alta correlación con los niveles de evasión. La complejidad del sistema tributario genera mayores costos, tanto para el contribuyente como para la administración tributaria.

Desde el punto de vista de la administración tributaria, dar una buena atención a los contribuyentes y fiscalizar su cumplimiento demanda más recursos cuanto más complejo es el sistema. Además, los sistemas simples son más fáciles de fiscalizar, lo que significa que la administración tributaria puede obtener mejores rendimientos con los mismos recursos.

¹¹ Eduardo Martín Engel Goetz es un economista e Ingeniero Civil Matemático de La Universidad de Chile. Quien fue presidente de la comisión. Presidente del Consejo Asesor Presidencial contra los conflictos de interés, el tráfico de influencias y la corrupción en 2015, convocado por Michelle Bachelet.

2.6 La Carga Tributaria

Al analizar el sistema tributario, surge como primera incógnita el poder determinar si los impuestos que se aplican en una economía son elevados, medio o bajo. La carga tributaria, que mide los ingresos tributarios efectivos como porcentaje del PIB, entrega un primer antecedente en relación con esta interrogante. Este indicador es una medida de cuántos bienes y servicios son traspasados cada año al Estado para que éste pueda cumplir con sus funciones.

Sin embargo, la carga tributaria de un país depende de su capacidad recaudatoria y de la eficiencia del gasto público. La determinación del nivel del gasto público, y sus efectos sobre el crecimiento, no es un tema trivial. Publicaciones de diversos economistas coinciden en que definir el tamaño del estado en función sólo de la recaudación tributaria o el gasto público es insuficiente, puesto que el gobierno ejerce influencias sobre el comportamiento de la economía a través de muchos mecanismos que no involucran gasto público.

Cuadro N° 1: CARGA TRIBUTARIA¹		
GOBIERNO GENERAL		
Cifras en Porcentaje		
Pais	Incluye Seguridad Social²	No Incluye Seguridad Social²
Suecia (1995)	49,5	35,9
Israel (1995)	37,7	33,4
Nueva Zelanda (1995)	32,8	32,8
Canadá (1994)	36,1	32,6
Reino Unido (1995)	34,8	28,5
Italia (1994)	39,8	28,3
Sudáfrica (1994)	26,7	26,3
Francia (1995)	42,3	24,6
Portugal (1994)	33,5	24,4
Malasia (1994)	23,8	23,5
Alemania (1995)	41,1	23,3
España (1993)	33,2	20,9
EE.UU. (1995)	27,4	20,7
Japón (1993)	25,9	20,2
Chile (1997)	19,9	18,5
Uruguay (1995)	27,6	18,1
Brasil (1993)	26,0	18,0
Corea (1995)	17,7	17,7
Filipinas (1994)	16,5	16,5
Indonesia (1994)	16,7	16,4
Singapur (1995)	16,3	16,3
Colombia (1994)	17,0	14,7
Argentina (1992)	19,8	14,6
Ecuador (1994)	13,9	13,9
Panamá (1994)	18,9	13,0
México (1994)	15,8	12,8
Perú (1995)	14,3	12,6
Bolivia (1995)	13,0	12,0
Paraguay (1993)	10,9	9,3
Guatemala (1994)	6,9	6,9
Promedio	25,2	20,2

Como se muestra en el cuadro de Elaborado por la Subdirección de Estudios del SII, en base a "Government Finance Statistics Yearbook" IMF-1996 y a "Estadísticas Financieras Internacionales" IMF-1997. Se puede ver que la carga tributaria en Chile se puede considerar como una carga impositiva se encuentra en un nivel medio.

Sin embargo, el análisis está realizado en base de comparación del PIB, es decir, de cuanto es la producción del país. Dado esto, un país con muchos ingresos y un ratio menor al chileno, podría ser mayor el aporte en términos absolutos. Por otra parte, se analiza también cual es el porcentaje de aporte de los distintos impuestos sobre el aporte total de la carga impositiva.

Cuadro N° 2: INGRESOS TRIBUTARIOS CONSOLIDADOS GOBIERNO CENTRAL				
Año 1999 - Cifras en moneda nominal				
	[Mill. \$]	[Mill. US\$] ¹	[% del Total]	[% del PIB] ²
Ingresos Tributarios Recaudados	5.804.760	11.409	100,0	16,7
Impuesto a la Renta	1.354.799	2.663	23,3	3,9
Impuesto al Valor Agregado	2.923.476	5.746	50,4	8,4
Impuestos a Productos Especificos	715.005	1.405	12,3	2,1
Impuestos Comercio Exterior Neto	589.168	1.158	10,1	1,7
Impuestos a Actos Juridicos	222.423	437	3,8	0,6
Impuestos Varios ³	54.486	107	0,9	0,2
Fluctuación Deudores	(54.596)	(107)	(0,9)	(0,2)

(Informe Nacional de Ingresos Fiscales de la Tesorería General de la Republica y Dirección de PPTO, año 1999)

Claramente el mayor recaudador de la carga tributaria está dado por el IVA, aportando en más del 50%. De acuerdo a esto, y si lo asociamos a lo comentado anteriormente, si el consumo baja es decir, tenemos un golpe muy fuerte en la recaudación tributaria.

2.7 Principales Problemas en el Impuesto a la Renta

En términos generales, el impuesto a la renta en Chile está conceptualmente bien concebido: Evita la doble tributación a través de la integración de impuestos; es de base amplia; aplica un criterio de renta global, lo que es esencial para que exista equidad horizontal; y tiene suficientes incentivos al ahorro y la inversión. Sin embargo, tiene varias falencias que es necesario corregir. A continuación se señalan algunas de las más importantes.

Complejidad:

La principal crítica que se le puede hacer a este impuesto es su excesiva complejidad, puesto que no sólo la diversidad de tasas y mecanismos de determinación de las bases imponibles introducen complejidad, sino que también este impuesto es usado frecuentemente para proporcionar diversos incentivos, tales como al ahorro, la inversión de las empresas, donaciones de caridad, etc. o franquicias a determinados sectores, como ocurre en Chile con la agricultura, la minería, la silvicultura y los pequeños contribuyentes, entre otros.

Algunos ejemplos de la complejidad del Impuesto a la Renta chileno son los siguientes:

1. Coexistencia de 12 regímenes distintos de tributación para las empresas: régimen general, contabilidad simplificada, régimen simplificado del artículo 14 bis, cuatro regímenes de renta presunta y cinco regímenes de pequeños contribuyentes.
2. Variadas franquicias: DFL 2 (viviendas), DL 701 (bosques), incentivos al ahorro del artículo 57 bis, leyes de donaciones, créditos por compras de activo fijo, depreciación acelerada de los bienes del activo fijo, amortización acelerada de los gastos de puesta en marcha, zonas francas, franquicias regionales, regímenes de renta presunta, etc.
3. Variadas exenciones: Exención general de la escala de tasas de impuestos personales, como por ejemplo:
 - Exención a las rentas de arrendamiento de bienes raíces.
 - Exención de 30 UTM a las ganancias de capital habituales.
 - Exención de 10 UTA a las ganancias de capital no habituales.
 - Exención de 20 UTM a las rentas de capitales mobiliarios.
 - Exención de 30 UTM a las rentas de fondos mutuos.
4. La tributación de las ganancias de capital varía en función del tipo de activo, ya que dependiendo de él, es la ganancia que genera. Por otra parte, el tipo de contribuyente que recibe esta ganancia, sea persona o empresa y la habitualidad con la que se percibe, ya que ello identifica que tipo de tasa impositiva se le debe aplicar, como por ejemplo impuesto de primera o segunda categoría.
5. La tributación de las rentas de capitales mobiliarios varía según el tipo de activo que genera la renta y según el tipo de contribuyente que la percibe. Hay rentas afectas y rentas exentas, rentas con retención y rentas sin retención, etc.
6. La tributación de las rentas de arrendamiento de bienes raíces varía dependiendo de quién percibe la renta, del tipo de bien raíz, de la calidad en que se explota, del avalúo fiscal del bien raíz y del monto de la renta en relación con su avalúo fiscal.

Otra fuente importante de complejidad, es la brecha que existe entre la tasa de impuesto a las empresas (20%) y la tasa marginal máxima de los impuestos personales (40%)¹². Esta brecha, más la tributación de los retiros de utilidades sobre base retirada, genera incentivos a la elusión, que deben ser frenados a través de normas tales como la presunción de retiros o la tributación sobre gastos rechazados. De esta característica del impuesto a la renta deriva también la necesidad de utilizar el Registro de Fondos de Utilidades Tributables (FUT)¹³, un registro tal vez único en el mundo, y que a juicio de muchos expertos tributarios es el aspecto más complejo del impuesto.

¹² Tasas de impuesto aplicados antes de la reforma tributaria del 2014.

¹³ Son las utilidades que se generan en una empresa pero que no son retiradas, por lo que al no ser distribuidas a los propietarios de la empresa no quedan registradas en la base imponible del impuesto global complementario de los dueños de las empresas. Con ello, quedan registradas en el Servicio de Impuestos Internos como FUT.

Las reformas de la ley del Impuesto a la Renta, desde su introducción en los 70, parecen haber seguido una tendencia contraria a la simplificación. Esto se ha agudizado especialmente en los últimos años, donde el número de franquicias ha venido aumentando considerablemente.

A modo de ejemplo, basta ver lo ocurrido durante 1999, año en que se promulgaron las leyes 19.606 y 19.622. La primera, conocida como Ley Austral, estableció franquicias tributarias a las empresas que realizaran inversiones en las regiones XI y XII y en la provincia de Palena. La segunda, contempló una rebaja a la renta por el pago de dividendos en la adquisición de viviendas nuevas DFL 2.

Estas nuevas franquicias, las cuales pueden tener plena justificación por los incentivos a la inversión en zonas extremas, en un caso, o por los beneficios o estímulos a la reactivación de la economía chilena, en el otro, seguramente significarán adicionar nuevas complejidades para los contribuyentes y para las tareas de fiscalización. Además, ambas leyes se han traducido en tres páginas y media de nuevas instrucciones en el instructivo para la Operación Renta 2000 y en un elevado número de horas hombre destinadas a elaboración de circulares y capacitación de fiscalizadores. Bajo esas consideraciones, es claro que en esta área, el sistema tributario ve afectado su desempeño por un nivel de complejidad excesiva, susceptible de someter a revisión.

2.8 Principales Problemas en el Impuesto al Valor Agregado

La estructura legal del IVA considera una tasa general de 19% que grava las operaciones de compraventa de bienes y la prestación de servicios de la economía. El gravamen general contempla limitadas exenciones, principalmente en el área de los servicios personales, y además se halla complementado con tasas especiales aplicadas sobre ciertos consumos.

Exenciones y hechos no gravados

La Ley del IVA contempla algunas exenciones que recaen principalmente sobre los servicios. Entre ellas, las más importantes son las que recaen sobre el transporte de pasajeros, los intereses financieros, la educación, la salud, los seguros de vida, algunas primas de seguros generales, los arriendos de bienes inmuebles, los servicios profesionales, las entradas a espectáculos culturales y deportivos, los ingresos obtenidos por las empresas de radio y televisión, y las importaciones realizadas por el Ministerio de Defensa. Se estima que la derogación de estas exenciones permitiría aumentar la recaudación de IVA en cerca de un 10%.*(Diagnóstico del Sistema Tributario Chileno, Michel Jorrat, año 2000, pag.14)*

Por otra parte, la particular forma que tiene la ley para definir el concepto de servicio, excluye del impuesto a una gama de servicios relacionados con actividades tales como asesorías, estudios, cobranzas y vigilancia.

Dado esto muchos han pensado que bien vale la pena revisar todas estas exenciones y hechos no gravados, con el objeto de ampliar aún más la base del impuesto. Sobre todo resulta fundamental derogar aquellas exenciones que afectan a las transacciones intermedias (entre empresas), pues ellas generan piramidación de impuestos similar a la que producían los antiguos impuestos a las ventas en cascada. Esta piramidación termina por encarecer los productos finales, con el consiguiente perjuicio para los consumidores.

Existe bastante consenso entre los especialistas respecto de que un IVA de base amplia tiene varias ventajas con relación a uno con exenciones.

1. Es más neutral, en el sentido de no distorsionar la asignación de recursos de los agentes económicos en los distintos sectores de actividad.
2. Es un impuesto más eficiente, pues no tiene las piramidaciones de impuesto antes comentadas, propias de un IVA con exenciones intermedias.
3. Es más equitativo en un sentido horizontal, pues afecta por igual a todos los individuos, independientemente de sus preferencias de consumo.
4. Favorece la equidad vertical, en la medida en que la mayor recaudación, respecto de un IVA con exenciones, es bien focalizada a través del gasto social.
5. Favorece el cumplimiento tributario, al existir menos formas de evasión que en un IVA con exenciones, lo cual a su vez permite a la administración tributaria concentrar sus recursos de fiscalización en menos puntos vulnerables.
6. Se reducen los costos administrativos de muchos contribuyentes, quienes se liberan de la obligación de llevar registros paralelos para sus ventas exentas y gravadas.

2.9 Tributación del sector construcción

Según Jorrat en su diagnóstico del año 2000, la construcción de viviendas tiene un trato preferencial en relación con el IVA. Las empresas constructoras tienen derecho a imputar contra el IVA un crédito especial igual al 65% del impuesto debitado en sus ventas. El tamaño de este crédito supone que las empresas constructoras operan con márgenes promedio de 65% sobre las ventas. Sin embargo, en la realidad estos márgenes son bastante menores, por lo que es usual que al aplicar este crédito especial se generen remanentes.

Estos remanentes pueden ser imputados contra cualquier otro impuesto, o bien, cuando no hay impuestos contra los cuales descontarlos, se puede solicitar su devolución. La consecuencia de esto es que el beneficio a la construcción de viviendas es superior a una simple exención de IVA, estando más cerca de una exención total, como la de los exportadores.

No existen razones teóricas que aconsejen dejar exentas de IVA a las empresas constructoras, de hecho, la mayor parte de los países que tienen IVA lo aplican también a la venta de bienes inmuebles. En aquellos países que aplican exención, ya sea simple o total, las razones son más bien de orden práctico o social.

En el orden práctico, la aplicación del IVA encierra algunas dificultades, como es el valor del terreno que está implícito en el precio de venta del inmueble, el cual no es aconsejable gravarlo con IVA. En términos sociales, los beneficios para la adquisición de viviendas de bajo costo son en general uno de los objetivos de la política social de los gobiernos, y la exención de IVA apuntaría en esa dirección. Sin embargo, se debe mencionar que la exención favorece a todo tipo de vivienda, no sólo a las de bajo costo, a diferencia de un subsidio directo, como lo es el subsidio habitacional.

En el sentido de lo anteriormente expuesto, sería recomendable en el largo plazo evaluar la conveniencia de mantener el crédito especial a las empresas constructoras, frente a la alternativa de incrementar los subsidios habitacionales. Sin embargo, en el corto plazo vale la pena preguntarse si se quiere dar a la construcción de viviendas un tratamiento cercano a una exención total o tasa cero, o bien restringir la franquicia para que sea equivalente a una exención simple de IVA, tal cual era su propósito original.

2.10 Reforma tributaria 2014.

Según lo planteado por Francisco Saffie¹⁴, el 27 de Junio del 2013, en entrevista a Ciper Chile, desde que se hizo pública la propuesta de reforma tributaria del programa de gobierno para el periodo 2014 – 2018 de quien en ese momento era a la presidencia de la república, Michelle Bachelet, la discusión sobre los posibles efectos económicos que esta podría generar, las amenazas de que la inversión bajará, de que el costo de los impuestos se traspasará a los consumidores finales y a los salarios de los empleados, de que las Pymes desaparecerán, y una serie de especulaciones conocidas. (www.CiperChile.cl. 27.06.2013)

La reforma tributaria en términos generales, según Saffie, determinó dos grandes tópicos.

1. Aumentar la recaudación para financiar gasto público
2. Hacer más justo el sistema tributario.

¿Qué supone que un sistema tributario sea más justo? Al menos dos cosas:

1. Que se contribuya de acuerdo a la capacidad contributiva, vale decir, que cada uno contribuya de acuerdo a su nivel de ingresos,
2. Y, que las personas y empresas paguen lo que les corresponde pagar, buscando disminuir lo mayor posible la elusión y la evasión de impuestos.

2.11 Posibles Efectos de la Reforma Tributaria

1. IMPUESTO A LAS EMPRESAS

El gobierno (2014 – 2018), al inicio de la discusión de la reforma tributaria, anunció que subirá el impuesto a las empresas desde el actual 20% a un 25% en cuatro años. Para los expertos, la interrogante clave es cuál será el calendario para concretar el alza. “Gradual o no, para los planes de las empresas lo relevante es cómo se adaptarán al aumento de tasa”, dice Pablo Greiber, socio líder de Consultoría Tributaria de Ernst & Young, en artículo de Diario la Tercera On Line el 30 de marzo del 2014.

¹⁴ Francisco Saffie es doctor en Derecho por la Universidad de Edimburgo, magíster en tributación y licenciado en ciencias jurídicas y sociales, por la Universidad de Chile.

En la mismo artículo, Rodrigo Benítez, socio Tax & Legal de BDO, la clave es despejar desde cuándo comenzará a regir la primera alza de tasas, porque eso puede cambiar las condiciones para los proyectos vigentes. “El primer cambio en la tasa debiera aplicarse desde 2015 y no afectar el 2014, en que ya las transacciones fueron evaluadas a una tasa del 20%”, plantea.

2. IMPUESTO A LAS PERSONAS

Un segundo tema que el proyecto podría aclarar es cómo y en qué períodos se concretará la reducción gradual de la tasa máxima de los impuestos personales (Segunda Categoría y Global Complementario), desde el actual 40% a 35%, también en cuatro años. Pero también qué pasará con las otras tasas que gravan las rentas personales y los otros tramos de ingresos que se usan para ello, señala Gonzalo Polanco, director ejecutivo del Centro de Estudios Tributarios de la Universidad de Chile. *(Negocios. Los nueve temas que el proyecto de reforma tributaria deberá despejar. La Tercera 30.03.2014)*

Sin embargo, opina que la pregunta más importante no tiene que ver con la técnica tributaria, sino con la capacidad política del gobierno para implementar la medida por lo impopular que resulta, ya que se lee como un privilegio para los que más ganan. “Entiendo que las tasas de todos los tramos deberían bajarse para acercarse a un impuesto de tasa plana o flat tax. Cuánto se reducirá no lo sabemos y tampoco si se van a ampliar beneficios que en este momento permiten rebajar el monto a pagar por el global complementario, como el crédito por gastos educacionales”, afirmó Polanco.

3. IMPUESTOS A LAS EMPRESAS

El programa de gobierno (2014 – 2018) también plantea que al cuarto año de aprobada la reforma empezarán a regir otros dos cambios relevantes. Desde esa fecha, los dueños de empresas deberán pagar impuestos por las utilidades totales de sus compañías y no sólo por las que retiran.

Francisco Lyon, socio líder de Tax & legal de KPMG, advierte que si bien no se conoce la gradualidad en los cuatro años, “está claro que de prosperar la reforma al quinto año el impuesto a las empresas será de 35% para los contribuyentes finales dueños de sociedades o empresas chilenas, sin domicilio ni residencia en el país”, mientras que los contribuyentes finales, personas naturales domiciliados o residentes en Chile pagarán según su escala de impuesto global complementario, con una tasa marginal de 35% (con derecho a crédito por el impuesto pagado por la sociedad o empresa). “En esos casos, hayan o no sido distribuidas las utilidades por parte de las sociedades o empresas que las generan”.

Para Pablo Greiber socio líder de Consultoría Tributaria de Ernst & Young la duda está “en cuál será el tratamiento que le darán a las utilidades de Sociedades Anónimas Abiertas (SAA). No es justo hacer tributar a un accionista persona natural por el total de las utilidades que genera la SAA, siendo que en la práctica sólo recibirá por regla general un 30% de las utilidades, ya que las SAA nunca reparten el total”.

Rodrigo Benítez¹⁵ sostiene que lo relevante es que el proyecto determine quién será el sujeto obligado al pago de impuesto por las utilidades o rentas no recibidas: si será la propia empresa como retenedora, que luego pueda imputar el socio o accionista, o si será el propio socio o accionista el que deba pagar por las ganancias no percibidas. “El problema es la falta de capacidad de pago del socio o accionista en caso que las utilidades no se le hayan distribuido, pues deberá pagar sin tener los flujos de dinero”, dice.

Hay que despejar temas como, por ejemplo, con qué dinero pagará un accionista el impuesto por las utilidades que no ha percibido, si será obligatorio que las empresas distribuyan el 100% de las utilidades, y si se ha considerado que si es obligatorio distribuir el 100% de las utilidades cada año, el impuesto a esas utilidades será el 40% (máxima del Global, a la fecha) y no el 25%”, advierte Alvaro Mecklenburg, socio de Tax & Legal Deloitte.

Pero también hay dudas sobre cómo se materializará el otro cambio que regirá la forma de pagar impuestos: al cuarto año de aprobada la reforma las sociedades comenzarán a tributar sobre base devengada y no sobre una base de utilidades percibidas como ahora. “Hay que precisar la base sobre la cual se aplicará el impuesto devengado: si será sobre base tributaria o sobre base contable de los estados financieros”, según Rodrigo Benítez.

Francisco Lyon¹⁶ también dice que el proyecto debe abordar cómo resolver la falta de liquidez que se le puede producir a los contribuyentes cuando deban pagar sus impuestos a la renta, no habiendo recibido el flujo efectivo de la utilidad. “Cuando la propiedad de una sociedad cambie en un año, la pregunta es a quién se le atribuirá una determinada renta devengada, cuando dos o más socios o accionistas lo han sido respecto de unas mismas acciones o participaciones sociales durante un determinado año” (*Negocios. Los nueve temas que el proyecto de reforma tributaria deberá despejar. La Tercera 30.03.2014*)

¹⁵ Rodrigo Benítez Córdova, abogado de la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile y Magíster en Derecho Tributario (“Master of Laws in Taxation – LLM”), otorgado por Georgetown University Law Center, Washington DC, Estados Unidos (2001-2002). Fue Becario Fulbright en 2001 y tiene un Postítulo en Economía y Finanzas en la Universidad de Chile.

¹⁶ Francisco Lyon, socio principal de Tax & Legal

4. EL FIN DEL FUT

Cuando los cambios del punto anterior empiecen a regir se pondrá fin al FUT (Fondo de Utilidades Tributables), uno de los temas polémicos de la reforma. Este mecanismo fue creado en 1984 -como un registro contable- para que las empresas pagaran sólo el impuesto de primera categoría y dejaran pendiente el impuesto adicional o global complementario hasta que la utilidad se retirara.

Según Pablo Greiber, socio líder de Consultoría Tributaria de Ernst & Young. “Para mi gusto aquí hay tres temas clave. ¿Cuál será el mecanismo de coexistencia del FUT acumulado con los resultados anuales de las empresas, a partir del nuevo sistema, para que no se genere doble tributación? ¿Qué tratamiento tendrá el FUT cuando existan varios ‘pisos’ de sociedades hasta antes de llegar a una persona natural final o un contribuyente extranjero? Y, ¿cuál será el tratamiento de las pérdidas que se generen en adelante respecto del FUT histórico”.

Para Rodrigo Benítez, otra interrogante es si eliminado el FUT el gobierno mantendrá o no el sistema integrado de impuestos. “Lo óptimo es mantenerlo, de manera que el impuesto de las empresas pueda ser imputado como crédito contra el impuesto a las personas o a los no residentes, pero con tasas más parejas, por ejemplo, de 30% y 40%, respectivamente”, opina.

Gonzalo Polanco cree que la mayoría de las dudas apuntan a la transitoriedad: “Se dice que el FUT se acabará a partir de 2018 y desde ese año se tributará con base devengada a nivel de empresas y personas. Qué sucederá con el FUT ‘histórico’, es decir, con las utilidades que se acumularon en el registro por años y que quedarán en la empresa. Es importante saber si existirá un plazo para que las retiren. También si habrá incentivos para que las empresas terminen con las utilidades en el FUT, por ejemplo, con una tasa de impuesto preferencial”. *(Negocios. Los nueve temas que el proyecto de reforma tributaria deberá despejar. La Tercera 30.03.2014)*

Agrega que otro punto se relaciona con el control de las utilidades: “Si a partir de 2018 retiro utilidades, ¿debo entender que son las que están acumuladas en el FUT? ¿A qué debo imputar esas utilidades? No se sabe de qué forma se llevará el control para que no se retiren de la empresa sin pagar los impuestos finales. ¿Habrá que llevar un nuevo registro?”

Francisco Lyon apunta que también habrá desafíos técnicos tributarios que enfrentar y el primero es cómo coexistirán el nuevo sistema tributario a la renta y el antiguo frente a los repartos de utilidades desde las empresas. Esto debe quedar bien reglamentado, afirma, “para evitar situaciones absurdas en que un mismo flujo pueda quedar gravado en su reparto con el sistema antiguo y también con el nuevo con, por ejemplo, una tributación efectiva de 70%”. Otra situación se refiere a las pérdidas tributarias que se puedan originar con el sistema nuevo, “en cuanto a si podrán o no compensarse con utilidades acumuladas bajo el antiguo sistema”.

5. DEPRECIACIÓN INSTANTÁNEA

La reforma también contempla la creación de un mecanismo de depreciación instantánea que “consiste en que las empresas puedan descontar de las utilidades la inversión total del año en curso” y que beneficiaría principalmente a la pyme. Si bien el programa no lo dice expresamente, esta medida es interpretada como el mecanismo que reemplazaría al FUT.

“¿Se ha considerado que la depreciación instantánea no consigue los mismos objetivos que se perseguían con el FUT? ¿Que no significa ningún beneficio a las empresas de servicios (la mayoría de las pymes), porque no son intensivas en bienes de capital?”, fustiga Mecklenburg. *(Negocios. Los nueve temas que el proyecto de reforma tributaria deberá despejar. La Tercera 30.03.2014)*

Gonzalo Polanco dice que la duda está en la capacidad de la pyme para adquirir los activos que le permitirán acogerse al mecanismo. “Sin el FUT cómo las empresas accederán a recursos para invertirlos, en especial las que tienen acceso a crédito con altos intereses. Si no tienen recursos para comprar una máquina, la depreciación no será eficaz”, advierte.

Pero también se pregunta sobre las limitaciones del beneficio: “Hay empresas que gastan mucho en activos fijos y si ese gasto se reconoce en el mismo ejercicio en el cual compraron las máquinas tendrán pérdida tributaria y no se gatillarán impuestos. Si eso ocurre, va a ir en contra de una mayor recaudación. Me imagino que se establecerán limitaciones y el proyecto debería dejarlas definidas”.

6. INCENTIVOS AL AHORRO

La reforma también contempla medidas para fomentar el ahorro especialmente en los sectores de ingresos medios. Para eso, se eximirá de impuestos a las personas por las ganancias percibidas con sus ahorros en instrumentos financieros, “hasta un tope correspondiente a la rentabilidad de instrumentos sin riesgo”.

Los expertos coinciden en que decisivo es conocer cuáles serán los instrumentos financieros beneficiados y qué nivel de retornos se evalúa. “Si se está pensando en beneficios para los ingresos medios podría estudiarse un “Estatuto Tributario de la Familia”, que permita deducciones por los gastos familiares como, por ejemplo, los gastos en educación”, comenta Pablo Greiber.

7. IMPUESTOS VERDES

Otro de los temas que debiera despejar el proyecto es qué mecanismo propondrá el gobierno para terminar con las distorsiones en el impuesto específico a los combustibles. El programa dice que se establecerá un tributo proporcional a la cilindrada de los vehículos, diferenciado según el combustible utilizado, y que se implementarán impuestos a la emisión de contaminantes en la industria. De esto se excluirá a las pymes.

Para Rodrigo Benítez el punto es cómo se anclará esto con el actual sistema de estabilización de precios de los combustibles. “A medida que aumenta el valor de los combustibles sube la recaudación por IVA sobre este producto, pero no baja el impuesto específico como resultado de la mayor recaudación. El sistema debiera considerar esa variable para financiarse”, opina.

8. DEROGACIÓN DEL DL 600

La reforma también derogará el Estatuto de la Inversión Extranjera, el DL 600, para los nuevos proyectos de inversión. Para Pablo Greiber, la clave aquí es cómo despejará el gobierno la inquietud que esto puede generar, pues “el DL 600 da varias protecciones al inversionista extranjero, entre otras, el acceso garantizado al mercado cambiario formal para la compra de divisas para remesar utilidades”.

Rodrigo Benítez añade que se debe conocer qué alternativa se planteará en vez del estatuto: “No se ha revelado el mecanismo que remplazará al DL 600 que sea capaz de asegurar a los inversionistas extranjeros una estabilidad financiera, protección de las inversiones, acceso al mercado cambiario y garantía de no discriminación”.

9. IMPLEMENTACIÓN

Los expertos también advierten sobre cómo el Ejecutivo materializará la reforma tributaria, cuánto quedará como Ley de la República y cuánto a interpretación del SII a través de instructivos y dictámenes. “Las nuevas leyes tributarias requieren una norma administrativa de interpretación y aplicación. El desafío es que las normas del SII (circulares) sean emitidas de manera oportuna y correcta”, explica Rodrigo Benítez.

Francisco Lyon añade que aunque es esperable que la reforma se exprese en una ley, el rol del SII de fijar su sentido y alcance será importante. “Una parte sustantiva de la regulación en el FUT resulta de los múltiples dictámenes generales o particulares emitidos por el SII. Y, frente a una reforma tributaria estructural, su rol interpretativo sigue siendo clave”, asegura.

Para Mecklenburg, la historia demuestra que los cambios tributarios no son aplicables, sino hasta que el SII “interpreta” administrativamente la ley y señala a sus funcionarios cómo aplicarla.

2.12 ¿Cuánto se necesita recaudar?

Nadie ha dado cifras acerca de cuanto pretende recaudar la reforma tributaria, pero usando nuevamente el documento de la Concertación del año 2014 y un estudio del departamento de Políticas Públicas de la Universidad de Chile durante la protestas estudiantiles del 2011, se puede estimar que a lo mínimo tendría que recaudar cerca de US\$ 10,000 millones adicionales, o sea alrededor de 3 % o 4 % del PIB para cumplir los objetivos de la presidenta Michelle Bachelet para su gobierno 2014 – 2018.

De acuerdo al instituto Libertad y Desarrollo (LyD) y usando los datos del OCDE, tan solo para financiar todas las matrículas y aranceles de los alumnos matriculados este año en educación superior el costo habría ascendido a US\$ 6.000 millones, o sea alrededor de 2 % del PIB. Para el instituto el cálculo es demasiado optimista.

Sin duda estos números son una subestimación, puesto que una gratuidad universal para los estudiantes generaría una distorsión en la duración de las carreras, y confirman que la idea de que la educación superior sea gratuita para los estudiantes es un gasto no sólo injustificado y una mala política pública, sino también es un costo desproporcionado para el Estado. Para tener un orden de magnitud, puede ser útil señalar que el costo de la gratuidad de la educación superior representaría más del 90 % del Gasto Público en educación preescolar, primaria y secundaria, y algo así como el 70 % del presupuesto en salud.

El caso argentino, tan mencionado como ejemplo de la gratuidad universal, tiene elevados costos para el país trasandino. De acuerdo a Martín Krause, economista, profesor en la Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires de Argentina, profesor visitante en la Universidad Francisco Marroquín de Guatemala, y académico asociado en el Cato Institute, indica en un artículo de opinión que un egresado de una universidad pública de Buenos Aires cueste US\$45.000 (CLP\$ 29.250.000) al Estado argentino y el promedio nacional es de \$60.000 (CLP\$ 39.000.000). Según Krause, sería más barato para los contribuyentes mandarlos a la Universidad de San Andrés, que tal vez sea la universidad privada más cara de argentina. (<https://eseade.wordpress.com/2014/09/13/un-egresado-de-una-universidad-publica-cuesta-60-000-dolares-es-mas-barato-en-la-privada-mas-cara/>)

Por otra parte, un estudio de Alieto Guadagni¹⁷ para el Centro de Estudios de la Educación Argentina (CEA), donde se señala además que el 44% de los alumnos de universidades públicas argentinas aprueba una materia por año.

“Si sumamos los estudiantes que después de un año no aprobaron ninguna materia y los que apenas aprobaron una materia, llegamos a la conclusión de que 44 de cada 100 estudiantes universitarios nacionales no llegaron siquiera a aprobar dos materias después de un año”, resume Guadagni.

¹⁷ Economista graduado en la Universidad Nacional de Buenos Aires, con estudios de postgrado en la Universidad de Chile y Doctorado en la Universidad de California (Berkeley). Fellow en las Universidades de Chicago, Yale y el Massachusetts Institute of Technology (MIT).

Volviendo al análisis nacional, se debe en cuenta que los cálculos de LyD son solo para la educación superior. Financiar el resto del sistema (educación preescolar, primaria y secundaria) podría requerir hasta un 50 % más, de acuerdo a cálculos preliminares de un economista que trabajó en el gobierno actual y que ahora es ejecutivo de un banco local.

El estudio de la Universidad de Chile estimó que para realizar las reformas al sistema y financiar las demandas en educación requerirían un aumento de entre 1,4 % hasta el 2,2 % del PIB. En ese estudio participó Oscar Landerretche, economista de la Universalidad de Chile.

2.13 IVA en la Construcción de la Vivienda.

La discusión sobre la eliminación del crédito especial de IVA a la vivienda se han perdido de vista a los principales beneficiarios de esta exención: los compradores de viviendas. Se debe tener presente que la mayor recaudación, por la eliminación de esta exención, que se lograría saldrá más temprano que tarde de los compradores, quienes en promedio tendrán que pagar 8% más para satisfacer sus necesidades habitacionales.

Más allá de las consecuencias negativas que esto tendría en términos de ventas, inversión y empleo sectorial, esta medida aleja de la meta propuesta de eliminar el déficit habitacional en los próximos 7 años. Para cumplir este objetivo se requeriría de más recursos públicos y de una mejor regulación, y en ningún caso de un impuesto a la vivienda.

De acuerdo a la iniciativa parlamentaria, hacia fines de 2004 se inició en la cámara baja la tramitación de un proyecto de ley que modifica sustancialmente la disposición que permite a las empresas constructoras obtener la recuperación del 65% del impuesto al valor agregado determinado en la venta de viviendas.

De acuerdo a La Cámara Chilena de la Construcción en su publicación “Fundamenta” de Junio del 2005, al eliminar el crédito especial de IVA a la vivienda desaparece una exención que va en directo beneficio de los compradores de viviendas. Con la eliminación de este estímulo, se estima que esto se traducirá en alzas de hasta 8% en el precio de las viviendas del mercado inmobiliario sin subsidio, lo que provocaría a su vez caídas de hasta 16% en las ventas anuales.

A su vez, esta disminución de las ventas, generaría una menor inversión de UF 18 millones, lo que implicaría la pérdida de más de 14 mil empleos directos y otros 21 mil empleos indirectos. El aumento del precio de las viviendas se debería a que la aplicación integral del IVA implicaría un alza en el costo de las viviendas estimado en 8%, alza que, dadas las actuales circunstancias, sería traspasada íntegramente a los compradores. El efecto de este cambio tributario no sólo afectará a los compradores de segmentos más acomodados sino que afectará también a los estratos bajos y medios.

Por otro lado, se estima que la eliminación de este crédito reportaría poco más de US\$ 200 millones al arca nacional, monto que será pagado directamente de quienes compran viviendas y cuyo destino no necesariamente será el financiamiento de programas que beneficien a los miles de perjudicados por la medida.

2.13.1 Contexto legal La disposición legal

El origen se presenta en el 1987, en el que se decidió incluir al sector construcción al régimen de IVA. Esta inclusión del rubro se tomó buscando potenciar la inversión, lo que se lograba al darle a las empresas la posibilidad de generar créditos de IVA al encargar la construcción de nuevas dependencias.

En esos años, el objetivo era no encarecer el acceso a la vivienda, dado esto se decidió establecer un crédito especial del 65% al IVA determinado en la venta de “bienes corporales muebles para habitación”. Este porcentaje fue calculado considerando que el 35% restante del débito generado se compensaba, casi con exactitud, con el IVA soportado por la constructora al comprar los materiales de construcción (lo que genera crédito de IVA).

De esta manera, las empresas constructoras de viviendas quedaban en una posición equivalente a la existente antes de la inclusión de la construcción a este régimen tributario, con lo que no se generaba un sobrecosto y la vivienda no se encarecía. El Proyecto de Ley en discusión “precisa el sentido y alcance del término habitación”, estableciendo que se “entenderá por habitación, toda construcción destinada a dicho fin, cuyo valor de tasación no sea superior a 520 UF”. Se busca de esta manera acotar el rango de aplicación de este beneficio, aumentando por tanto los impuestos que soporta la construcción de viviendas de valores superiores a esta cota.

Recuadro 1: Antecedentes legales e implicancias constitucionales

a. Fuente legal del hecho gravado

La Ley N° 18.630, del 23 de julio del año 1987, incorpora a la construcción como hecho gravado con el IVA. En efecto, se grava con este impuesto el precio estipulado en el respectivo contrato o convención, con exclusión del valor de adquisición reajustado del terreno, más los recargos por la operación a plazo por la parte que exceda de la variación de la UF. En la práctica, en los Contratos de especialidades y contratos generales de construcción el IVA es recargado en las facturas emitidas (Art. 23 N° 1 D.L. N° 825 Impuesto a la Venta y Servicios).

b. Fuente legal del crédito

El Decreto Ley N° 910 crea un crédito especial del 65% (Art. 21°). Con ello se origina el derecho de las empresas constructoras equivalente al 65% del monto del IVA recargado en las facturas que emitan por la venta de inmuebles para la habitación que no sean por administración. También se benefician las dependencias de los inmuebles destinados a la habitación tales como estacionamientos y bodegas, siempre que se encuentren amparados por el mismo proyecto o permiso de construcción principal.

(Revista Fundamenta, Junio 2005. Pag 3)

c. Proyecto de Ley

El proyecto propone una modificación al DL N° 910 en el Inciso tercero del artículo 21. Para lograr el propósito de modificar el crédito señalado, el proyecto define el concepto habitación como... "toda construcción destinada a dicho fin, cuyo valor de tasación no sea superior a UF 520, incluyendo en dicha suma las dependencias directas, tales como estacionamientos y bodegas...."

Como consecuencia se restringe el derecho que tiene toda empresa constructora en la aplicación del Crédito especial del 65%, toda vez que la tasación sea superior a UF 520.

d. Implicancias constitucionales

El Art. 62 de la C.P.Eº Inc. 4 n°1º, dispone que corresponde al Presidente de la República la iniciativa exclusiva para, "Imponer, suprimir, reducir o condonar tributos de cualquier clase o naturaleza, establecer exenciones o modificar las existentes y determinar su forma, proporcionalidad o progresión".

El proyecto de ley en comento se origina por una moción parlamentaria y precisamente su efecto directo es que viene a imponer un tributo a una actividad económica al modificar un crédito existente. El hecho es que sólo corresponde al Presidente de la República una iniciativa legislativa de este tipo, razón por la cual no debió ser declarada admisible su tramitación, incurriendo este proyecto en la forma en un claro vicio de inconstitucionalidad.

(Revista Fundamenta, Junio 2005. Pag 3)

2.13.2 Elementos para la discusión

Lo primero que se debe aclarar es que este beneficio tributario no fue pensado para las empresas constructoras sino que se generó como un beneficio para los compradores de viviendas como beneficiarios últimos. Dado esto, lo primero es consignar que el cambio propuesto afectará negativamente a muchas personas, las que no necesariamente serán compensadas con la mayor recaudación tributaria que se obtendría.

En este contexto, al momento de abordar esta discusión es preciso tener en mente, en primer término, el impacto en el precio de la vivienda que traería la implementación de este impuesto, alza que es consecuencia directa del aumento en los costos de construcción que implicará la medida. Finalmente, se pretende determinar quiénes serán los más afectados por la aplicación de esta medida.

2.13.3 Impacto en precios y en la actividad

Como se señaló anteriormente, la exención tributaria que tenían las viviendas no es un beneficio para el sector construcción, sino que lo es para quienes adquieren viviendas. En este sentido, este nuevo impuesto no logrará otra cosa que elevar el precio de las viviendas y limitar las posibilidades de quienes buscan satisfacer sus necesidades habitacionales.

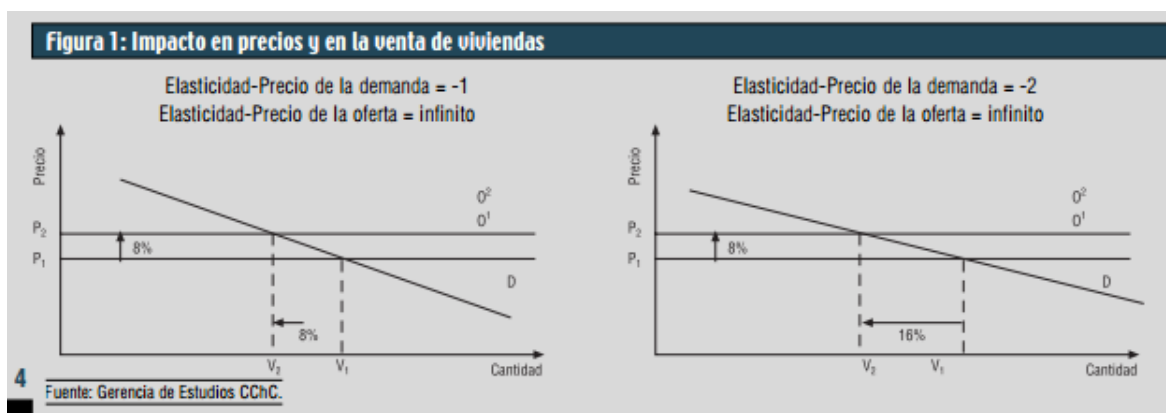
Dadas las características que actualmente exhibe el mercado inmobiliario, lo más probable es que el aumento en los costos de construcción que traerá este nuevo impuesto se traduzca en un aumento equivalente en el precio de las viviendas. Esto se debe a que en la actualidad el mercado inmobiliario muestra una perfecta competencia, la cual se asocia a la existencia de muchos compradores y muchos vendedores, de tal modo que ninguno puede producir efectos significativos en el precio de mercado, tampoco existen barreras a la entrada que dificulten el acceso de nuevos competidores y además, las estructuras de costos no son muy distintas entre una empresa y otra, esto lo asemeja a un mercado perfectamente competitivo.

Lo anterior hace pensar que los gestores inmobiliarios de viviendas no obtendrán mayores beneficios a la rentabilidad normal que cualquier inversionista exigiría al embarcarse en un negocio con este nivel de riesgo. Evidentemente, a partir de la aparición reciente de cientos de nuevos competidores en el mercado, cualquier utilidad sobre normal que puedan obtener los oferentes incentiva el ingreso inmediato de nuevos agentes.

Dado esto, la entrada de competidores aumenta la oferta inmobiliaria y reduce por tanto los precios, al punto de dejar a todos los actores con niveles mínimos de utilidad, desapareciendo el incentivo a la entrada de nuevos competidores. En un escenario como el que se presenta, donde no hay espacio para utilidades sobre normales, un aumento en los costos de producción será traspasado íntegramente al precio final.

Como se discute a continuación, el aumento en los costos de construcción derivado de la imposición de este gravamen se estima en 8%, incremento que se traducirá en un alza también de 8% en el precio promedio de las viviendas. Como ya se estima el aumento en el precio de venta de las viviendas, lo que queda es determinar cómo se verá afectada la actividad inmobiliaria como consecuencia de este mayor costo que tendrán que enfrentar los compradores.

En este análisis juega un rol fundamental la elasticidad-precio de la demanda, es decir, cuánto cambia la cantidad demandada ante un cambio en el precio del bien en cuestión. En el ámbito del mercado inmobiliario, distintas fuentes sitúan la elasticidad de la demanda en un rango entre -2 y -1 , lo que significa que en promedio, los consumidores de viviendas sí son sensibles al precio. De hecho, una elasticidad igual a -1 implica que un aumento de 8% en los precios conllevará una caída también de 8% en la cantidad demandada. Más aún, con una elasticidad de -2 , el mismo aumento de 8% se traduce en una caída de 16% en la cantidad demandada.



(Revista Fundamenta, Junio 2005. Pag 5)

Analizando los impactos antes descritos, y dada las estadísticas del mercado inmobiliario nacional es posible cuantificar las menores ventas en términos de inversión futura y empleos asociados. Si bien no existe una asociación directa y lineal, de todas formas es de esperar que luego de una caída en las ventas se observe también una reducción en la inversión. Considerando un mercado inmobiliario privado con ventas anuales de 45.000 unidades, a los escenarios antes considerados se pueden asociar impactos en términos de inversión y empleo como los detallados en la Tabla 1:

Tabla 1
Impacto en inversión y empleo

Elasticidad-Precio de la Demanda	Cambio en		Inversión (UF)	Impacto equivalente en	
	Precio	Ventas		Empleos directos	Empleos indirectos
-1	8%	-8%	9.000.000	7.119	10.679
-2	8%	-16%	18.000.000	14.238	21.357

Fuente: Elaboración propia.
* Se supone una elasticidad-precio de la oferta de infinito.

(Revista Fundamenta, Junio 2005. Pag 6)

De acuerdo a lo visto, un aumento en precios de 8% podría llegar a significar que el número de unidades vendidas podría caer hasta en 16%, lo que se asocia a una disminución de la inversión de UF 18 millones. Esta baja en la inversión llevaría a una pérdida anual de 14.238 empleos directos y otros 21.357 empleos indirectos. Esta pérdida se refiere solo al mercado inmobiliario privado, es decir, donde no son aplicables los subsidios habitacionales.

Ahora bien, en el mercado subsidiado, unas 80 mil viviendas anuales en promedio, el impacto de esta medida también será alto. En efecto, cerca de la mitad de las viviendas de este mercado tienen valores sobre las UF 520 razón por la cual también quedarán gravadas. No obstante, en este caso lo más probable es que no se observe un incremento en los precios de las viviendas mismas, sino más bien una disminución en el tamaño de estas, fruto de un aumento en el precio por metro cuadrado.

Esta pérdida se explica dado que este segmento (entre UF 520 y UF 1000) del mercado subsidiado, el monto del subsidio depende directamente del precio de la vivienda. En un escenario de este tipo, existen claros impedimentos a elevar el precio a pagar por los compradores, por lo que lo más probable es que los mayores costos se traduzcan en menos metros cuadrados para las familias beneficiadas por subsidios habitacionales.

Dado esto, un aumento de 8% en el precio por m², la vivienda tendría que reducirse también en 8% a fin de mantener el precio total constante. De esta manera, una familia que hoy puede acceder a una vivienda de 50 m² en Santiago por UF 600, en el futuro sólo podría adquirir una de 46 m² por ese mismo precio en caso de prosperar esta iniciativa.

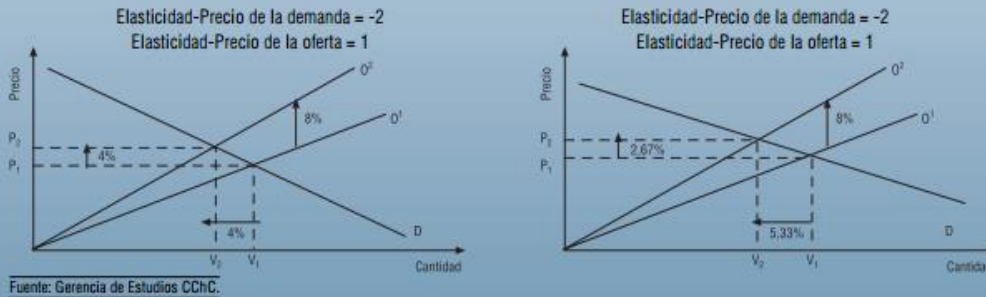
Recuadro 2: Escenarios alternativos para el impacto en precios y en la actividad

Al analizar el impacto en precios y en la actividad inmobiliaria del establecimiento de este impuesto, interesa también conocer la magnitud que de estos impactos en caso en que la oferta no tuviese una elasticidad-precio igual a infinito. Por ejemplo, una oferta con elasticidad entre 0 e infinito sería consistente con la existencia de distintos productores con distintos costos de producción y diferentes niveles de utilidad a los precios vigentes.

De encontrarnos en una situación como ésta, lo que estaría sucediendo es que el precio de mercado queda definido en el margen a partir de la estructura de costos del productor más ineficiente. En este caso, será el productor marginal quien obtenga utilidades sobre normales nulas, mientras que los demás sí obtendrían márgenes positivos y crecientes en la medida en que sus costos de producción fuesen menores. La oferta de mercado tendría una pendiente positiva en este contexto, razón por la cual la carga del impuesto se repartiría entre productores y consumidores.

Suponiendo una elasticidad de la demanda igual a -1 y una elasticidad de la oferta igual a 1 , un aumento de 8% en el costo de producción se traduciría en un alza de 4% en el precio pagado por los compradores, mientras que el precio que reciben los productores caería en 4% . De esta manera, las ventas de la industria caerían en 4% . Si la demanda tuviese en cambio una elasticidad de -2 , el precio de venta subiría en $2,67\%$ mientras que el precio recibido por los oferentes caería en $5,33\%$. En un escenario así, las ventas de la industria se reducirían en $5,33\%$ (ver Figura 2.1).

Figura 2: Impacto en precios y en la venta de viviendas



(Revista Fundamenta, Junio 2005. Pag 7)

continuación Recuadro 2

Como se detalla en la Tabla 2.1, reducciones en las ventas de hasta $5,33\%$ tienen un equivalente en inversión de UF 6 millones, a los que se asocian casi 5 mil empleos directos anuales, además de otros 7 mil empleos indirectos.

Tabla 2.1
Impacto en inversión y empleo

Elasticidad-Precio de la Demanda	Cambio en		Impacto equivalente en		
	Precio	Ventas	Inversión (UF)	Empleos directos	Empleos indirectos
-1	4,00%	-4,00%	4.500.000	3.560	5.340
-2	2,67%	-5,33%	6.000.000	4.746	7.119

Fuente: Elaboración propia.
* Se supone una elasticidad-precio de la oferta igual a 1.

En casos como éstos, la caída en las ventas será soportada íntegramente por los productores menos eficientes, generalmente empresas de menor tamaño. Se recordará que en el escenario de competencia perfecta, tanto costos como precios subían 8% para todos los productores, por lo que las menores ventas se traducían en menor actividad para todos los agentes o en la salida aleatoria de operadores (todos tenían la misma posibilidad de quedar fuera).

En este caso en cambio, los costos igualmente suben 8% , con la diferencia en que los precios no suben en la misma magnitud. Lo anterior implica necesariamente una reducción de márgenes, posibilidad que sólo existe para los más eficientes. Contrariamente, empresas más pequeñas y con márgenes nulos no podrán soportar el impacto de la tributación adicional y quedarán fuera del mercado.

(Revista Fundamenta, Junio 2005. Pag 7)

2.13.4 Impacto en el costo de los proyectos habitacionales

Un correcto análisis que permita estimar el mayor costo que tendrían que soportar quienes ofrecen viviendas en el mercado, exige considerar conjuntamente la labor constructora y la labor inmobiliaria. Lo anterior debido a que la actividad inmobiliaria no está gravada por el IVA, donde los principales costos de esta actividad son el costo del terreno y los costos financieros y de comercialización. Teniendo en cuenta que la actividad inmobiliaria no está afecta a IVA (y que tampoco lo estará en el caso en que se materialice esta iniciativa), la magnitud del mayor costo en que se incurrirá al desarrollar proyectos habitacionales dependerá de la distribución de costos del proyecto entre constructora e inmobiliaria. En este contexto, dependiendo de la participación de cada parte en el proyecto, el sobre costo ocasionado por la medida se distribuirá como se muestra en la Tabla 2:

% de la inversión realizada por cada parte:											
Constructora	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
Inmobiliaria	50	45	40	35	30	25	20	15	10	5	0
Sobre costo	5,98	6,55	7,13	7,69	8,26	8,82	9,38	9,94	10,49	11,04	11,58

Fuente: Elaboración propia.

(Revista Fundamenta, Junio 2005. Pag 7)

Se concluye que a mayor incidencia de la constructora en la inversión involucrada, mayor será el sobre costo asociado a la restricción de este beneficio. Esto se entiende dado que mientras más grande sea la participación de la constructora, mayor será el beneficio asociado al crédito especial y por ende mayor será también el impacto asociado a que éste se restrinja.

Caso contrario ocurre cuando al aumentar la relación de inversión entre el gestor inmobiliario y la empresa constructora. En resumen, el sobre costo debería quedar en un rango entre 7,7 y 9,4%, toda vez que la participación de la constructora rara vez se baja del 65% y generalmente no supera el 80%. De esta manera, se estima que la entrada en vigencia de este impuesto conllevará un aumento en el costo de las viviendas en torno a 8% en promedio.

2.13.5 ¿Quién sobrellevará la carga del impuesto?

Ya establecido el impacto sobre los niveles de precios, se puede derivar sus implicancias en términos de empleo e inversión, pero también interesa conocer las características socioeconómicas de los hogares que absorberán el alza. Utilizando las estadísticas de ingreso de los hogares de la Encuesta CASEN 2003, en la Tabla que se muestra a continuación se señala el ingreso monetario de los hogares según decil de ingreso, e incorpora también un valor de vivienda cuya adquisición es consecuente con cada nivel de ingreso.

Ingreso y tipo de Vivienda demandada según Decil de Ingreso			
Decil de Ingreso	Ingreso Monetario Promedio del Hogar	Crédito Hipotecario a 20 años que puede servir UF	Vivienda que puede comprar UF
I	90.000	-	-
II	160.000	-	-
III	200.000	375	500
IV	260.000	487	650
V	300.000	547	730
VI	350.000	675	900
VII	440.000	855	1.140
VIII	570.000	1.125	1.500
IX	810.000	1.575	2.100
X	2.200.000	4.500	6.000

A modo de ejemplo, un hogar perteneciente al cuarto decil de ingresos cuenta con un ingreso monetario promedio de \$260.000, esto le permitiría obtener un crédito de UF 487 en 20 años a las tasas actualmente vigentes. Un crédito hipotecario de este monto permite financiar el 75% de una vivienda de UF 650. En otras palabras, al eliminar el beneficio a todas las viviendas de más de UF 520, los únicos que no se verían afectados son los hogares de los deciles I y II, por lo que el impuesto no sólo afectará a los adquirentes de altos ingresos, sino que también a los de ingresos medios y medios-bajos.

Como se puede ver, el establecimiento de este impuesto afectará con gran fuerza a un segmento de la población (deciles III al VI) que concentra una muy elevada proporción de los requerimientos habitacionales pendientes. Siendo más preciso, es en estos segmentos donde se concentra la entrega de subsidios habitacionales para la compra de viviendas con financiamiento complementario, por lo que no parece razonable gravar con un impuesto un bien cuya adquisición se está subsidiando por otra vía.

Como se señaló antes, la rigidez de los distintos programas de subsidios respecto de los precios tope dificultan que el precio final pueda ajustarse para paliar el aumento de costos. La consecuencia directa de esto será una disminución de la superficie construida de las viviendas adquiridas con subsidio. Evitar esto requeriría necesariamente de un aumento en el monto de los subsidios entregados.

Resumiendo, y de acuerdo a los análisis realizados por la Cámara Chilena de la Construcción en su publicación Fundamenta de Junio del año 2005, las consecuencias de eliminar el beneficio del IVA rebajado en la construcción de viviendas.

1. Un aumento en los costos de 8% se traduciría en alzas en el precio de las viviendas de hasta 8% en el mercado inmobiliario sin subsidio.
2. Alzas de esta magnitud provocarían caídas de las ventas de hasta 16%, menores ventas a las que se asocia una menor inversión de UF 18 millones.
3. Esta menor inversión implicaría la pérdida de más de 14 mil empleos directos y otros 21 mil empleos indirectos.
4. La carga de este impuesto no sólo será sobrellevada por los segmentos de ingreso alto, sino que afectará también a los estratos bajos y medios.
5. Esta medida complicará severamente las posibilidades de acceso a la vivienda definitiva a las más de 360 mil familias carentes (allegamiento y precariedad) identificadas en los deciles III al VI.

2.14 Cambios que genera la Reforma Tributaria en la venta Inmobiliaria

2.14.1 ¿Qué genero los cambios?

El servicio de impuestos internos establece las nuevas normas legislativas de impuesto de valor agregado mediante la modificación de la ley 20.780 en relación a la venta de inmuebles. Estas nuevas normas tratan fundamentalmente respecto de:

- 1) Concepto de venta que incorpora a los inmuebles y su entrada en vigencia
- 2) Nuevas atribuciones del Servicio de Impuestos Internos.

2.14.1.1 Concepto de "venta" y su entrada en Vigencia

Se considera vendedor a aquel que se dedica en forma habitual a la venta de bienes corporales, sean muebles o inmuebles, así lo señala el nuevo artículo 2° N°1 del Decreto Ley 825. Según la circular N°42 se presume "Habitual":

-Venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción, en su caso.

-Cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año.

Esta norma entrara en vigencia a contar del 1° de Enero de 2016, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5° transitorio de la reforma tributaria, considerando como excepción o situaciones especiales las descritas en el artículo 6° y 7°

1. Contrato de promesa: No se aplicaran las nuevas normas a las ventas y transferencias de dominio de inmuebles cuya celebración de contrato se prometiera con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la Reforma Tributaria, lo anterior siempre que el contrato sea celebrado por escritura pública o por instrumento protocolizado privado

La circular N° 42 del Servicio de Impuestos Internos indica que para aplicar esta excepción se debe cumplir con lo siguiente:

- a) Los contratos de promesa deben cumplir con los requisitos que exige la ley presentes en el artículo 1.554 del código civil (Que la promesa conste por escrito, que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces, que la promesa contenga un plazo o condición que indique la época de la celebración del contrato y que se especifique el contrato prometido).
- b) Las personas naturales o jurídicas cuyo giro sea la actividad inmobiliaria o aquellos que construyan o manden a construir inmuebles destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas, que no cuenten con recepción final definitiva y que celebren contratos de promesa en los cuales el supuesto comprador entregue todo o parte del precio del bien raíz, deberán realizarlo mediante documentos privados autorizados ante notario, mediante póliza de seguro o boleta bancaria aceptada por el comprador.

Si se pone termino al contrato de promesa de compraventa realizadas antes del 1° de Enero de 2016, realizadas con posterioridad a esa fecha, el Servicio de Impuestos Internos podrá realizar actividades fiscalizadoras con el objetivo de descartar que tales actos tengan como único objetivo la liberación del pago del IVA en relación a contratos realizados después del 1° de Enero de 2016.

2. Arrendamiento con opción de compra: Si la transferencia del inmueble por medio de un contrato de arrendamiento con opción de compra es realizada antes del 1° de Enero de 2015 no se aplicarán las nuevas normas introducidas en la Reforma Tributaria, siempre que este se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.

3. Permisos de Edificación Otorgados: Estarán exentas de pago de IVA las ventas de bienes corporales inmueble que cumplan con las siguientes condiciones. Así lo señala el artículo 7° transitorio de la ley 20.780:

- a) Los bienes en cuestión que cuenten al 1° de Enero de 2016, con el permiso de edificación según la ley General de Urbanismo y Construcción: Si el contenido del permiso que fue entregado antes de la fecha estipulada anteriormente fuese modificado, se deberá revisar que la modificación realizada no signifique un cambio sustancial en el proyecto original. De ser así, no se aplicara el beneficio tributario contenido en el artículo 7° transitorio de la ley 20.780.

El Servicio de impuesto Internos podrá realizar actividades fiscalizadoras con el objetivo de descartar que tales actos tengan como único objetivo la liberación del pago del IVA en relación a contratos realizados después del 1 ° de enero de 2016.

- b) Las ventas de los bienes en cuestión deben realizarse dentro del plazo de un año desde el 1 ° de enero de 2016: La legislación actual establece que no es efectivo la posición del bien por la escritura pública, sino por la inscripción en el conservador de bienes raíces. A pesar de esto, el Servicio de impuestos internos solo exigirá la escritura pública. Es por esto y, para evitar futuras interpretaciones, que se recomienda que tanto la escritura pública como la inscripción de hayan realizado antes de la fecha antes estipulada.

2.14.1.2 Nuevas atribuciones de Fiscalización del Servicio de Impuestos Internos

La Reforma tributaria incorpora modificaciones en el código tributario y con ello entrega nuevas facultades al Servicio de Impuestos Internos en relación a:

1. Incorpora norma general de sustancia sobre la forma: Las obligaciones tributarias establecidas según la ley nacerán y se podrán exigir con arreglo a la naturaleza jurídica de los hechos, actos o negocios realizados cualquiera que sea la forma o denominación que los interesados le hubieran dado. Esta norma general está implícita en el artículo 4° bis la cual entrega atribuciones de fiscalización anti-elusión y anti-simulación.
2. Reconoce la Buena Fe: El Servicio de Impuestos Internos deberá reconocer la buena fe de los contribuyentes. La buena fe en materia tributaria supone reconocer los efectos que se desprenden de los actos o negocios jurídicos, según la forma en que estos se hayan celebrado por los contribuyentes. No hay buena fe si mediante dichos actos o negocios jurídicos, se eluden los hechos imponibles establecidos en las disposiciones legales correspondientes.
3. Reconoce el derecho de opción de los contribuyentes: Es posible para el contribuyente elegir entre las diferentes opciones y alternativas contempladas en la legislación, sin que esto sea considerado como abuso.
4. Fija el peso de la prueba: El peso de la prueba es responsabilidad del Servicio de Impuestos Internos y no del contribuyente.
5. Define abuso o simulación: Se entenderá que existe abuso en materia tributaria cuando se evite total o parcialmente la realización del hecho gravado o se disminuya la base imponible a la obligación tributaria o se postergue o difiera el nacimiento de dicha obligación, mediante actos o negocios jurídicos que no produzcan resultados o efectos jurídicos o económicos relevantes para el contribuyente o un tercero. Y se entenderá que existe simulación (para efectos tributarios), cuando los actos y negocios jurídicos disimulen la configuración del impuesto o de la obligación tributaria o el monto real o la fecha en que surgió.

- La existencia de abuso o simulación debe ser declarada por el tribunal tributario competente. El procedimiento de declaración está inscrito en el artículo 160 bis.
6. Sanciona a las personas, naturales o jurídicas, que diseñen o planifiquen: La persona natural o jurídica que diseñe o planifique actos, contratos o negocios en que se declare abuso o simulación serán sancionados con el pago de una multa que puede alcanzar hasta el 100% de todos los impuestos que deberían haberse entregado.

Todas las modificaciones al código tributario antes mencionadas regirán transcurrido un año desde la publicación de la ley.

A sí mismo, todas las modificaciones en las facultades de fiscalización indicadas solo serán aplicables respecto de los hechos, actos o negocios jurídicos realizados o finalizados a partir de la entrada en vigencia de las mismas.

2.14.1.3 IVA En Venta de Inmuebles.

Se piensa que el efecto más relevante es la aplicación de IVA a la compra de una propiedad, y esto es completamente nuevo, ya que la venta de bienes raíces estaba exenta de IVA, y la reforma tributaria lo grava.

Dado esto, sólo bastará que el vendedor tenga habitualidad para que este afecto a IVA, es decir, grava por defecto a todas las inmobiliarias (o constructoras) que vendas propiedades habitacionales (o de cualquier tipo). Como el IVA es un impuesto al valor agregado, y grava el consumo, es un impuesto que debe pagar el comprador, y el vendedor podrá descontar los IVAs pagados de sus compras.

Dentro de los costos de las Inmobiliarias, están los terrenos, la construcción, servicios de ingeniería y arquitectura, costos administrativos, entre los más relevantes, y los terrenos no están afectos a IVA, por lo que el efecto neto de este impuesto, para el comprador, será el incremento de alrededor de un 12% del valor actual de las propiedades, para propiedades entre las 1.000 UF y las 3.000 UF aproximadamente.

En el siguiente cuadro un ejemplo numérico para una vivienda de venta 2.000 UF (sin reforma), la cual se incrementa en un 11,7% con reforma:

Item	Sin Reforma UF	Item	Con reforma UF
Terreno	270,0	Terreno	280,0
Construcción Neto	1.180,0	Construcción Neto	1.170,0
IVA	19% 224,2	IVA	19% 222,3
Iva Crédito especial	65% -145,7	Iva Crédito especial	65% -100,0
Ut., C. Finan., G. Grales	471,2	Ut., C. Finan., G. Grales	472,2
Total Costo Neto Inmob.	1.999,7	Total Costo Neto Inmob.	1.922,2
IVA (sin Terreno)	-	IVA (sin Terreno)	19% 312,0
Valor Venta	1.999,7	Valor Venta	2.234,2
			11,7%

Iva a Pagar Sin Reforma		Iva a Pagar Con Reforma	
Pago IVA vía Compras Inmob.	78,47	Pago IVA vía Compras Inmob.	122,30
Iva Ventas Inmob.	0	Iva Ventas Inmob.	312,02
Pago IVA de Inmob a SII	0	Total Iva a Pagar Comprador (vía costo)	189,72
Total Iva a Pagar Comprador (vía costo)	78,47	Total Iva a Pagar Comprador	312,02

(Rafael Gana Koporcic, Director Ejecutivo, Develop Negocios Inmobiliarios)

Un efecto de Reforma Tributaria en sector Inmobiliario, es que a medida que el valor de propiedad es mayor, en general el costo del terreno es más incidente en el valor de la propiedad, y como los terrenos no están afectos a IVA resulta ser que a mayor valor de propiedad, menor es el % de su incremento total, por efecto del terreno. Así por ejemplo una propiedad de 8.000 UF se verá incrementado su valor en un 5%, en relación al 12% de una propiedad en el rango de las 2.000 UF. Se debe destacar que solo se verán exentas del pago de IVA las viviendas de valor de menos de UF 1200.

2.14.1.4 Venta de Terrenos sin construcción

La Reforma Tributaria excluye expresamente de la afectación a IVA a la venta de terrenos del pago de IVA, aún en el caso que sea de propiedad de una inmobiliaria o constructora, por lo que en su caso no debe pagar IVA independiente de la fecha que haga en esa venta.

La enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, efectuada por personas naturales con domicilio o residencia en Chile, estará gravada con impuesto de Primera Categoría (La enajenación hecha por personas jurídicas ya está gravada).

No obstante lo indicado, no constituirá renta el mayor valor que se determine en los casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales y en la venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca transcurridos cuatro años desde la adquisición o construcción. En todos los demás casos no constituirá renta el mayor valor que se determine cuando entre la fecha de adquisición y enajenación transcurra un plazo no inferior a un año.

Un ejemplo numérico, sin ser valores reales, podría ser el siguiente:

- 1) Costo terreno 500 UF
- 2) Costo Netos Construcción 1500 UF
- 3) Otros costos Netos 300 UF
- 4) Total Neto + Terreno (1)+ (2)+ (3) 2300 UF
- 5) Costos Afectos a IVA (2)+ (3) 1800 UF
- 6) IVA (19%) 342 UF

Valor Final con IVA (4)+ (6) 2642 UF, esto implica un efecto IVA / Sobre Valor del 12,9%

2.14.1.5 Situación Antes de la Reforma Tributaria.

Existe un crédito especial en virtud del cual las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del débito del IVA que determinen en la transferencia de inmuebles para habitación una cantidad equivalente al 65% del referido débito fiscal.

Dentro de los inmuebles con destino habitacional (casas y departamentos) se incluyen los estacionamientos y bodegas. Este crédito especial equivalente al 65% del IVA significa, en el hecho, que la tasa del tributo, en el caso de las empresas constructoras, queda reducida a un (6,65%).

El año 2012 este beneficio fue reducido y se establecieron algunos límites:

1. El precio de la vivienda (neto de IVA), no debe ser de un valor superior a UF 4.500.-
2. El tope de crédito es de 225 UF por vivienda.

2.14.1.6 Situación Después de la Reforma Tributaria.

La modificación establece que las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos, cuyo valor no exceda de 2000 UF, con un tope de hasta 100 UF por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda.

Las restricciones al crédito fiscal, de acuerdo a la reforma, será aplicada de manera gradual:

1. 2015: el crédito operará para viviendas de hasta 4.000 UF, con tope 200 UF por vivienda;
2. 2016: el crédito operará hasta las 3.000 UF, con tope de 150 UF por vivienda.;
3. 2017: se alcanzará la norma en las 2.000 UF y el tope de las 100 UF.

3 ANÁLISIS I: Determinar Cómo se verán Afectados los Costos de Construcción sobre los Productos Inmobiliarios.

La metodología a utilizar, será la investigación de los alcances de la reforma tributaria en el mercado de la construcción dado la modificación del crédito de IVA en la construcción, generando simulaciones sobre el costo de la edificación.

OBJETIVOS ESPECIFICOS	CAPITULO I	METODOLOGIA	RESULTADOS ESPERADOS
Determinar como se verán afectados los costos de construcción sobre los productos inmobiliarios.	1.1. Como afecta la eliminación del descuento del IVA en la construcción. 1.2. Como se ve afecto el hecho de que las obra exteriores y urbanizaciones serán gravadas con el 19% de IVA. 1.3. Establecer un % de alza en los costos de construcción dada la reforma tributaria.	Investigación de la nueva reforma tributaria y sus alcances en el sector.	Determinar cuando y como se aplican los beneficios tributario generando un análisis numérico en % sobre los costos de construcción.

3.1 Efectos de Reforma Tributaria sobre crédito de IVA en la Construcción.

La reforma tributaria del año 2014, restringe el crédito especial de IVA para empresas constructoras. Este crédito especial del IVA que permite descontar el 65% del valor de éste de la construcción. Hasta antes de la reforma el crédito de IVA tenía un tope de 225 UF y beneficiaba a las viviendas cuyo costo de construcción era de hasta 4.500 UF. El proyecto original de reforma restringía a aquellas “cuyo precio” es de hasta 2.000 UF de construcción, con un beneficio máximo absoluto de 100 UF.

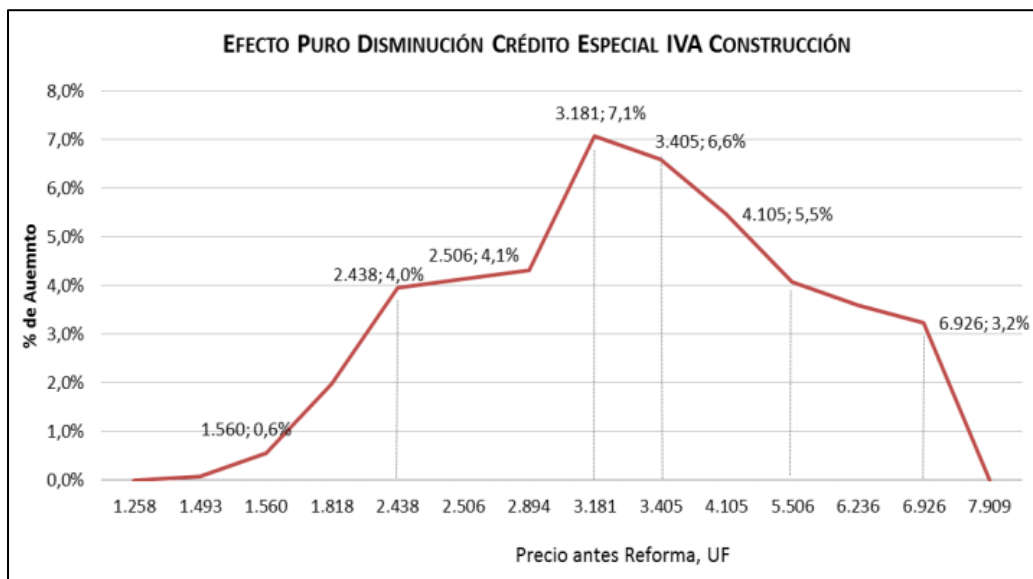
Se debe mencionar que dada las discusiones sobre este tema, la aplicación fue modificada en la Cámara de Diputados, generando una progresión en la derogación del crédito de acuerdo lo siguiente:

1. Año 2015, se consideran viviendas de hasta 4.000 UF y con un tope máximo 200 UF.
2. Año 2016, se consideran vivienda de hasta 3.000 UF y 150 UF de tope máximo.
3. Año 2017, se consideran viviendas de hasta 2.000 UF y con un tope de 100 UF.

Estos cambios traerían como efecto que al rebajar este tope del crédito también se encarecen las viviendas que están bajo las 2.000 UF y que son parte de la política habitacional. Una vivienda que costaba 1.850 UF tenía que pagar aproximadamente 295 UF de IVA y podía descontar el 65% de este impuesto, con lo que tenía que pagar 103 UF de IVA, por lo que no pagaba nada, ya que estaba bajo los 225 UF de tope, este efecto se mantiene en las viviendas de este rango, ya que se mantendrá el tope de 225 UF de crédito, no así para las viviendas que superen este valor.

De acuerdo a lo indicado por la Cámara Chilena de la Construcción, los efectos en el precio de las viviendas estarían dados por el siguiente cuadro:

Gráfico: Impacto en Precio: Disminución del Beneficio Tributario, del máximo de UF225 a UF100 por vivienda construido.¹⁸



(Consideraciones a la Propuesta de Reforma Tributaria en Sector Construcción, CCHC . junio 2014. Pag 10)

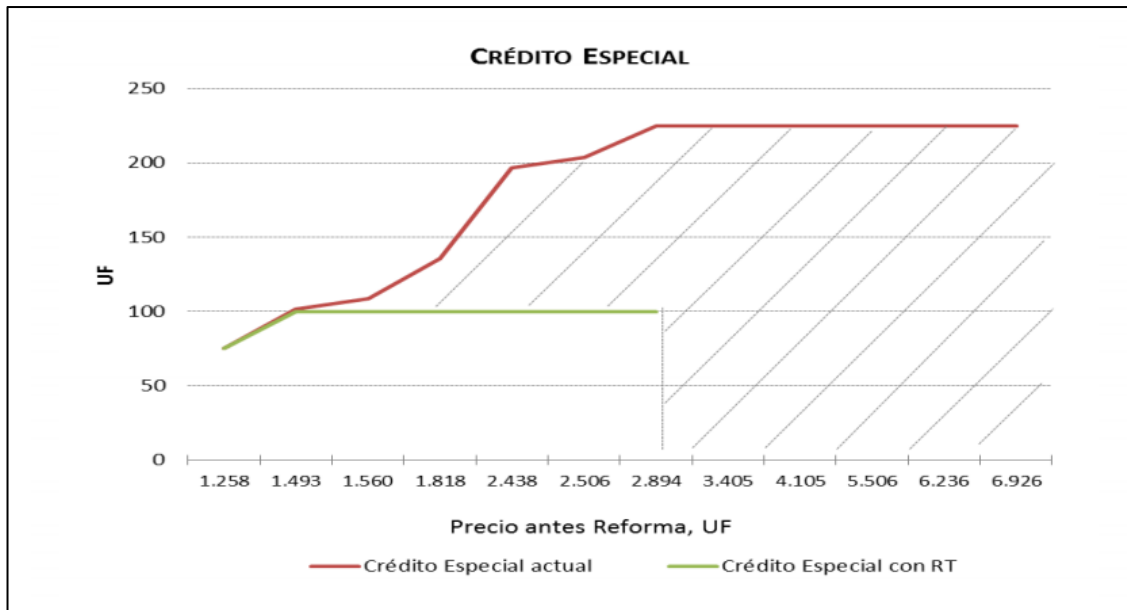
Se aprecia alza en precio entre 4% y 7% en viviendas de UF 2.438 hasta UF 5.500. Si bien el gráfico hace referencia a la situación inicial de la reforma, donde el crédito máximo era de UF 100 para viviendas de costo hasta las UF 2000. Dado que la reforma final, mantuvo el crédito de UF 225, el efecto de viviendas de costo de UF 2000, equivalente a un precio de venta aproximado de UF 3200, según se indica en el SII en “Ciclo de Charlas de la Reforma Tributaria Ley 20.780 DO 29.09.2014”

Dado esto se observa que los precios aumentan en un 7% solo por este efecto en viviendas de precio de ventas, en viviendas de costo de UF 2.000. Esto se aprecia en el siguiente gráfico, del cual solo debemos considerar la línea actual, ya que el crédito se mantendrá igual hasta viviendas de costo de UF 2.000.

¹⁸ Valores de crédito de la reforma original presentada, la que finalmente mantuvo el tope de UF225 para viviendas de valor de construcción de hasta UF 2.000

Sin embargo, y de acuerdo a la estimación del CCHC, el impacto haría efecto en viviendas de precio de venta desde las UF 2.900.

Grafico Impacto en Precio: Disminución del beneficio Tributario (del máximo de UF225 a UF100 por vivienda)



(Consideraciones a la Propuesta de Reforma Tributaria en Sector Construcción, CCHC . junio 2014. Pag 11)

Como se muestra en las gráficas, la CChC estima que propiedades con valores entre 2.500 y 3.500 UF podrían subir hasta 10%. Dado esto, el mayor efecto de la reforma por concepto de la derogación del crédito de IVA en la construcción de viviendas afectaría en mayor medida a la clase media y en una menor medida a las propiedades de mayor valor, dado que estas no contaban con esta exención tributaria para aquellas de costo mayor a UF 4.500.

Según Javier Hurtado, gerente de estudios de la Cámara Chilena de la Construcción, las indicaciones originales a la reforma habrían provocado un aumento en el precio de las viviendas que hoy se comercializan entre 1.250 UF y 4.100 UF, con un incremento máximo en torno a 14% en el caso de viviendas de 2.500 UF. Con las correcciones introducidas por los senadores, el aumento del precio de las viviendas de menor valor quedó bastante acotado, aunque para los inmuebles de entre 3.400 UF a 4.000 UF la reforma hará que su valor se incremente en cerca de 12%.

3.2 Análisis de Costos de Construcción con Nueva Reforma.

En el siguiente ejemplo se muestra el efecto en el precio de construcción por efectos de la eliminación de la rebaja de IVA para la construcción de viviendas. De acuerdo a esto se muestra un ejemplo simple, antes de la aplicación de la reforma.

	COSTO CONSTRUCCION SIN REFORMA					
a) Costo Construcción.	UF	1000,00	2000,00	3000,00	4000,00	5000,00
b) IVA debito (19%)	UF	190	380	570	760	950
c) Crédito Especial (65% b)	UF	123,5	247	370,5	494	0
d) Total Costo (a + b -c)	UF	1066,50	2133,00	3199,50	4266,00	5950,00

	COSTO CONSTRUCCION CON REFORMA					
a) Costo Construcción.	UF	1000,00	2000,00	3000,00	4000,00	5000,00
b) IVA debito (19%)	UF	190	380	570	760	950
c) Crédito Especial (65% b)	UF	123,5	225	0	0	0
d) Total Costo (a + b -c)	UF	1066,50	2155,00	3570,00	4760,00	5950,00

Diferencial de Precio	0,00	22,00	370,50	494,00	0,00
% Aumento de Precio	0,00%	1,03%	11,58%	11,58%	0,00%

Como se muestra en las tablas anteriores, donde se realiza un ejercicio simple de cómo afecta el precio por vivienda en rangos de precio de las UF 1000 a UF 5000, en el cual se muestra la variación de precio y el porcentaje de alza en el costo solo por la derogación del crédito especial de IVA.

Del cuadro se aprecia que para viviendas de UF 2000 el aumento del costo es de 1,03%, el cual se debe a que si bien el crédito al aplicar el porcentaje de descuento es de UF 247, el tope para este valor es de máximo UF 225. Por otra parte, para viviendas de UF 3000 hacia arriba, el porcentaje de aumento del costo es de 11,58%

En este nuevo escenario para las Inmobiliarias, su incorporación a la Cadena de IVA, generará IVA Débito Fiscal, del cual podrán descontar el IVA Crédito Fiscal, lo que implicará diferencias a favor del Fisco (tomando en cuenta que todo negocio siempre tendrá un margen de utilidad y por tanto valor agregado en la operación) que se traspasarán al comprador final, encareciendo el precio, afectando al mercado Inmobiliario en general, salvo que las Inmobiliarias estuvieran dispuestas a mantener los precios a costa de una menor utilidad, lo cual es una situación improbable.

Otro tema a considerar, es que en el ejemplo planteado, se ha realizado la venta desde la Constructora a la Inmobiliaria haciendo uso del crédito especial (rebaja del Débito Fiscal en un 65%), dispuesto en el ART.21 del D.L 910, pero se debe tener presente, que este punto también será limitado, a la venta de inmuebles destinados a habitación que no superen las 2.000 UF manteniendo el tope del crédito de 225 UF, es decir, para viviendas sobre estos rangos (por las cuales no se pueda rebajar el débito en un 65%) se tendrá un efecto en los costos y por tanto en los precios finales.

La aplicación de esta medida, será gradual a partir del año 2015, para viviendas que no superen:

Año2015: 4.000 UF

Año2016: 3.000 UF

Año 2017: 2.000 UF

Finalmente, y como resumen de los cambios por la reforma por concepto de IVA en la construcción, el SII aclara en diciembre del 2015 las modificaciones del crédito al IVA en la construcción, dada las numerosas discusiones y aclaraciones con respecto a la reforma, de acuerdo a lo siguiente.

En términos generales, las precisiones con respecto a esta franquicia son las siguientes:

1. Se reduce de 4.500 a 2000 Unidades de Fomento (UF) el valor tope para las viviendas que podrán reducir el 65% del débito del IVA, declarable en los pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta para las empresas constructoras.
2. El límite anual de la franquicia que se puede obtener por cada vivienda es de 225 UF.
3. Para las viviendas vendidas en 2015 el tope será de 4000 UF; en 2016, de 3000 UF; y en 2017, de 2000 UF, tal como establece la gradualidad de la circular.
4. Para la aplicación de la franquicia se mantienen las instrucciones contenidas en la Circular N° 52, de 2008¹⁹, y la Circular N° 39, de 2009²⁰

¹⁹ Circular N° 52 del 15 de Septiembre 2008

²⁰ Circular N°39 del 25 de Junio 2009

III.- INSTRUCCIONES SOBRE LA MATERIA

De acuerdo al SII en Instrucciones de Circular N° 52 DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2008, sobre modificaciones introducidas al ART. 21°, DEL D.L. N° 910, DE 1975, POR EL ART. 5°, DE LA LEY 20.259. Se definen los siguientes aspectos:

A) Previo a la reforma, en el año 2008, la ley incorporaba un tope al valor de construcción de las viviendas que pueden acceder al beneficio, así como también, se ha establecido un tope al monto total de la franquicia que se podía obtener. Los montos que establecía la ley antes de la reforma eran los siguientes:

PRECIO TOTAL	PRECIO TERRENO 35%	PRECIO NETO (sin terreno)	IVA	65%	TOPE	BENEFICIO REAL
1.500	525	975	185	120	225	120
2.000	700	1.300	247	161	225	161
2.500	875	1.625	309	201	225	201
2.800	980	1.820	346	225	225	225
3.000	1050	1.950	371	241	225	225
3.500	1225	2.275	432	281	225	225
4.000	1400	2.600	494	321	225	225
4.500	1575	2.925	556	361	225	225
4.501	1575,35	2.926	556	361	225	0

(Fuente: Instrucciones sobre Modificaciones Introducidas al Artículo 21° del DL N°910, de la Ley 20.259 del 25.03.2088. SII)

B) Los topes señalados en las letras precedentes no son aplicables a los contratos celebrados con las instituciones de beneficencia mencionadas en el inciso segundo de la norma que se analiza.

C) Para acceder al beneficio la empresa constructora deberá contar con el respectivo permiso municipal de edificación.

D) El beneficio no será aplicable a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, ni aún en los casos que pudieran implicar la variación de la superficie originalmente construida, salvo en los casos de las viviendas sociales definidas en el artículo 3° del DL N° 2.552 de 1979.

E) El beneficio no será aplicable a los contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos salvo en los casos de las viviendas sociales definidas en el artículo 3° del DL N° 2.552 de 1979.

En el caso de urbanización de terrenos destinados a viviendas sociales y otra clase de viviendas, amparadas en un mismo proyecto de construcción, el beneficio en comento se determinará aplicando el 0,65 sobre aquella parte del débito generado en el contrato de urbanización equivalente a la proporción que en el total de la superficie construida o por construir representen las viviendas sociales en la superficie total construida. En aquellos casos en que el mandante del contrato de urbanización sea un órgano del Estado v. gr. SERVIU, MOP, Municipalidades, etc. y las viviendas a las que accede la urbanización no se encuentren construidas, serán dichos órganos los que deberán señalar en el contrato respectivo la proporción que representarán en el total de viviendas que se construirán en el terreno urbanizado, las viviendas sociales.

Teniendo presente esta nueva disposición, han quedado sin efecto las instrucciones anteriores existentes sobre la materia contenidas en el párrafo tercero del Capítulo VII de la Circular N ° 26 de 1987.-

F) Los contratos de construcción de más de una vivienda, o que tengan por objeto completar la construcción de las mismas deberán indicar el precio unitario de cada una de ellas, incluyendo en dicho valor el prorrateo del valor de los bienes comunes, y, en su caso, el valor de las obras preexistentes, el cual deberá ser declarado en el contrato.

Cuando el contrato general de construcción incluya inmuebles para habitación, que no excedan de 4.500 unidades de fomento y otros que sobrepasen tal monto, el beneficio imputable en cada facturación de un estado de pago será la cantidad que resulte de aplicar, al crédito potencial total, la proporción que el estado de pago represente respecto del total del precio de construcción de las viviendas del contrato.

El crédito total potencial será igual a la suma de los créditos individuales de las viviendas a construir con derecho al beneficio, lo que implica que la distribución de costos por vivienda deberá efectuarse al inicio de cada proyecto.

En el siguiente ejemplo se observa una aplicación práctica de esta norma, previo a la nueva reforma del 2014:

Un proyecto de construcción de 5 viviendas con los precios individuales que se indican en la tabla, asumiendo un valor del terreno del 35% del valor total de venta y un estado de pago que representa un 20% del total del precio de construcción de las viviendas del contrato:

PRECIO TOTAL	PRECIO TERRENO 35%	PRECIO NETO (sin terreno)	IVA	65%	TOPE	BENEFICIO REAL
2.500	875	1.625	309	201	225	201
3.000	1050	1.950	371	241	225	225
3.500	1225	2.275	432	281	225	225
4.600	1610	2.990	568	369	225	0
5.000	1750	3.250	618	401	225	0

<p>18.600</p> <p>↓</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>Precio Total de construcción del Proyecto</p> </div>	<p>651</p> <p>↓</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>Crédito Potencial Total</p> </div>
<p>$651 \times 20\% = 130,2$</p>	

(Fuente: Circular N° 39 del 25 de Junio 2009)

Por lo tanto, como el beneficio imputable en la facturación del estado de pago corresponde a la proporción que el estado de pago represente respecto del total del precio de construcción de las viviendas del contrato, en este caso, 20%, aplicado sobre el crédito potencial total de 651 UF, el beneficio imputable corresponde a 130,2 UF.

Sin embargo, en el evento de producirse modificaciones o el término anticipado de un contrato general de construcción, que causen variaciones al crédito potencial disponible inicialmente previsto, deberán efectuarse los ajustes correspondientes en los siguientes estados de pago, con el consiguiente derecho a crédito o la obligación de reintegro respectiva.

Respecto del tratamiento de las unidades que corresponden a dependencias directas, tales como estacionamientos y bodegas, cabe señalar que, para los efectos del beneficio, ellas se encuentran comprendidas en el concepto de "habitación", según lo establece el inciso 3° del artículo 21 citado, siempre que se encuentren amparadas en un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto de construcción, y el inmueble destinado a la habitación propiamente tal constituya la obra principal del contrato o del total contratado.

De esta manera, cumpliéndose los requisitos indicados en el párrafo anterior, dichas dependencias directas accederán a la franquicia considerándose para estos efectos como inmuebles separados del bien del cual dependen.

3.3 Urbanizaciones incluidas en los contratos generales de construcción.

Respecto de este tema, cabe manifestar que con anterioridad a las modificaciones introducidas por el Art. 5°, de la Ley N° 20.259, las urbanizaciones destinadas exclusivamente a viviendas, se beneficiaban de la franquicia en comento porque éstas se consideraban en sí mismas, inmuebles destinados para la habitación. Sin embargo, una de las modificaciones introducidas al Art. 21° del D.L. N° 910, fue justamente eliminar en forma expresa el beneficio a este tipo de contratos salvo en aquellos casos en que recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el Art. 3°, del D.L. N° 2.552, de 1979, tal como lo dispone expresamente el nuevo inciso cuarto del Art. 21° del D.L. N° 910.

Ahora bien, el hecho que dentro de un contrato general de construcción se incluyan obras de urbanización, ya sea que éstas constituyan bienes comunes o no, no cambia la improcedencia de la franquicia respecto de dichas obras, ya que aun cuando formen parte de un contrato general de construcción, que no sea por administración referido a la construcción de inmuebles destinados a la habitación, se entiende que existe respecto de dichas obras otro contrato cuya finalidad es la de urbanizar el terreno, que bajo la nueva normativa legal no tiene derecho al beneficio.

En consecuencia, no procede el beneficio en comento ya sea que se trate de contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos salvo aquellos señalados expresamente por la norma legal, como así tampoco respecto de aquellas obras que constituyen obras de urbanización y se encuentran incluidas en un contrato general de construcción de viviendas para habitación. En este último caso, para efectos de determinar el crédito especial al cual se tiene derecho, el contribuyente beneficiario de la franquicia, deberá excluir del valor del contrato, las sumas correspondientes a las obras de urbanización.

Al respecto y sin perjuicio de ser al contribuyente a quien le corresponda fijar el precio del contrato, debe tener presente, la facultad de tasar que este Servicio puede aplicar, en virtud del Art. 64 del Código Tributario, si así lo estima necesario.

3.4 Gastos de mantención incluidos en los contratos generales de construcción

Respecto del régimen aplicable a las mantenciones, cabe señalar que con las modificaciones introducidas al Art. 21°, del D.L. N° 910, se excluyó expresamente en el inciso tercero, de la aplicación del beneficio en comento a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, ni aun cuando signifique una variación en la superficie construida, excepto para el caso de aquellos contratos que recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el artículo 3°, del Decreto Ley N° 2.552, de 1979, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

En consecuencia, ya sea que los gastos por mantenciones se encuentren o no, incluidos como gasto en un contrato general de construcción, no se benefician con el crédito especial contenido en el inciso primero del Art. 21°, del D.L. N° 910, salvo en el caso expresamente establecido por la norma legal, según lo señalado en el párrafo precedente.

Por lo tanto, para efectuar el cálculo del crédito especial al cual se tiene derecho, en el caso que dichas mantenciones se encuentren incluidas en un contrato general de construcción, el contribuyente deberá descontar el valor de las mantenciones del referido contrato.

Al respecto y sin perjuicio de ser al contribuyente a quien le corresponda fijar el precio del contrato, cabe tener presente, la facultad de tasar que este Servicio puede aplicar, en virtud del Art. 64°, del Código Tributario, si así lo estima necesario.

3.5 CONCLUSIÓN ANÁLISIS I: Determinar cómo se verán afectados los costos de construcción sobre los productos inmobiliarios.

Como se ha mostrado en el desarrollo del capítulo, donde se busca explicar los efectos de la reforma tributaria sobre los costos de construcción, dado la eliminación de beneficio tributario del IVA rebajado para la construcción de viviendas.

El beneficio de rebajar el IVA en un 65% solo podrá ser aplicado a la construcción de viviendas cuyo costo de construcción no supere las UF 2.000 con un tope de UF 225. Luego de esto, todas las propiedades sobre dicho valor tendrán que ser gravadas con el 100% del IVA, es decir, 19%. Con ellos y como se demostró anteriormente, las viviendas que se verán más afectadas serán las unidades entre las UF 2000 y UF 4000, donde el costo se incrementara en un 11%. Las viviendas sobre las UF 4500 de costo no sufren efecto, ya que ellas no tenían el crédito de IVA, por lo que su condición en estos términos, no cambia.

4 ANÁLISI II. Determinar cómo se Verán Afectados los Valores de Venta de los productos Inmobiliarios dado los Cambios de Costos de Construcción producto de la Reforma Tributaria.

La metodología a utilizar, será el realizar un análisis cuantitativo de como afectarían los nuevos costos de la construcción sobre el precio final del producto, generando simulaciones costo v/s precio final.

OBJETIVOS ESPECIFICOS	CAPITULO II	METODOLOGIA	RESULTADOS ESPERADOS
Como se verán afectados los valores de venta de los productos inmobiliarios dado los cambios en los costos de construcción dada la nueva reforma tributaria	2.1. Dado el alza de costos de construcción determinada en capítulo I, como afecta el negocio inmobiliario. 2.2. Dada esta alza, ella será transmitida a precio de venta del producto?	Análisis cuantitativo de como afectan los costos al precio final del producto inmobiliario	Determinar que % de alza en los precios de venta serán traspasados al cliente final

4.1 Efectos de la Reforma Tributaria sobre el Precio de Venta de las Viviendas.

Como se mostrado, la reforma tributaria genera cambios en los costos de construcción debido a la derogación del crédito del IVA a la construcción, el cual afecta de manera progresiva su aplicación hasta el año 2017, dependiendo de los costos de la viviendas.

Es por ello, que se busca determinar de qué manera este aumento de costo, afectaría en el precio de venta del inmueble, sin la aplicación del IVA a la venta, ya que este efecto será analizado más adelante.

Sin embargo, solo el hecho de aumentar los costos y suponiendo una utilidad fija, es decir considerar que no habrá un sacrificio en el margen de utilidad de los gestores inmobiliarios, es que se desea determinar cuál sería el efecto teórico que estos cambios trae.

Como se mostró en el capítulo anterior, los cambios en la reforma tributaria afectan los costos de construcción de viviendas. Este efecto trae como consecuencia un aumento dado por un 11%, de mayor costo para unidades de costo entre UF 3.000 y UF 4.000, ya las valorizadas sobre las UF 4.500 el efecto es nulo, ya que el crédito ya había sido derogado con anterioridad.

Considerando el ejercicio realizado en el capítulo anterior, el efecto de la eliminación del crédito de IVA, de acuerdo al siguiente cuadro.

COSTO CONSTRUCCION SIN REFORMA						
a) Costo Construcción.	UF	1000,00	2000,00	3000,00	4000,00	5000,00
b) IVA debito (19%)	UF	190	380	570	760	950
c) Crédito Especial (65% b)	UF	123,5	247	370,5	494	0
d) Total Costo (a + b -c)	UF	1066,50	2133,00	3199,50	4266,00	5950,00

COSTO CONSTRUCCION CON REFORMA						
a) Costo Construcción.	UF	1000,00	2000,00	3000,00	4000,00	5000,00
b) IVA debito (19%)	UF	190	380	570	760	950
c) Crédito Especial (65% b)	UF	123,5	225	0	0	0
d) Total Costo (a + b -c)	UF	1066,50	2155,00	3570,00	4760,00	5950,00

Diferencial de Precio	0,00	22,00	370,50	494,00	0,00
% Aumento de Precio	0,00%	1,03%	11,58%	11,58%	0,00%

4.2 Análisis de Precio de Venta Post Reforma.

Luego, si llevamos estos nuevos costos a la situación de analizar el valor de venta de la propiedad, el ejercicio sería el siguiente. Además, si consideramos que el costo del terreno es de un 25% del costo de construcción y una utilidad esperada del 25%, podemos modelar de la siguiente forma.

PRECIO DE VENTA SIN REFORMA						
e) Terreno	UF	250,00	500,00	750,00	1000,00	1250,00
f) Construcción	UF	1066,50	2133,00	3199,50	4266,00	5950,00
g) Terreno + Construcción	UF	1316,50	2633,00	3949,50	5266,00	7200,00
h) Utilidad (25%)	UF	329,13	658,25	987,38	1316,50	1800,00
i) Precio de Venta	UF	1645,63	3291,25	4936,88	6582,50	9000,00

El ejercicio post reforma queda de la siguiente forma.

	PRECIO DE VENTA CON REFORMA					
e) Terreno	UF	250,00	500,00	750,00	1000,00	1250,00
f) Construcción	UF	1066,50	2155,00	3570,00	4760,00	5950,00
g) Terreno + Construcción	UF	1316,50	2655,00	4320,00	5760,00	7200,00
h) Utilidad (25%)	UF	329,13	663,75	1080,00	1440,00	1800,00
i) Precio de Venta	UF	1645,63	3318,75	5400,00	7200,00	9000,00

Si comparamos ambos cuadros tenemos las siguientes variaciones.

Costo Construcción.	UF	1000,00	2000,00	3000,00	4000,00	5000,00
Diferencial de Precio		0,00	27,50	463,13	617,50	0,00
% Aumento de Precio		0,00%	0,84%	9,38%	9,38%	0,00%

Como se muestra, el efecto en los cambios introducidos en la reforma tributaria, sin duda afectan los valores de los proyectos. De acuerdo al capítulo anterior, el efecto en el costo de construcción incrementa en un 11,58%, sin embargo esto no significa que el costo de venta de la propiedad aumenta en el mismo porcentaje. Como el análisis del negocio inmobiliario tiene más variables que el costo de construcción, siendo el mayor variable el costo del terreno en el ejercicio, por ende el traspaso de costos no es lineal.

Como se ve en el cuadro, y considerando que el costo del terreno es proporcional al costo de construcción, el cual quedara constante en un 25% del costo de construcción neto para todos los casos, tenemos que la variación el precio de venta va desde un 0,84% para las viviendas de costo de construcción de UF 2.000 y un aumento de 9,38% para las viviendas de UF 3.000 y UF 4.000.

Como se ha mencionado antes, para las viviendas de costo superior a los UF 4.500, el efecto de las reformas no afecta el costo de Construcción y por ende el de precio de venta, esto sin aplicar el efecto de IVA la venta, lo cual será analizado en los próximos capítulos.

De acuerdo a lo que se ha mencionado, las implicancias en costos y precios de venta, están alineados con las estimaciones entregadas en una primera instancia cuando se comenzó a discutir sobre la reforma y sus implicancias. Ahora bien, estos aumentos de costos y de precios son teóricos, pero no significan que el mercado se comportara de la misma forma, ya que el efecto demanda es determinante en ello, ya que como se ha visto en los últimos 4 a 5 años los valores de las viviendas han aumentado entre un 30% y 50% sin tener ninguna relación con algún efecto de reforma, si no que más bien, ha sido en respuesta a las exigencias del mercado y la posibilidad de compra de la población en dicho periodo.

4.3 CONCLUSIÓN ANÁLISIS II Determinar cómo se verán Afectados los Valores de Venta de los Productos Inmobiliarios dado el Cambio de Costos de Construcción Producto de la reforma Tributaria.

Como se ha analizado los efectos de la reforma tributaria claramente afectan los valores del mercado inmobiliario. En una primera instancia afectan el costo de la construcción de viviendas, y por ende este aumento de costo, sin duda se debe ver reflejado en el valor de venta. Es por esto, que se ha determinado que este mayor costo, afecta el valor de venta de las viviendas desde menos de 1% hasta prácticamente un 10% de mayor precio de venta.

Si se debe dejar en claro, que la determinación de estos mayores costos es considerando que los márgenes de utilidad del negocio no varía, por lo se traspasarían las alzas íntegramente al precio final. Este efecto finalmente debe ser contrastado con los valores de mercado y hasta cuando soporta el alza, ya que los efectos de oferta y demanda según los ciclos económicos son elementos significativos en los precios de venta de las viviendas.

5 ANÁLISIS III. Determinar cómo se Traspasarán a Precio de Venta final la aplicación del Gravamen IVA al Cliente.

La metodología a utilizar, será realizar una análisis cuantitativo de cómo se verían afectados los precios de venta final al aplicar IVA en la venta, generando simulaciones de precio v/s IVA.

OBJETIVOS ESPECIFICOS	CAPITULO III	METODOLOGIA	RESULTADOS ESPERADOS
Como se traspasan a precio de venta final la aplicación del gravamen IVA al cliente final y como afectará esto la demanda en el mercado.	3.1. Analizar los efectos de aplicación de IVA sobre la venta inmobiliaria y si se traspasara el costo total al cliente final. 3 2. Analizar como afectará la demanda por la compra de productos inmobiliarios dada el alza en los precios.	Análisis cuantitativo de como se verán afectados los precios de los productos inmobiliarios	Determinar si esta alza en los precios afectará la demanda y por ende el negocio inmobiliario

De acuerdo al Estudio Económico de la OCDE²¹ para Chile de Octubre del 2013, se argumentaba que Chile debía seguir con los cambios al sistema tributario, dando un especial énfasis a evitar vacíos legales y la evasión tributaria. Sin embargo en dicho estudio, también se mencionan temas relacionados a la aplicación del IVA en los bienes inmobiliarios.

Según el estudio de la OCDE, los cambios al sistema tributario del 2012 permitieron captar ingresos adicionales gracias, fundamentalmente, a la reducción de vacíos legales (loop holes). Sin embargo, aún pueden adoptarse medidas adicionales para eliminar distorsiones y combatir la evasión fiscal. Es por ello que en dicho años, 2013, se presentó en el Congreso una nueva legislación que incluye un proyecto de ley que exige la facturación electrónica obligatoria del IVA y otro proyecto de ley destinado a reducir una serie de vacíos legales relacionados con los fondos de inversión privados (FIP, en la Ley Única de Fondos), cambios que finalmente fueron adoptados.

Sin embargo estas medidas no son la únicas propuestas en dicho estudio, sino que se tocan aspectos que 1 año después estuvieron en boca de toda conversación en el sector económico del país, como es el de considerar la adopción de un impuesto a la renta más amplio e impuestos más elevados sobre las propiedades inmobiliarias y las externalidades ambientales.

²¹ Organización para la cooperación y Desarrollo Económicos, fundado en 1961, que agrupa 34 países. De los cuales pertenecen de américa latina, solamente Chile y México.

Los impuestos a la renta de los individuos generan una baja proporción de los ingresos totales, debido en parte a que las reglas tributarias eximen a muchos hogares de pagar dichos impuestos (solo el 17% de las personas lo pagan). Si esto se combina con la incidencia de los impuestos indirectos (IVA e impuestos especiales) y de las contribuciones a la seguridad social, se obtiene un sistema tributario regresivo entre el tercero y el noveno decil de ingresos.

Las reformas efectuadas recientemente han reducido aún más las tasas impositivas del impuesto a la renta de los individuos en todos los tramos salvo en la tasa marginal más elevada. La mayor parte de los países de la OCDE cuentan con un mayor grado de progresividad en relación con el impuesto a la renta, aunque las transferencias a menudo tienen un efecto mayor en la distribución de los ingresos. El actual sistema de transferencias de Chile funciona bien y podría reforzarse aún más en este sentido, según lo recomendado en Estudios Económico de la OCDE.

Como resume este estudio indica dos medidas que apuntan al mercado inmobiliario, las cuales se ven en el siguiente cuadro.

Estudio Económico OCDE 2013 Para Chile		
Propuesta OCDE (2013)	Situación Actual (2013)	Situación Actual Post Reforma
Considerar la eliminación o limitación de las exenciones del IVA Restantes.	Se ha eliminado un vacío legal relacionado con el IVA generado por la aplicación de los acuerdos de doble tributación. No se han implementado acciones adicionales	Se eliminó la exención de crédito del IVA a la construcción de viviendas, aplicando este beneficio solo a viviendas de costo hasta las UF 2.000 con un tope de crédito de hasta las UF 225.
Considerar el aumento de la tasa impositiva aplicada sobre los propiedades inmobiliarias	En Enero de 2013, se incrementó la valorización fiscal de los inmuebles comerciales. En Enero de 2014, se incrementa además la valorización fiscal de los inmuebles residenciales.	Se aplica impuesto IVA a la venta de viviendas nuevas. A sí mismo, para las viviendas usadas se aplica un crédito de UF 8.000 a las utilidades generadas por venta de inmuebles a las personas. Luego de superado dicho crédito, las utilidad será gravada con un impuesto del 10%

Como se ha mencionado, los cambios tributarios se venían analizando desde hace un tiempo, y todos estos cambios propuestos están enfocados a mejorar la distribución de ingresos y principalmente mejorar la calidad de educación y medidas para asegurar el bienestar de la personas.

5.1 Recaudación por concepto de Impuestos en OCDE

Según el estudio de la OCDE “El bienestar de los chilenos se beneficiaría de servicios públicos más efectivos” En adelante, y a medida que la economía avance, el bienestar de los chilenos se beneficiaría de un mayor acceso a la educación y salud de alta calidad y a programas eficientes de protección social. Las personas se beneficiarían de una evaluación regular de los servicios públicos y los programas sociales, en la que los mejores programas se amplíen y el resto se ajuste o se cierren, de acuerdo a esto claramente la reforma tributaria apunta a cumplir esta premisa.

La experiencia internacional con respecto al cobro de impuesto al valor agregado en la venta de viviendas, nos indica que una tasa impositiva del 19% es un valor alto con respecto al resto del mundo. Para ejemplificar, se muestra una tabla resumen con los impuestos pagados por una vivienda de valor hasta los \$ 200.000.000, equivalente al día de hoy a UF 7.700.

En la siguiente tabla se muestran valores de impuestos que se deben pagar al momento de la compra de una vivienda nueva como concepto de valor agregado del producto (IVA), el cual muestra que Chile tiene uno de los porcentajes más altos.

Valor de Impuesto Vivienda.	
País	IVA
Chile	19,00%
España	10,20%
Nigeria	10,00%
Países Bajos	8,50%
Brasil	4,00%
Uruguay	3,00%
Francia	2,90%
México	2,00%
Canadá	1,40%
Rumania	0,60%
Japón	0,40%

De acuerdo a lo datos obtenidos por auditoría realizada por UHY Fay & Co, compañía española dedicada a estudios tributarios y financieros con más de 30 años de experiencia, indica que Chile al aplicar el 19% de impuesto a la compra de vivienda, la sitúa en al país más caro en estos términos.

Sin embargo, este estudio, también indica que hay países que solo aplican impuestos a viviendas de alto valor o aplica mayores impuestos (diferenciadas según el valor de la vivienda) a dichos inmuebles, estas tasas diferenciadas para viviendas de alto valor, cuyos precios superan los US\$ 2,5 MM es decir viviendas de valor equivalente a UF 60.000, son de acuerdo a la siguiente tabla.

Valor de Impuesto Vivienda.	
País	IVA
Irlanda	26,00%
Reino Unido	25,80%
Japón	25,70%
Francia	22,90%
España	19,90%
Chile	19,00%
Países Bajos	18,60%
Alemania	12,10%
Nigeria	10,00%
Brasil	4,00%
Italia	3,80%
Uruguay	3,00%
México	2,00%
Canadá	1,50%
Rumania	1,00%

En este caso Chile se situaría en un nivel medio de carga impositiva, sin embargo, dado el alto valor de las viviendas establecidas, deja un segmento mínimo de aplicación en nuestro país, ya que la oferta de viviendas sobre las UF 60.000 es muy escasa.

Para una vivienda de algo más de 2,5 millones de dólares, se puede llegar a imponer tasas del 26,00% a personas que hereden esta casa, y situando a Chile con una tasa del 19% más del doble de la media global situada en 7,67%. Para una vivienda de \$ 200.000.000 se mantiene la misma tasa para Chile, mientras que la media global se sitúa en 1,9%

Sin embargo y de acuerdo a estudios realizados por la OCDE, Chile hasta el año 2014 se presenta como uno de los países con menos % de recaudación de impuesto por sobre el PIB, presentando un valor de 19,8%.

De acuerdo a la publicación de la OCDE sobre estadísticas tributarias correspondientes al 2014 de sus países miembros, indicó que desde la crisis económica de 2008 los impuestos a las empresas se han reducido. Esto, con el fin de poner mayor presión sobre los contribuyentes individuales para así asegurar que los gobiernos cumplan con los requisitos de financiación.

De acuerdo a esto, el promedio de los ingresos provenientes de la empresa privada cayeron de un 3,6% a 2,8% del PIB entre 2007 y 2014. Sin embargo, en el mismo periodo, los ingresos por el impuesto a la renta individual crecieron de 8,8% a un 8,9%, mientras que los ingresos por el IVA aumentaron del 6,5% al 6,8%.

En los últimos 20 años la mayoría de los impuestos de los 34 estados miembro han tenido un incremento, a excepción de Hungría, Suecia, Estonia, Nueva Zelanda, Eslovaquia, Canadá, Irlanda y Estados Unidos. En Chile entre el año 1995 y 2014 el valor de los impuestos pasó de 18,4% a 19,8% de recaudación del PIB.

Actualmente, Dinamarca cuenta con el porcentaje de impuestos en relación al PIB más alto de impuestos entre los países de la OCDE (50,9%), seguido de Francia (45,2%) y Bélgica (44,7%). En el otro extremo se encuentran México (19,5%), Chile (19,8%) y Corea del Sur (24,6%) como las naciones con el más bajo.

Los datos de la OCDE reflejan que de ese 19,8% del total de impuestos que pagan los chilenos, un 11% corresponde a bienes y servicios; el 6,5% a las remuneraciones, el 1,4% a contribuciones de seguridad social y el 0,9% a la propiedad.

En la siguiente tabla se puede ver como se presentan la posición y carga de impuestos de los países de la OCDE, donde se ve que Chile está en el penúltimo lugar. Sin embargo, esta posición debería cambiar con los cambios de la reforma tributaria, lo cual debería cambiar la posición de Chile en estos términos.

5.2 Impuesto a la venta inmobiliaria en “Países del Barrio”

Argentina.

Para el caso de Argentina, existe el “IMPUESTO DE SELLOS EN LA CAPITAL FEDERAL”. Dicho impuesto grava a la operación inmobiliaria con el 3,6% del monto de la escritura. Este impuesto tiene la posibilidad de eximirse del pago del mismo hasta \$ 975.000 (a marzo de 2016) en caso que la compradora no tenga otra propiedad en Capital Federal, y sea destino vivienda única y permanente. Si bien no está especificado quien abona dicho importe, motivo por el cual los escribanos suelen dividir el pago entre ambas partes por partes iguales, se ha dado en muchos casos que el importe se le adjudica en su totalidad al comprador. Este impuesto del 3,6% está muy por debajo del 19% que debe pagar en Chile.

Por otra parte, también existe en Argentina un impuesto sobre la utilidad de venta de viviendas, "IMPUESTO A LAS GANANCIAS". Este impuesto se calcula sobre el monto de la escritura o valuación fiscal, el que sea mayor. Es el 3%, y se puede deducir de la declaración jurada de ganancias. Este impuesto también es menor al caso de Chile, ya que este es del 10% sobre las utilidades, una vez superado los UF 8.000 de "crédito" durante toda la vida del "vendedor" ya que pasado dicho monto, se aplica la tasa del 10%.

Perú.

Para el caso de Perú, no se aplica un impuesto en la compra de una vivienda nueva, sin embargo para el caso de una vivienda usada si existe un impuesto en dicha compraventa. Este impuesto es del 3% sobre el valor de la propiedad. Este valor está muy por debajo del 19% al igual que en el caso de Argentina.

Caso práctico en Soles y referenciados a la UIT (Unidad Impositiva Tributaria). La UIT es un valor similar a la UF pero que en este caso su valor se fija de forma anual, que para el caso del año 2016, está fijado en 3.950 soles.

Fórmula Alcabala: $(\text{Valor Transferencia} - 10 \text{ UIT}) * 3\%$

Valor Transferencia: S/. 300,000.

Exoneración 10 UIT (3,850 c/UIT): S/. 38,500

Monto = S/. 261,500

Calculo Alcabala

$S/. 261,500 \times 3\% = S/. 7,845$

El impuesto se debe pagar al contado, el plazo para hacerlo es hasta el último día hábil del mes siguiente de producida la transferencia.

Por otra parte, al momento de vender una vivienda, la ganancia que se obtenga del precio de compra versus el precio de venta, esta es gravada con un impuesto del 5% sobre dicho valor. Este valor también es menor en relación al impuesto que se aplica en Chile del 10% sobre la utilidad de la venta de inmuebles.

Bolivia.

La situación en Bolivia es prácticamente informal, donde un gran porcentaje de viviendas no están regularizadas, por lo tanto, no existe mayor regulación a la venta de propiedades. En Santa Cruz se estima que el 60% de las viviendas son informales; en Cochabamba el 70% de las viviendas no tienen papeles, mientras en La Paz, poco menos del 5%.

Sin embargo las propiedades que están regularizadas deben pagar el impuesto a la Transferencia de la Propiedad. Este se trata de un impuesto municipal, que equivale al 3% del importe pagado en la compra venta.

Uruguay.

La enajenación de inmuebles se encuentra exonerada del IVA salvo cuando se trate de la primera enajenación de inmuebles nuevos. En dicho caso la enajenación de inmuebles está gravada a tasa mínima del 10 %. El concepto de primera enajenación comprende a las enajenaciones de inmuebles sobre los que se haya realizado refacciones o reciclajes significativos. La venta de propiedades usadas y el alquiler de inmuebles se encuentran exonerados de este impuesto.

Sin embargo la venta de inmuebles está gravada la utilidad que se genera de la venta de esta, en este caso la tasa impositiva sobre la utilidad de la venta está dada por un 12%, la cual es mayor a la tasa de nuestro país del 10%.

Colombia.

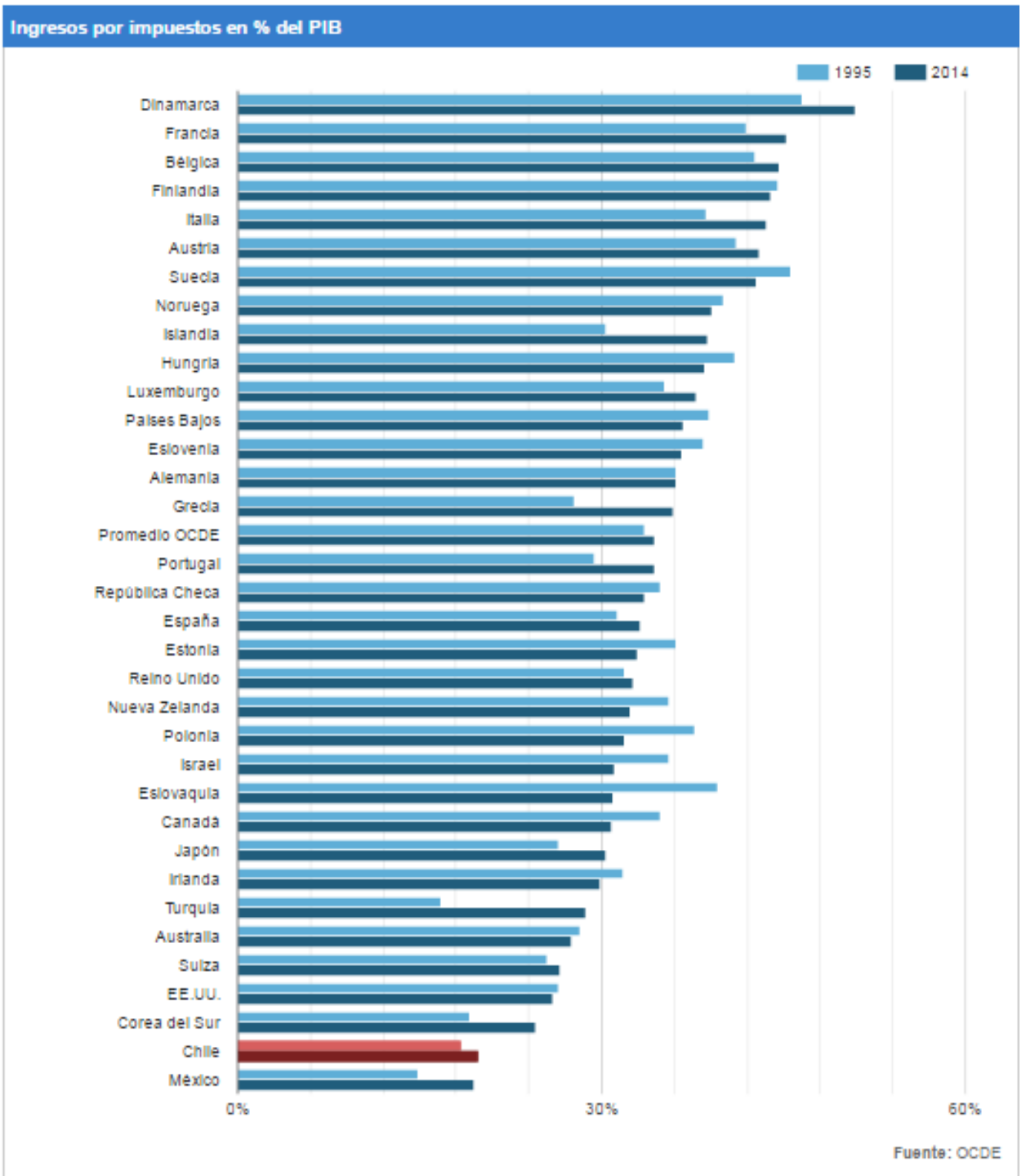
En el año 2000, el gobierno Colombiano propuso una reforma tributaria, la cual incorpora el pago de IVA a la venta de inmuebles. Esta reforma aplicó una tributación por este concepto del 10% a la venta de inmuebles, ya sean activos fijos o móviles (inventarios)

Con esta reforma, se incluye una nueva categoría de bienes objeto del IVA, los inmuebles, bajo dos condiciones especiales:

1. No tienen derecho a impuestos descontables en el caso de activos fijos
2. Se retiene el 100% del IVA por parte del notario.

Para el mercado de la vivienda usada, el que compra a un constructor, asume el IVA como costo por cuanto en la venta no puede descontar el que pagó inicialmente.

Con esta forma de concebir el IVA para los inmuebles no solo restringe la circulación de estos bienes por los mayores precios, sino que también afecta las reglas actuales de financiar máximo el 70 por ciento del valor de la vivienda.



(Fuente: Estudio Económico de la OCDE para Chile de Octubre del 2013)

5.3 Como afecta la recaudación del estado por concepto de IVA.

Como se ha mencionado, Chile antes de la reforma tributaria, era el penúltimo país de la OCDE en términos de recaudación en relación al PIB. Sin embargo, si se analiza la situación actual, la posición de Chile sufre un cambio radical en términos de recaudación por concepto de IVA.

El aporte de los ingresos por impuestos a los bienes y servicios en Chile, respecto del total de la recaudación tributaria, es mayor al de todos los países de la Organización de Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE). Así lo revela el informe “Estadísticas Tributarias” 2015 dado a conocer por la entidad.

Según este informe, que se basa en datos obtenidos al año 2014, los ingresos totales por impuestos a los bienes y servicios en Chile llegaron a \$ 14.780.000 millones el año pasado 2015, lo que representa el 54% de los \$ 27.382.000 millones recaudados por el Fisco. Este porcentaje es superior al promedio de lo que recauda por este ítem el resto de los países de la OCDE, que se ubicó en 33% del total de sus ingresos tributarios.

Este informe, además agrega que del total de lo recaudado por impuestos a los bienes y servicios, \$ 11.171.000 millones correspondieron a ingresos por Impuesto al Valor Agregado (IVA), lo que representó el 41% del total de ingresos del Fisco. Este porcentaje de recaudación ubica a Chile en el primer lugar entre los países del grupo en este ítem. Además, es “muy superior” al promedio de los ingresos que obtienen por ese concepto las demás economías del grupo, que durante el año pasado correspondió a sólo al 19% del total.

El mismo informe indica que la tasa del IVA en Chile (19%), se ubica muy cerca de la media de la OCDE, el cual, al 1 de enero de 2015 (19,2%). También explica que, a diferencia de la mayoría de los países de la OCDE, en Chile no se aplican tasas diferenciadas de aquel gravamen. De la misma manera, el documento agrega que en contraste con los 21 países de la organización que han elevado su tasa de IVA al menos una vez en los últimos seis años, Chile no la ha cambiado desde el 2003.

Carga tributaria total en Chile.

El informe indica, además, que la carga tributaria total en el país como porcentaje del Producto Interno Bruto (PIB) se redujo en 0,2 puntos porcentuales, desde el 20% exhibido en 2012 al 19,8% en 2014. Así, Chile se ubica en el lugar 33 de los 34 países de la OCDE, superando sólo a México, en cuyo caso alcanzó el 19,5%.

Sin embargo, la carga tributaria respecto al PIB en el país ha aumentado un punto porcentual entre el 2000 y el 2014 (desde un 18,8%), mientras que en promedio entre los países de la entidad anotó un incremento de sólo 0,2 puntos porcentuales (34,2% a 34,4%).



(Fuente: <http://www.latercera.com/noticia/negocios/2015/12/655-658651-9-chile-lidera-recaudacion-por-iva-entre-paises-ocde.shtml>)

5.4 Efectos en valor de Viviendas post aplicación de IVA en la venta.

Como se ha analizado en los capítulos anteriores, se ha determinado que los efectos de la reforma tributaria, afectan los valores de venta de las viviendas.

En un primer análisis se determinó que el efecto de la eliminación del crédito IVA de 6,65% a los costos de construcción, afectarían los costos de la viviendas de acuerdo a lo siguiente.

	COSTO CONSTRUCCION CON REFORMA					
a) Costo Construcción.	UF	1000,00	2000,00	3000,00	4000,00	5000,00
b) IVA debito (19%)	UF	190	380	570	760	950
c) Crédito Especial (65% b)	UF	123,5	225	0	0	0
d) Total Costo (a + b -c)	UF	1066,50	2155,00	3570,00	4760,00	5950,00

Diferencial de Precio	0,00	22,00	370,50	494,00	0,00
% Aumento de Precio	0,00%	1,03%	11,58%	11,58%	0,00%

De acuerdo a esto y al análisis del capitulo 4, donde se identificó como afectan estos mayores costos en los precios de venta, el cual se determinó de acuerdo a lo siguiente.

	PRECIO DE VENTA CON REFORMA					
e) Terreno	UF	250,00	500,00	750,00	1000,00	1250,00
f) Construcción	UF	1066,50	2155,00	3570,00	4760,00	5950,00
g) Terreno + Construcción	UF	1316,50	2655,00	4320,00	5760,00	7200,00
h) Utilidad (25%)	UF	329,13	663,75	1080,00	1440,00	1800,00
i) Precio de Venta	UF	1645,63	3318,75	5400,00	7200,00	9000,00

Costo Construcción.	UF	1000,00	2000,00	3000,00	4000,00	5000,00
Diferencial de Precio	0,00	27,50	463,13	617,50	0,00	
% Aumento de Precio	0,00%	0,84%	9,38%	9,38%	0,00%	

Según estos análisis, lo que se busca es determinar cómo afectarían estas variaciones al valor final de venta de viviendas y considerando adicionalmente la aplicación de IVA. Dado esto haremos el siguiente análisis.

	PRECIO DE VENTA CON REFORMA + IVA					
j) Terreno	UF	250,00	500,00	750,00	1000,00	1250,00
k) Construcción	UF	1066,50	2155,00	3570,00	4760,00	5950,00
l) Sub Total	UF	1316,50	2655,00	4320,00	5760,00	7200,00
m) Utilidad (25%)	UF	329,13	663,75	1080,00	1440,00	1800,00
n) Precio Neto (i + m)	UF	1645,63	3318,75	5400,00	7200,00	9000,00
ñ) IVA (19%)	UF	312,67	630,56	1026,00	1368,00	1710,00
o) Precio Final de Venta	UF	1958,29	3949,31	6426,00	8568,00	10710,00

Costo Construcción	UF	1000,00	2000,00	3000,00	4000,00	5000,00
Precio Venta sin IVA		1645,63	3318,75	5400,00	7200,00	9000,00
Precio Venta con IVA		1958,29	3949,31	6426,00	8568,00	10710,00
Diferencial de Precio		312,67	630,56	1026,00	1368,00	1710,00

Sin embargo el IVA pagado se debe descontar de IVA recibido. Por lo tanto, al hacer la diferencia entre ambos IVA, tenemos que el valor adicional está dado por.

Costo Construcción	UF	1000,00	2000,00	3000,00	4000,00	5000,00
IVA Construcción		66,50	155,00	570,00	760,00	950,00
IVA venta		312,67	630,56	1026,00	1368,00	1710,00
Delta IVA		246,17	475,56	456,00	608,00	760,00

Por lo tanto el valor final de venta está dado por

Costo Construcción	UF	1000,00	2000,00	3000,00	4000,00	5000,00
Valor Venta Sin IVA		1645,63	3318,75	5400,00	7200,00	9000,00
Valor Venta con IVA		1891,79	3794,31	5856,00	7808,00	9760,00
% Variación de Precio		13,01%	12,53%	7,79%	7,79%	7,79%

Sin embargo, para viviendas de menos de UF 2.000 no se aplicará IVA, por lo tanto la variación de 13,01% en la vivienda de costos de UF 1.000 no tendría efecto. Pero en las viviendas de costo de construcción de UF 2.000 este efecto llegaría a un 12,53% de alza de precio, y para viviendas de costo sobre las UF 3.000 el aumento de costo se mantendría constante en 7,79% de alza.

5.5 Efectos en el Mercado por la Aplicación de la Reforma.

El año 2015 fue un año muy relevante para la industria inmobiliaria. Los cambios generados por la reforma tributaria, la que introdujo el concepto de pago de IVA en la venta de viviendas. Esto generó que durante dicho año muchas personas adelantaran su decisión de compra.

Este efecto se genera principalmente ya que las promesas de compra venta que se generaron el 2015 y que fueron protocolarizadas hasta el 31 de Enero del mismo año, todas estas ventas quedan exentas del pago de IVA, independiente de la fecha de escrituración de la propiedad.

Esta “oportunidad” genero un gran interés en la compra de viviendas con el objetivo de ahorrar el 19% de IVA, que en la realidad como se mostrado anteriormente, el aumento es de entre el 8% y 12% de alza. Sin embargo de igual forma se generó un “Boom” de venta.

“Lo que va a pasar es que como los consumidores son inteligentes, se van a anticipar al impuesto. Eso ya se está sintiendo. Los clientes más informados ya están comprando”, precisa Cristián Armas²², presidente del Comité Inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC).

Un reflejo de esta situación también se vio reflejado en el aumento de permisos de edificación que se autorizaron el 2014, lo que demuestra el interés del mercado inmobiliario por generar mayor stock, preparándose para el mayor volumen de compra que se esperaba debido a la aplicación del IVA en la venta de inmuebles.

A juicio de Javier Hurtado²³, gerente de estudios de la CChC, “el persistente dinamismo experimentado por la superficie autorizada se debe, entre otros factores, al agotamiento de permisos anteriores y la toma de posición futura. Este comportamiento puede deberse, en parte, a la reacción oportuna del mercado a ciertas disposiciones de la reforma tributaria, toda vez que los permisos pueden ser almacenados hasta tres años antes de su ejecución”.

Por lo mismo, en opinión de Hurtado, “la actividad inmobiliaria podría verse favorecida este 2015 por un aumento de la demanda por viviendas, que busque anticiparse a los efectos de la reforma tributaria en este mercado”.

²² Artículo Diario La Tercera On Line del 03 de Marzo de 2015

²³ Artículo Diario La Tercera On Line del 03 de Marzo de 2015

Visitas a salas de venta

Andrés Ergas²⁴, gerente comercial de Ralei Grupo Inmobiliario, comentaba a inicios del 2015 “Los clientes se han ido informando paulatinamente sobre los plazos de entrada en vigencia del IVA a la compraventa de inmuebles, anticipando la compra apenas el proyecto cuenta con su permiso de edificación”, y anticipó que la combinación del IVA que parte en 2016, más una oferta equilibrada, “impactarán positivamente al mercado inmobiliario, impulsando las velocidades de venta durante el transcurso de este año 2015”.

En inmobiliaria Almagro, en el mismo artículo de diario La Tercera, se comentaba que el volumen de ventas del 2015 se mantuvo respecto del año 2014, pero sí se observó un adelantamiento de las decisiones de compra desde fines de 2014. “En enero realizamos un estudio entre 256 cotizantes de Almagro y los resultados, efectivamente, dan cuenta de un cambio en la conducta de los compradores, ya sea para habitar o como para inversión”, comenta Pablo Hachim, gerente comercial de la firma.

El sondeo, reveló que un 74% de las personas que busca una vivienda, cree que ahora es un buen momento para comprar, mientras que un 40% declara que adelantaría su decisión de compra. ¿La razón? “Claramente es el futuro aumento de precios por la aplicación del IVA, ya que un 73% cree que éstos aumentarán”, acota Hachim, en entrevista a La Tercera en Marzo de 2015.

En Moller & Pérez-Cotapos, su gerente general, Marcos Retamal a inicios de 2015, también admitía que la entrada en vigencia del IVA tendría efectos en las ventas. “Creemos que esto se traducirá en aumento de promesas durante los próximos meses y antes del cierre de 2015, ya que el IVA a las viviendas aumentará los precios entre 5% y 12%. Creo que veremos un efecto mayor a partir de julio”, subraya el ejecutivo en entrevista a La Tercera, en Marzo de 2015

En Paz Corp, sin embargo, manifestaban otra visión. Ya que en la misma entrevista a La Tercera de Marzo de 2015, afirmaban que no han visto un aceleramiento en las ventas, más bien han enfrentado un nivel de demanda en línea con lo presupuestado. Manifestaban que el alza del IVA por sí sola no afectaría en forma tan importante la demanda. “Si bien la aplicación del IVA a partir del 2016 es una de las variables que podría influenciar la compra de viviendas durante 2015, creemos que las razones más fundamentales que han incidido en las ventas son más bien las tradicionales: necesidad de vivienda dada por el crecimiento demográfico, créditos accesibles a tasas de interés atractivas y movilidad habitacional producto del aumento de ingresos de algunos sectores de la población”, afirma Ariel Magendzo, gerente general de la compañía.

²⁴ Artículo Diario La Tercera On Line del 03 de Marzo de 2015

Menos oferta

Todos los conceptos antes entregados podrían indicar que una vez que comience a regir las modificaciones de la reforma tributaria, con la consecuente alza de precios, las ventas inmobiliarias podrían tender a disminuir por algunos meses, dado que muchas personas habrían adelantado su decisión de compra.

En la Asociación de Desarrolladores inmobiliarios argumentaban “Toda la demanda que se adelantó por este efecto, después no se expresará, por lo que se estima un descenso en las promesas de venta en el próximo año”, complementa Vicente Domínguez, en entrevista a La Tercera el 08 de Marzo del 2015.

Por otro lado se hacía el análisis de un segundo efecto de la reforma tributaria, el cual traería una menor oferta, dado cambios en planes reguladores de comunas como Estación Central, San Miguel y Santiago. Además de esto, si se consideran mayores restricciones en la obtención de créditos hipotecarios dado políticas más restrictivas de la banca (prestamos del 80% a 85% el valor de la propiedad), lo que se traduce en una menor capacidad de compra.

Venta Inmobiliaria el 2015

Diario el Mercurio el 26 de enero de 2016, publico un artículo donde se declara que el aumento de las ventas de viviendas en la Región Metropolitana en 2015 fue el mayor registro de la última década, motivado exclusivamente por la entrada en vigencia del IVA a la venta de inmuebles en enero de 2016.

Esta aseveración se respalda por informe de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), el cual arrojó que la comercialización de viviendas durante el cuarto trimestre de 2015 aumentó 40,3% en comparación con igual período de 2014. Este resultado se explica por una significativa mayor venta de departamentos de 57,6% y una caída de 5,8% en la comercialización de casas.

Es así que en el periodo octubre-diciembre de 2015 se comercializaron 10.030 departamentos y 2.243 casas, 3.528 unidades más respecto de igual periodo de 2014. En tanto, durante el 2015 en la Región Metropolitana se vendieron 43.994 unidades (34.625 departamentos y 9.369 casas), cifra 26,8% superior a la registrada en 2014.

En cuanto al valor de comercialización de las viviendas en Santiago/Región Metropolitana, en el cuarto trimestre de 2015 éste aumentó 45,5% al comprarse con el mismo período de 2014, sumando un total de 144,8 millones de UF durante 2015, lo que significa un aumento de 32,8% respecto al año anterior. Se destaca que el efecto precio acumulado durante el año 2015 fue de aproximadamente 6%.

Durante el trimestre octubre-diciembre 2015 los departamentos que más se comercializaron (33,1%) fueron aquellos cuyo precio fluctuó entre 2.000 UF y 3.000 UF. En el mercado de casas, las unidades entre 1.500 UF y 2.000 UF fueron las que más aumentaron su participación (19,6%) y, tras casi dos años sin presencia significativa, volvieron a comercializarse unidades de valor inferior a 1.000 UF (7%).

Según superficie, los departamentos de menos de 50 mts² fueron los que más aumentaron su participación de 57% a 60% en el último trimestre del año 2015. En tanto, en casas, las unidades de hasta 90 m² concentraron el 55% de la demanda. En cuanto al estado de las obras, las unidades sin ejecución y en etapas iniciales (excavaciones y fundaciones) registraron una alta participación en el caso de departamentos, concentrando el 44% de la demanda.

Los terminados concentraron sólo el 9% de las unidades comercializadas en el cuarto trimestre. En relación con las casas, el 19% correspondió a unidades vendidas sin ejecución y en etapas iniciales. Las ventas terminadas y en terminaciones concentraron el 34% de la demanda.

La participación por comunas Durante el cuarto trimestre de 2015, la comuna de Macul y las agrupaciones de La Florida/San Joaquín/Peñalolén y Ñuñoa/La Reina fueron las que más aumentaron su participación en la venta de departamentos respecto de igual período de 2014. En cambio, las comunas de Santiago Centro, San Miguel e Independencia y la agrupación de La Cisterna/San Bernardo/Puente Alto, perdieron dos puntos de participación.

En casas, la agrupación de Lampa/Quilicura/Renca y Peñalolén/La Florida ganaron cinco y cuatro puntos de participación respectivamente, mientras que la comuna de Huechuraba y la agrupación de Maipú/Pudahuel/Cerrillos redujeron su demanda en tres y cinco puntos respectivamente.

Participación por valor de Venta.

DEPARTAMENTOS ENTRE 2.000 Y 3.000 UF	33,1%
CASAS ENTRE 1.500 Y 2.000 UF	19,6%
CASAS INFERIOR A 1.000 UF	7%

(Fuente: <http://www.emol.com/noticias/Economia/2016/01/26/785307/Aumento-de-venta-de-viviendas-en-la-RM-en-2015-es-el-mayor-en-10-anos.htm>)

Demanda por tipo de Vivienda.

DEPARTAMENTOS DE MENOS DE 50 m ²	60%
CASAS DE MENOS DE 90 m ²	55%

(Fuente: <http://www.emol.com/noticias/Economia/2016/01/26/785307/Aumento-de-venta-de-viviendas-en-la-RM-en-2015-es-el-mayor-en-10-anos.html>)

Precios de Viviendas y Stock Disponible.

El Índice Real de Precios de Viviendas (IRPV), elaborado por la CChC, mostró que durante el trimestre móvil octubre-diciembre de 2015 el precio de las viviendas registró un alza de 4,4%. En los departamentos el alza anual fue de 7,8 y en casas, de 3,5% en doce meses. Los departamentos aceleraron sus precios en Santiago Centro y en las zonas Nor-Poniente y Sur. En casas, todas las zonas desaceleraron el alza anual de sus precios.

Javier Hurtado²⁵, en artículo de EMOL del 26 de Enero del 2016, explicó además que durante el cuarto trimestre del año 2015 “la oferta de viviendas en Santiago/Región Metropolitana aumentó 19,5% en doce meses, correspondiendo el 86% a departamentos y el 14% a casas. De las viviendas disponibles, el 18% de los departamentos está para entrega inmediata, lo mismo que el 82% de las casas. En cuanto a la velocidad de ventas, se necesitan 12,1 meses para agotar el stock: 12,8 meses para los departamentos y 9 meses para las casas”.

5.6 Comportamiento del Mercado Inmobiliario Post Reforma.

De acuerdo al Primer Informe Trimestral del 2016 del Mercado Inmobiliario de ADIMARK, que analiza la venta de viviendas en el gran Santiago desde el 01 de Enero al 31 de Marzo del mismo año. El cual consta de un estudio sobre un total de 1.263 proyectos inmobiliarios.

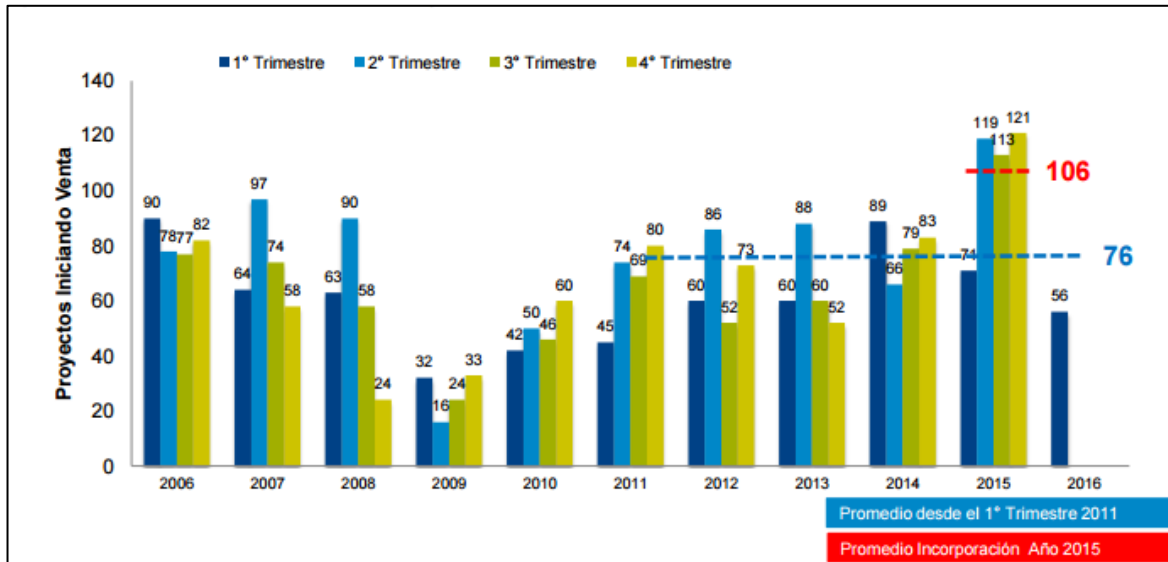
De los 1.263 proyectos estudiados, se destaca que 1.204 de ellos son proyectos iniciados previos a la fecha del estudio, es decir, antes del 1 de Enero. Es decir, en este primer trimestre solo se han incorporado al mercado 56 nuevos proyectos.

De acuerdo a este estudio, la incorporación de proyectos tenía una media de 73 proyectos por nuevos por trimestre, la cual ha sido medida desde el año 2011. Sin embargo durante el año 2015, la incorporación de proyectos paso de dicha cifra a un record de 106 nuevos proyectos por trimestre.

Por otra parte, y como se mencionó anteriormente, durante el primer trimestre de este año, se aprecia una baja importante en la incorporación de proyectos siendo mucho menor a la media desde el 2011, llegando a aportar solo 56 nuevos proyectos.

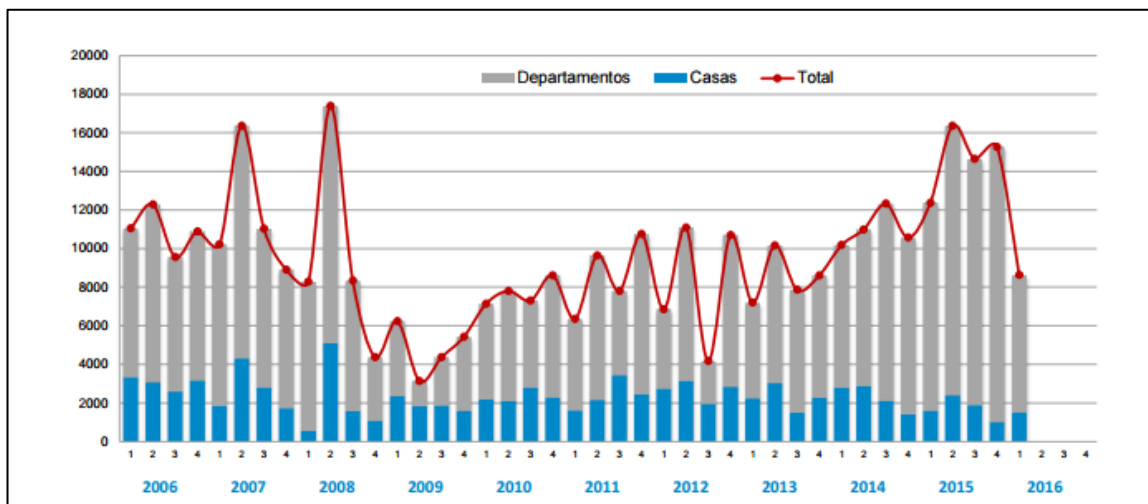
Todo esto se aprecia claramente en grafico que se muestra a continuación, el cual refleja el estudio hecho por este Centro de Estudios.

²⁵ Gerente de Estudios de la CChC 2014 – 2016



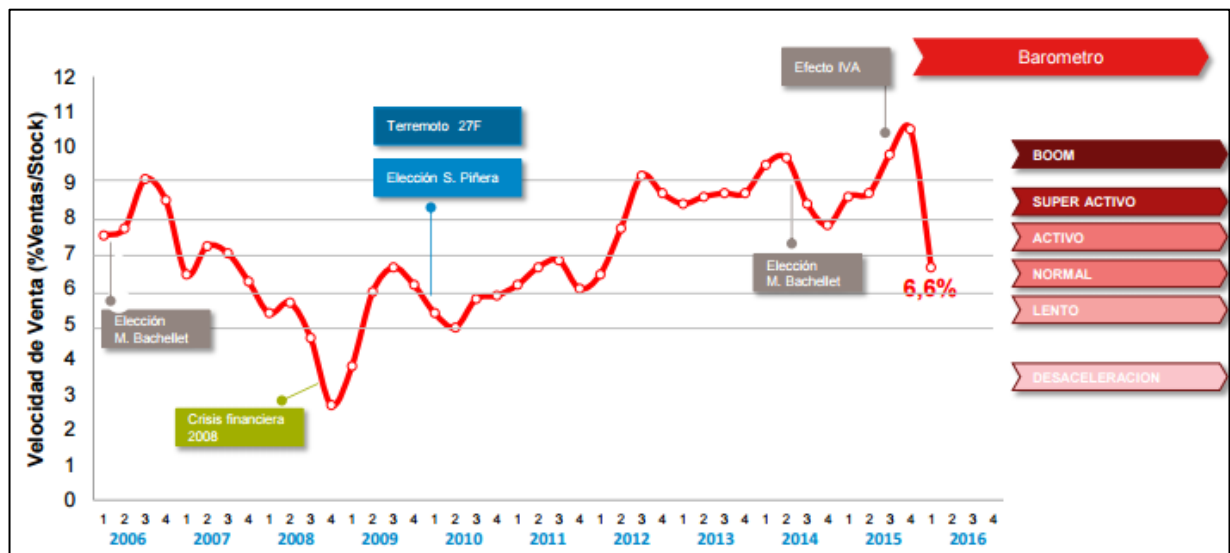
(Adimark: Incorporación Trimestral de Proyectos Marzo 2006 – Marzo 2016)

Por otra parte, se presenta adicionalmente la oferta en unidades de viviendas disponibles en el mercado, el cual, como es de esperar también sufre una baja importante, mostrando un descenso desde el 4 trimestre del 2015 con una cantidad superior a las 15.000 unidades, retrocediendo a una oferta actual de poco mayor a 8.000 unidades.



(Adimark: Incorporación Trimestral de Proyectos Marzo 2006 – Marzo 2016)

Además de esto, se presenta un análisis del comportamiento de la velocidad de venta de los proyectos inmobiliarios. Este análisis hace un recorrido desde el año 2006 a la actualidad. De dicho análisis se puede observar las situaciones particulares que ha sufrido el país, tales como, crisis financieras, efectos post terremoto y el efecto de la reforma tributaria.



(Adimark: Incorporación Trimestral de Proyectos Marzo 2006 – Marzo 2016)

De acuerdo al grafico entregado, se muestra claramente como efectos de crisis financiera del año 2008 y el terremoto del año 2010, marcan puntos bajos en las velocidades de venta de viviendas. Pero por el contrario, se muestra como la reforma tributaria genero un efecto de “BOOM”, llegando a Peak de más de 11% (% venta / Stock). Sin embargo el momento actual, muestra una caída de casi el 50% llegando a una cifra de 6,6%.

Pero por otra parte, el mismo análisis indica que el porcentaje actual está en el límite inferior del comportamiento normal de venta. Mientras que la cifras del años pasado (2015) representan una cifra de “boom” de venta.

Pero también se observa que desde el año 2011, las cifras de velocidades de venta se han mantenido en valores catalogados como Normal – Activo – Súper Activo, lo que representa que al menos al primer trimestre del año 2016, la actividad presenta una importante baja.

Venta Trimestral

Durante el primer trimestre del 2016 las ventas totales (entrega inmediata + en verde + en blanco) fueron de **8.471 unidades** y **37.273 MUF**.

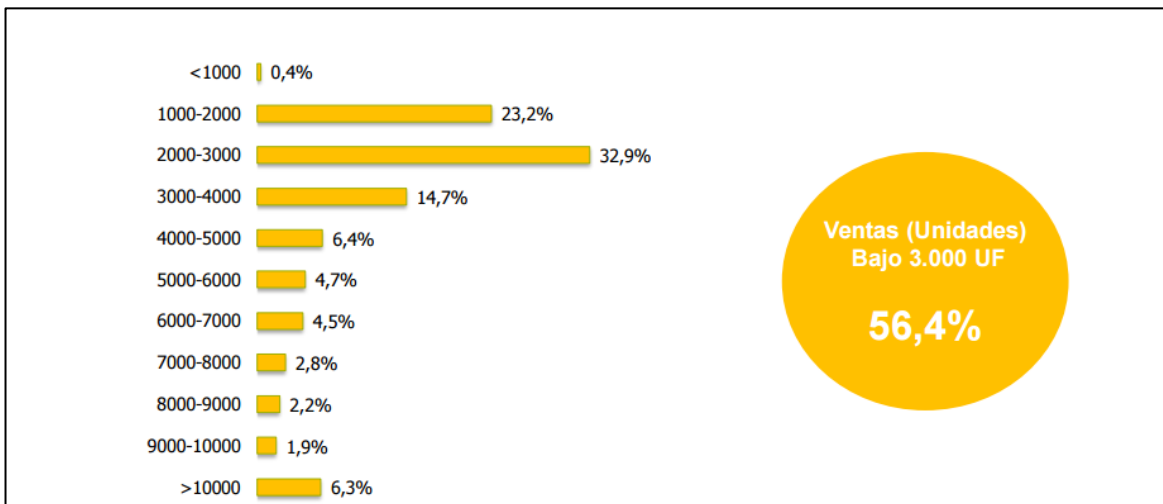


	Unidades	Miles de UF
Respecto al Trimestre Anterior	-45,9% ↓	-43,4% ↓
Respecto al mismo Trimestre 2015	-18,0% ↓	-8,4% ↓

(Adimark: Incorporación Trimestral de Proyectos Marzo 2006 – Marzo 2016)

Esta importante baja antes mencionada se resume a que las ventas totales bajaron un 45,9% con respecto al trimestre anterior y un 18% si lo comparamos con el mismo trimestre del año anterior. Señal clara del efecto que tuvo la incorporación del IVA en la venta de viviendas, el cual generó un adelantamiento en la decisión de compra dado el temor del alza de las viviendas.

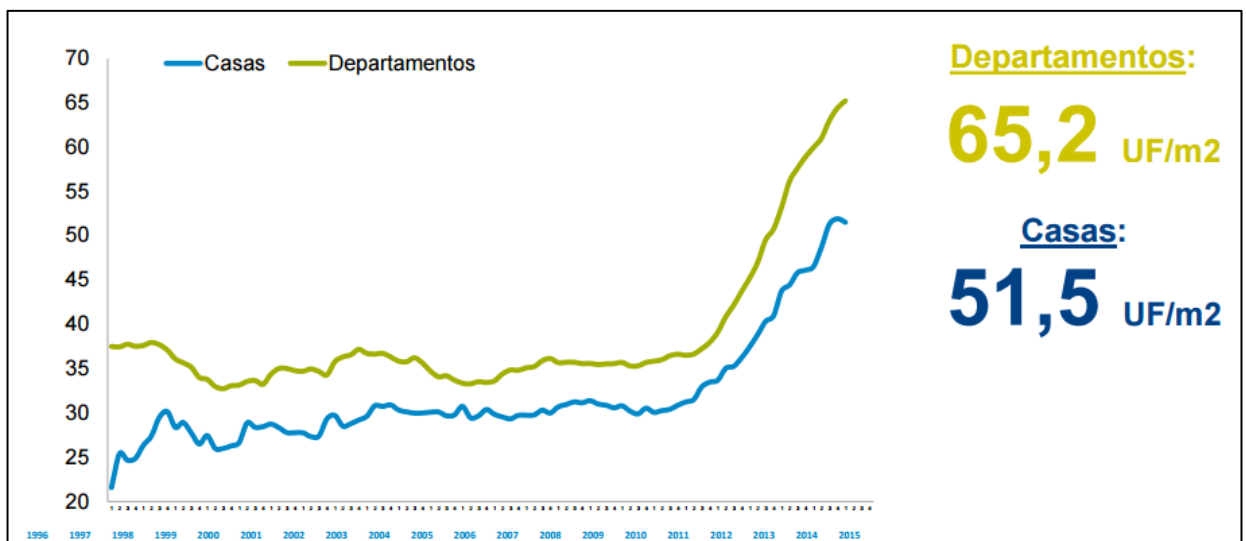
Sin embargo hoy, las ventas tuvieron una fuerte caída, ya que en teoría el beneficio de comprar sin IVA ya no existe, por lo que el mercado espera que las ventas bajen de los niveles de los últimos años y se vuelva a una venta más estándar.



(Adimark: Incorporación Trimestral de Proyectos Marzo 2006 – Marzo 2016)

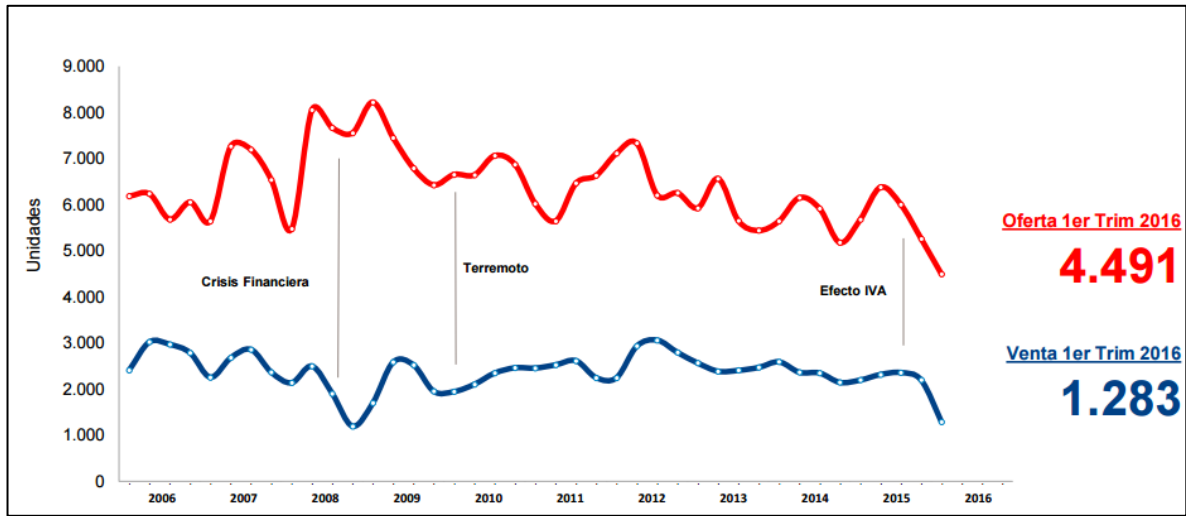
Por otra parte, si se analizan el desglose de la ventas por rango de precio, el mercado que se lleva el mayor volumen de compra es el mercado de viviendas con rango de precio entre las UF 2.000 y UF 3.000, rango que se determinó en este mismo capítulo que serían los precios más afectadas en su alza del valor de venta final por motivos del efecto IVA y las otros cambios de la reforma tributaria en el sector. Siendo las unidades con mayor las con menor demanda, lo que explica que como se mencionó anteriormente, estas viviendas al sufrir menos variación, las hace menos sensible a los efectos de la reforma.

Se debe destacar que se intuye que el comprador de viviendas hoy en día es mucho más informado que en el pasado, ya que como se muestra, identifico claramente cuáles eran las viviendas en las que afectaría mayormente los cambios y enfoco su compra en ese rango de precio.



(Adimark: Incorporación Trimestral de Proyectos Marzo 2006 – Marzo 2016)

Este efecto se ve claramente reflejado en el gráfico, donde se aprecia el avance en el valor de UF/m2 de venta, el cual ha tenido una curva de ascenso marcadísima en los últimos 6 años (desde el año 2010), elevándose desde las 38 uf/m2 del 2012 a las 65,2% en el caso de los departamentos, siendo un aumento del 65% de alza y siendo un 12% en el periodo 2104 al 2015 aproximadamente, aumento que es coincidente con el análisis hecho al inicio de este capítulo.



(Adimark: Incorporación Trimestral de Proyectos Marzo 2006 – Marzo 2016)

Si se analizan las ventas en los últimos años, estas han tenido un comportamiento relativamente parejo, con una pequeña tendencia a la baja, sin embargo el periodo 2104 al 2015 se pendiente se marca positiva, lo que se explica dado todo lo anterior, sin embargo de lo que va del año (primer trimestre), la baja es muy fuerte, tanto en la venta como en la oferta.

Por otro parte, si se analiza la oferta, se aprecia que esta comienza a disminuir antes que la venta, es decir, que las empresas inmobiliarias, visualizaron el fenómeno y entendieron que durante el año 2016, la venta decaería, por lo que frenaron la construcción de nuevas viviendas de tal forma de no quedar con stock.

5.7 CONCLUSIONES ANALISIS III. Determinar cómo se Traspasarán a Precio de Venta final la aplicación del Gravamen IVA al Cliente.

Como se revisó en este análisis, los efectos de la reforma tributaria, en todos sus aspectos relacionados directamente al mercado inmobiliario, sin duda han generado cambios. Estos cambios no solo se ven reflejados en los valores de las viviendas, sino que también en el comportamiento de los compradores.

Los efectos teóricos indican que las alzas de precio más importante serían en las viviendas de rangos de precio entre las UF 2.000 y las UF 3.000 llegando un aumento del 12,53%. El cual se ve reflejado en la oferta y aumentos de precios reales que sufrió el mercado de la vivienda, siendo un aumento efectivo del 12% en promedio durante el periodo 2104 a 2015.

Si bien este aumento de precio es promedio, también se destaca que el mercado que más se vendió durante el mismo periodo, corresponde a las viviendas con precio de entre UF 2.000 y UF 3.000, siendo más del 30% del total de la oferta.

Este aumento de precio se ratifica aún más cuando se revisa que las viviendas de mayor de precio, presentan un efecto menor en el alza de precio y además presentan una menor oferta, lo que reafirma que la estimación teórica de aumentó de precio, si fue traspasada a los clientes en el rango el porcentaje simulado.

Dado todo lo anterior, se puede decir que el aumento de precio generado por la reforma tributaria 2014, es real. Sin embargo, la reforma también generó un cambio en el comportamiento de los clientes, los cuales adelantaron su decisión de compra ante la inminente alza de precio, lo que generó un “boom” nunca antes visto en el mercado inmobiliario, pero que se vio fuertemente frenado desde la entrada en vigencia del IVA.

Por lo tanto, quedan las incertidumbres.

¿El mercado ajustará sus precios a la baja, dado las unidades en stock y a las dificultades de adquirir una vivienda generada por estas nuevas condiciones?

¿El mercado ajustará los valores de venta a la baja dado la menor demanda y al estado actual de la economía?

¿Será capaz el rubro inmobiliario asumir el desafío de mantener los precios antes mayores restricciones de la banca en la obtención de créditos, y de asumir una condición económica del país después de 3 años de bajo crecimiento económico y la caída del precio de los Commodities?

6 ANALISIS IV: Determinar cómo afectará la nueva carga impositiva sobre las utilidades obtenidas en los negocios inmobiliarios y como se podrían traspasar a precio final está perdida para así mantener los márgenes de utilidad previo la reforma.

Con los cambios generados por la reforma, se presenta un cambio en la forma de tributar que tendrán las empresas, dependiendo del tipo de sociedad que la constituya y el régimen al que se acojan. Uno de los mayores cambios se generará en las empresas de menor tamaño, lo que permitirá una contabilidad simplificada para empresas con ventas hasta 50.000 UF, y permitirá la tributación en base a flujos de caja a empresas con ventas inferiores a 100.000 UF desde 2017, además de esto se podrá depreciar instantáneamente sus activos y postergar el pago de IVA en 60 días.

Las empresas una vez realizado su ejercicio de renta en base a flujos, tendrán la posibilidad que si la utilidad entre ingresos y egresos es positiva, se pagará impuesto de primera categoría, así como global complementario para los dueños según corresponda. Si la empresa presenta perdidas, no se pagarán impuestos y se deducirá como egreso al año siguiente.

Por otro lado, dentro de los regímenes a los cuales podrán acogerse las empresas, se presentan dos modalidades:

1. Sistema Semi Integrado.
2. Sistema de Renta Atribuida.

Estos sistemas se resumen de acuerdo al siguiente cuadro.

Régimen atribuido	Régimen semi integrado
Impuesto 1ra categoría 25% año 2018	Impuesto 1ra categoría 27% año 2018
Socios personas naturales	Socios personalidad jurídica
Global complementario [0%-35%] sobre utilidad de la	Global complementario [0%-35%] sobre utilidad distribuida
Crédito 100% impuesto 1ra categoría	Crédito 65% impuesto 1ra categoría
Alto nivel retiro utilidades	Políticas de ahorro e inversión
Descuento 20% utilidad reinvertida	Descuento 50% utilidad reinvertida (tope UF 4.000)

(Metodología de gestión estratégica a mediano y largo plazo para pequeñas y medianas empresas del sector construcción. Aravena 2016. Pag 116)

Como se puede apreciar, dentro de las principales modificaciones que se producen por la reforma se tiene el cambio en el global complementario y el crédito de éste según el régimen que asuma, además la variación en el impuesto y el descuento sobre la utilidad reinvertida, lo cual no aplica en las empresas de mayor tamaño, con lo cual se beneficia el ahorro según se menciona en circulares del servicio de impuestos internos.

Sin embargo de lo anterior, dadas las modificaciones en el global complementario, y las tasas de impuesto, se busca que las empresas de menor tamaño paguen menores impuesto que las grandes, lo cual necesariamente no ocurre, producto que dependerá de la cultura de ahorro que tenga la empresa, los márgenes de utilidades, y por ende, la tasa de global complementario que éstas paguen, por lo que la reinversión no siempre generará mayores beneficios, debiéndose considerar que muchas de éstas necesariamente deben retirar utilidades, ya que muchas veces – y sobre todo en las pequeñas – constituye el único ingreso, a continuación se anexa una sensibilización realizada en torno a lo mencionado.

	Semi integrado		Atribuible		Actual	
Ventas	UF 50.000	UF 50.000	UF 50.000	UF 50.000	UF 50.000	UF 50.000
Utilidad	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	UF 5.000	UF 5.000	UF 5.000	UF 5.000	UF 5.000	UF 5.000
Retiro	0%	100%	0%	100%	0%	100%
Impuesto primera categoría	27%	27%	25%	25%	20%	20%
Base imponible	UF 5.000	UF 5.000	UF 5.000	UF 5.000	UF 5.000	UF 5.000
Impuesto	UF 1.350	UF 1.350	UF 1.250	UF 1.250	UF 1.000	UF 1.000
Reinversión	UF 5.000	UF -	UF 5.000	UF -	UF 5.000	UF -
Tasa Crédito Reinversión	50%	50%	20%	20%	0%	0%
Crédito Reinversión	UF 2.500	UF -	UF 1.000	UF -	UF -	UF -
Nueva Base imponible	UF 2.500	UF 5.000	UF 4.000	UF 5.000	UF 5.000	UF 5.000
Impuesto primera categoría final	UF 675	UF 1.350	UF 1.000	UF 1.250	UF 1.000	UF 1.000
Ahorro impuesto	UF 675	UF -	UF 250	UF -	UF -	UF -
Tasa efectiva ahorro antes GC	13,5%	27,0%	20,0%	25,0%	20,0%	20,0%
Base Global Complementario	UF -	UF 5.000	UF 5.000	UF 5.000	UF -	UF 5.000
Tasa global complementario	35%	35%	35%	35%	40%	40%
Impuesto global complementario	UF -	UF 1.750	UF 1.750	UF 1.750	UF -	UF 2.000
Tasa crédito global complementario	65%	65%	100%	100%	100%	100%
Crédito global complementario	UF -	UF 878	UF 1.250	UF 1.250	UF -	UF 1.000
Impuesto a pagar	UF -	UF 873	UF 500	UF 500	UF -	UF 1.000
Total Impuestos	UF 675	UF 2.223	UF 1.500	UF 1.750	UF 1.000	UF 2.000
Tasa real impuesto	14%	44,5%	30%	35%	20%	40%
Variación respecto situación inicial	68%	111%	150%	88%		

(Pago de Impuestos según régimen empresas PYME. Metodología de gestión estratégica a mediano y largo plazo para pequeñas y medianas empresas del sector construcción. Aravena 2016. Pag 117)

	Semi integrado		Atribuible		Actual	
Ventas	UF 100.000	UF 100.000	UF 100.000	UF 100.000	UF 100.000	UF 100.000
Utilidad	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	UF 10.000	UF 10.000	UF 10.000	UF 10.000	UF 10.000	UF 10.000
Retiro	0%	100%	0%	100%	0%	100%
Impuesto primera categoría	27%	27%	25%	25%	20%	20%
Base imponible	UF 10.000	UF 10.000	UF 10.000	UF 10.000	UF 10.000	UF 10.000
Impuesto	UF 2.700	UF 2.700	UF 2.500	UF 2.500	UF 2.000	UF 2.000
Nueva Base imponible	UF 10.000	UF 10.000	UF 10.000	UF 10.000	UF 10.000	UF 10.000
Impuesto primera categoría final	UF 2.700	UF 2.700	UF 2.500	UF 2.500	UF 2.000	UF 2.000
Ahorro impuesto	UF -	UF -	UF -	UF -	UF -	UF -
Tasa efectiva ahorro antes GC	27,0%	27,0%	25,0%	25,0%	20,0%	20,0%
Base Global Complementario	UF -	UF 10.000	UF 10.000	UF 10.000	UF -	UF 10.000
Tasa global complementario	35%	35%	35%	35%	40%	40%
Impuesto global complementario	UF -	UF 3.500	UF 3.500	UF 3.500	UF -	UF 4.000
Tasa crédito global complementario	65%	65%	100%	100%	100%	100%
Crédito global complementario	UF -	UF 1.755	UF 2.500	UF 2.500	UF -	UF 2.000
Impuesto a pagar	UF -	UF 1.745	UF 1.000	UF 1.000	UF -	UF 2.000
Total Impuestos	UF 2.700	UF 4.445	UF 3.500	UF 3.500	UF 2.000	UF 4.000
Tasa real impuesto	27%	44,5%	35%	35%	20%	40%
Variación respecto situación inicial	135%	111%	175%	88%		

(Pago de Impuestos según régimen empresas PYME. Metodología de gestión estratégica a mediano y largo plazo para pequeñas y medianas empresas del sector construcción. Aravena 2016. Pag 118)

Como se aprecia, las empresas al reinvertir no necesariamente tendrán beneficios por sobre el régimen actual, sino que todo lo contrario ya que se presentaran nuevos costos, principalmente en las empresas de menor tamaño, ya que será necesario contar con asesorías para la implementación del régimen óptimo según la estructura que tenga la empresa, a lo cual se debe sumar el orden contable, producto que pueden producirse pagos adicionales siempre que exista una tasa de impuesto del global complementario superior al 25%, generando una mayor carga tributaria. Estos efectos, en la construcción pueden ocurrir fácilmente debido a los altos ingresos que generan algunos proyectos. Llegando incluso a pagar un 70% extra de lo que se pagaría actualmente (Acevedo, 2015), afectando principalmente a empresas medianas.

Antes de la aplicación de la reforma tributaria, el régimen de tributación de primera categoría, tenía un gravamen del 20 % de sobre las utilidades obtenida v/s un 40% considerado de tope para el impuesto de segunda categoría.

También debemos mencionar que la Ley N° 20.455, de 2010, a través de su artículo 1°, aumentó transitoriamente la tasa del impuesto de primera categoría, estableciendo a través de su letra a) una tasa del 20% por las rentas percibidas o devengadas durante el año comercial 2011 y a través de su letra b) una tasa del 18,5% por las rentas percibidas o devengadas durante el año 2012. Ahora bien, el artículo 4° de la Ley N° 20.630, de 2012, derogó la letra b) de la Ley 20.455 y además, a través de la letra a) del N° 7 de su artículo 1°, modificó el artículo 20 de la Ley de la Renta, aumentando permanentemente la tasa del impuesto de primera categoría desde un 17% a un 20%.

De acuerdo a las disposiciones citadas anteriormente, la tasa del 20% del impuesto de primera categoría entra en vigencia a partir del 1° de enero de 2013, por las rentas percibidas o devengadas durante el año comercial 2012 que deban declararse en el presente año tributario.

Sin embargo, los cambios generados por la reforma tributaria, modifican el gravamen al impuesto de primera categoría, llegando a un 25% o 27% dependiendo del sistema al cual se acojan las empresas, tal como se ha mencionado anteriormente.

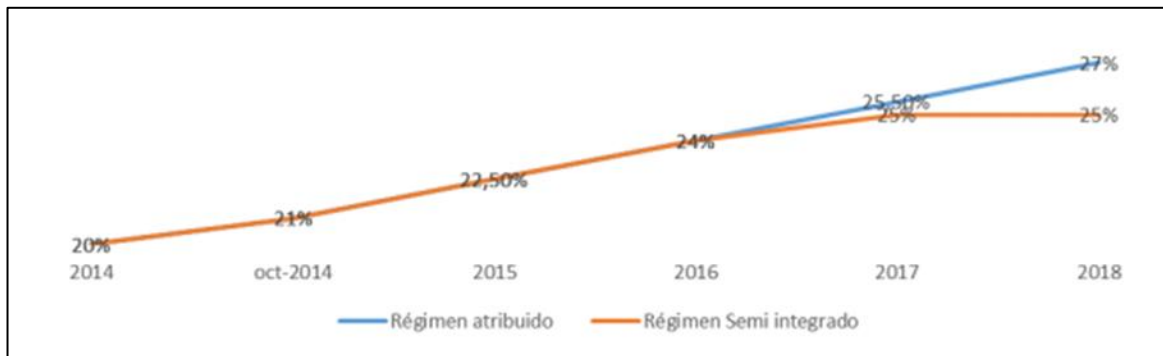
Impuesto Primera Categoría Régimen Semi Integrado.

1. Año 2014, aumenta a un 21%
2. Año 2015, aumenta a un 22,5%
3. Año 2016, aumenta a un 24%
4. Año 2017, aumenta a un 25%

Impuesto Primera Categoría Régimen de Renta Atribuida.

1. Año 2014, aumenta a un 21%
2. Año 2015, aumenta a un 22,5%
3. Año 2016, aumenta a un 24%
4. Año 2017, aumenta a un 25,5%
5. Año 2018, aumenta a un 27%

Estos cambios en la carga tributaria se reflejan en el siguiente cuadro.



(Evolución de Impuesto Primera Categoría. Metodología de gestión estratégica a mediano y largo plazo para pequeñas y medianas empresas del sector construcción. Aravena 2016. Pag 116)

6.1 Análisis de Variación de Precio por Efectos de Carga Impositiva a las Utilidades.

Del ejercicio post reforma que se analizó en el capítulo anterior, en términos de cómo afectaría en el precio final el valor de la vivienda, se generó el siguiente cuadro resumen.

	PRECIO DE VENTA CON REFORMA					
e) Terreno	UF	250,00	500,00	750,00	1000,00	1250,00
f) Construcción	UF	1066,50	2155,00	3570,00	4760,00	5950,00
g) Terreno + Construcción	UF	1316,50	2655,00	4320,00	5760,00	7200,00
h) Utilidad (25%)	UF	329,13	663,75	1080,00	1440,00	1800,00
i) Precio de Venta	UF	1645,63	3318,75	5400,00	7200,00	9000,00

De acuerdo al cuadro generado, siempre se mantuvo una utilidad del 25% lo cual generó distintos valores en términos numéricos dependiendo del costo de la vivienda. De acuerdo a lo que se ha analizado en los capítulos anteriores, podemos generar tabla con ganancia esperada según costos de las viviendas, de acuerdo a lo siguiente.

Precio de Vivienda	UF	1000	2000	3000	4000	5000
Utilidad Esperada	UF	329,13	663,75	1080	1440	1800

Si a dichos montos, aplicamos el impuesto a las utilidades, analizando la modalidad de acogerse al sistema Semi Integrado, se generan los siguientes ratios.

		Sistema Semi Integrado				
Carga Impositiva	%	UF	UF	UF	UF	UF
Sin Reforma	20,00%	65,83	132,75	216,00	288,00	360,00
Año 2014	21,00%	69,12	139,39	226,80	302,40	378,00
Año 2015	22,50%	74,05	149,34	243,00	324,00	405,00
Año 2016	24,00%	78,99	159,30	259,20	345,60	432,00
Año 2017	25,00%	82,28	165,94	270,00	360,00	450,00
Año 2018	25,00%	82,28	165,94	270,00	360,00	450,00

Ahora, al aplicar el mismo concepto pero acogiendo al sistema de Renta Atribuida, se generan nuevos ratios.

		Sistema Renta Atribuida				
Carga Impositiva	%	UF	UF	UF	UF	UF
Sin Reforma	20,00%	65,83	132,75	216,00	288,00	360,00
Año 2014	21,00%	69,12	139,39	226,80	302,40	378,00
Año 2015	22,50%	74,05	149,34	243,00	324,00	405,00
Año 2016	24,00%	78,99	159,30	259,20	345,60	432,00
Año 2017	25,50%	83,93	169,26	275,40	367,20	459,00
Año 2018	27,00%	88,87	179,21	291,60	388,80	486,00

Al traspasar estos valores al precio final de venta, pero haciendo la diferencia entre el pago de impuesto antes de la reforma tributaria y comparando con el nuevo monto a pagar según el aumento de la tasa impositiva, en la progresión que estipula la reforma, se obtienen los siguientes diferenciales de precio.

		Variación Pago Impuesto									
		1000		2000		3000		4000		5000	
Valor Vivienda	UF	Semi Integrado	Renta Atribuida	Semi Integrado	Renta Atribuida	Semi Integrado	Renta Atribuida	Semi Integrado	Renta Atribuida	Semi Integrado	Renta Atribuida
2014	UF	-3,29	-3,29	-6,64	-6,64	-10,80	-10,80	-14,40	-14,40	-18,00	-18,00
2015	UF	-8,23	-8,23	-16,59	-16,59	-27,00	-27,00	-36,00	-36,00	-45,00	-45,00
2016	UF	-13,17	-13,17	-26,55	-26,55	-43,20	-43,20	-57,60	-57,60	-72,00	-72,00
2017	UF	-16,46	-18,10	-33,19	-36,51	-54,00	-59,40	-72,00	-79,20	-90,00	-99,00
2018	UF	-16,46	-23,04	-33,19	-46,46	-54,00	-75,60	-72,00	-100,80	-90,00	-126,00

6.2 Análisis de Diferencial de Precio post Pago Impuesto a Utilidad.

De acuerdo a la tabla anterior, se observa el diferencial de precio que sufrirían los valores de venta final, tanto para el sistema de renta Semi Integrado como para el sistema de renta atribuida, siendo aplicado a los costos de las viviendas, y como van aumentando en forma progresiva hasta llegar a la aplicación total de la reforma.

Aplicando estas variaciones a los precios finales de venta, se generan las siguientes listas de precio en progresión a la aplicación de la reforma.

		1000		2000		3000		4000		5000	
		Valor Venta Post Impuesto		Valor Venta Post Impuesto		Valor Venta Post Impuesto		Valor Venta Post Impuesto		Valor Venta Post Impuesto	
		Semi Integrado	Renta Atribuida	Semi Integrado	Renta Atribuida	Semi Integrado	Renta Atribuida	Semi Integrado	Renta Atribuida	Semi Integrado	Renta Atribuida
Año 2014	UF	1648,92	1648,92	3325,39	3325,39	5410,80	5410,80	7214,40	7214,40	9018,00	9018,00
Año 2015	UF	1653,86	1653,86	3335,34	3335,34	5427,00	5427,00	7236,00	7236,00	9045,00	9045,00
Año 2016	UF	1658,80	1658,80	3345,30	3345,30	5443,20	5443,20	7257,60	7257,60	9072,00	9072,00
Año 2017	UF	1662,09	1663,73	3351,94	3355,26	5454,00	5459,40	7272,00	7279,20	9090,00	9099,00
Año 2018	UF	1662,09	1668,67	3351,94	3365,21	5454,00	5475,60	7272,00	7300,80	9090,00	9126,00

Por lo tanto, si hacemos la comparación con los precios iniciales previo a la aplicación de impuestos a las utilidades, se genera los siguientes porcentajes de aumento de precio.

		1000		2000		3000		4000		5000	
		Semi Integrado	Renta Atribuida	Semi Integrado	Renta Atribuida	Semi Integrado	Renta Atribuida	Semi Integrado	Renta Atribuida	Semi Integrado	Renta Atribuida
Año 2014		0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Año 2015		0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Año 2016		0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%
Año 2017		1,00%	1,10%	1,00%	1,10%	1,00%	1,10%	1,00%	1,10%	1,00%	1,10%
Año 2018		1,00%	1,40%	1,00%	1,40%	1,00%	1,40%	1,00%	1,40%	1,00%	1,40%

De acuerdo a esto, podemos indicar que los cambios de en la carga impositiva progresiva sobre las utilidades de las empresas, si generaría un efecto sobre el precio de las viviendas. Esta variación es del 0,2 % hasta el 1,4% mayor sobre el precio de venta, dependiendo del año del pago de impuestos y del sistema al cual se acogerá la empresa al momento de tributar sus utilidades.

Sin embargo, este efecto es considerado siempre y cuando las inmobiliarias no estén dispuestas a sacrificar su utilidad, pero de ser así, la variación no es significativa, llegando al caso más desfavorable a un aumento de UF 126 sobre un valor de venta de UF 9.000 lo que claramente en dichos valores, la decisión de compra no pasara por esta alza del precio.

6.3 CONCLUSION ANALISIS IV: Determinar cómo afectará la nueva carga impositiva sobre las utilidades obtenidas en los negocios inmobiliarios y como se podrían traspasar a precio final este incremento de gasto para así mantener los márgenes de utilidad previo la reforma.

De acuerdo a todos los análisis que se han realizado a en todo el desarrollo del análisis de la reforma tributaria, sin duda se puede decir que estos cambios si impactan los valores de venta de las viviendas.

Dentro de todos los cambios, los que más afectan son la eliminación del crédito de IVA en la construcción, elevando los costos de las viviendas, y este sobre costo se traspasa al valor de venta. Y el otro factor incidente es la aplicación del IVA en la venta de las viviendas.

Como se ha analizado en este capítulo, el cambio de tributación a las utilidades generadas en todo ámbito, también afecta al mercado inmobiliario. Si bien el efecto es menor, casi despreciable, pero por menor que sea el efecto, todos estos cambios han generado una incertidumbre en el mercado, generando una explosión de las ventas durante el año 2015, debido al temor, en gran parte por desconocimiento, pero que sin lugar a dudas han causado una distorsión en el mercado, el cual no sabremos como reaccionara una vez pasado este boom.

De acuerdo a esto, es posible generar la pregunta.

¿Cómo se comportará el mercado después del boom de ventas vivido durante el año 2015?

¿Se verán bajas importantes por los cambios de la reforma en la venta de viviendas, o solo será un reflejo de la contracción de la economía de los últimos años?

¿Se aplicaran todas la alzas de precio antes mencionadas de existir una contracción mayor de la economía o existirá una respuesta a la baja de los precios dado una posible disminución de la demanda?

7 CONCLUSIONES FINALES

Como se ha mostrado durante este desarrollo, donde se busca explicar los efectos de la reforma tributaria sobre los costos de construcción, dado la eliminación de beneficio tributario del IVA rebajado para la construcción de viviendas.

El beneficio de rebajar el IVA en un 65% solo podrá ser aplicado a la construcción de viviendas cuyo costo de construcción no supere las UF 2.000 con un tope de UF 225. Luego de esto, todas las propiedades sobre dicho valor tendrán que ser gravadas con el 100% del IVA, es decir, 19%. Con ellos y como se demostró anteriormente, las viviendas que se verán más afectadas serán las unidades entre las UF 2000 y UF 4000, donde el costo se incrementara en un 11%. Las viviendas sobre las UF 4500 de costo no sufren efecto, ya que ellas no tenían el crédito de IVA, por lo que su condición en estos términos, no cambia.

Como se ha analizado los efectos de la reforma tributaria claramente afectan los valores del mercado inmobiliario. En una primera instancia afectan el costo de la construcción de viviendas, y por ende este aumento de costo, sin duda se debe ver reflejado en el valor de venta. Es por esto, que se ha determinado que este mayor costo, afecta el valor de venta de las viviendas desde menos de 1% hasta prácticamente un 10% de mayor precio de venta.

Si se debe dejar en claro, que la determinación de estos mayores costos es considerando que los márgenes de utilidad del negocio no varía, por lo se traspasarían las alzas íntegramente al precio final. Este efecto finalmente debe ser contrastado con los valores de mercado y hasta cuando soporta el alza, ya que los efectos de oferta y demanda según los ciclos económicos son elementos significativos en los precios de venta de las viviendas.

Como se revisó en este análisis, los efectos de la reforma tributaria, en todos sus aspectos relacionados directamente al mercado inmobiliario, sin duda han generado cambios. Estos cambios no solo se ven reflejados en los valores de las viviendas, sino que también en el comportamiento de los compradores.

Los efectos teóricos indican que las alzas de precio más importante serian en las viviendas de rangos de precio entre las UF 2.000 y las UF 3.000 llegando un aumento del 12,53%. El cual se ve reflejado en la oferta y aumentos de precios reales que sufrió el mercado de la vivienda, siendo un aumento efectivo del 12% en promedio durante el periodo 2104 a 2015.

Si bien este aumento de precio es promedio, también se destaca que el mercado que más se vendió durante el mismo periodo, corresponde a las viviendas con precio de entre UF 2.000 y UF 3.000, siendo más del 30% del total de la oferta.

Este aumento de precio se ratifica aún más cuando se revisa que las viviendas de mayor de precio, presentan un efecto menor en el alza de precio y además presentan una menor oferta, lo que reafirma que la estimación teórica de aumentó de precio, si fue traspasada a los clientes en el rango el porcentaje simulado.

Dado todo lo anterior, se puede decir que el aumento de precio generado por la reforma tributaria 2014, es real. Sin embargo, la reforma también generó un cambio en el comportamiento de los clientes, los cuales adelantaron su decisión de compra ante la inminente alza de precio, lo que generó un “boom” nunca antes visto en el mercado inmobiliario, pero que se vio fuertemente frenado desde la entrada en vigencia del IVA.

Por lo tanto, quedan las incertidumbres.

¿El mercado ajustará sus precios a la baja, dado las unidades en stock y a las dificultades de adquirir una vivienda generada por estas nuevas condiciones?

¿El mercado ajustará los valores de venta a la baja dado la menor demanda y al estado actual de la economía?

¿Será capaz el rubro inmobiliario asumir el desafío de mantener los precios antes mayores restricciones de la banca en la obtención de créditos, y de asumir una condición económica del país después de 3 años de bajo crecimiento económico y la caída del precio de los Commodities?

De acuerdo a todos los análisis que se han realizado a en todo el desarrollo del análisis de la reforma tributaria, sin duda se puede decir que estos cambios si impactan los valores de venta de las viviendas.

Dentro de todos los cambios, los que más afectan son la eliminación del crédito de IVA en la construcción, elevando los costos de las viviendas, y este sobre costo se traspassa al valor de venta. Y el otro factor incidente es la aplicación del IVA en la venta de las viviendas.

Como se ha analizado el cambio de tributación a las utilidades generadas en todo ámbito, también afecta al mercado inmobiliario. Si bien el efecto es menor, casi despreciable, pero por menor que sea el efecto, todos estos cambios han generado una incertidumbre en el mercado, generando una explosión de las ventas durante el año 2015, debido al temor, en gran parte por desconocimiento, pero que sin lugar a dudas han causado una distorsión en el mercado, el cual no sabremos como reaccionara una vez pasado este boom.

De acuerdo a esto, es posible generar la pregunta.

¿Cómo se comportará el mercado después del boom de ventas vivido durante el año 2015?

¿Se verán bajas importantes por los cambios de la reforma en la venta de viviendas, o solo será un reflejo de la contracción de la economía de los últimos años?

¿Se aplicaran todas la alzas de precio antes mencionadas de existir una contracción mayor de la economía o existirá una respuesta a la baja de los precios dado una posible disminución de la demanda?

8 BIBLIOGRAFIA.

- Programa de Gobierno MICHELLE BACHELET 2014-2018 <http://michellebachelet.cl/wp-content/uploads/2013/10/Reforma-Tributaria-22-27.pdf>
- Educar Chile (2011) El movimiento estudiantil chileno de 2006 a 2011
<http://www.educarchile.cl/ech/pro/app/detalle?id=209692>
- SII (2014) CIRCULAR N° 52; 09-2014 SN; 108-2014 ID, Servicios de Impuestos Internos año 2014.
- DIAGNOSTICO DEL SISTEMA TRIBUTARIO CHILENO. Michael Jorratt. Marzo del 2000.
- CCHC (2014) Presentación Impactos de la Reforma Tributaria 2014.
- "Government Finance Statistics Yearbook" IMF-1996
- "Estadísticas Financieras Internacionales" IMF-1997.
- CYPHER CHILE (2013) Artículo: ¿Qué está detrás de la reforma tributaria propuesta por la oposición?
- La Tercera (2014) Artículo: Los nueve temas que el proyecto de reforma tributaria deberá despejar
- El mostrador (2014) Artículo : Equipo que elabora reforma tributaria de Bachelet apuntaría al corazón del sistema, el fut
- CCHC. Revista Fundamenta N° 23 (2005)
- Encuesta CASEN 2003
- CCHC (2014) Consideraciones a la Propuesta de Reforma Tributaria Sector Construcción.
- Circulo Verde (2014) Algunas implicancias de la Reforma Tributaria en el rubro Inmobiliario
<http://www.circuloverde.cl/algunas-implicancias-de-la-reforma-tributaria-en-el-rubro-inmobiliario/>
- OCDE (2013) Estudio Económico de la OCDE para Chile de Octubre del 2013
- La Tercera (2015) Artículo: Chile lidera recaudación por IVA entre países Ocde
- La Tercera (2015) Artículo: Compre ahora, compre sin IVA

- Emol (2016) Artículo: IVA a la vivienda dispara ventas en la RM que anotan la mayor alza en 10 años
<http://www.emol.com/noticias/Economia/2016/01/26/785307/Aumento-de-venta-de-viviendas-en-la-RM-en-2015-es-el-mayor-en-10-anos.html>
- Adimark (2016): Primer Informe Trimestral del 2016 del Mercado Inmobiliario
- Ignacio Aravena (2016): Tesis Magister DAPI: Metodología de Gestión Estratégica a Mediano Y largo Plazo para Pequeñas y Medianas empresas de sector Construcción.

