

Informe de Impacto Regulatorio Evaluación Prel



Tipo de Normativa: Proyecto de ley

Materia: Se establece un beneficio tributario transitorio y extraordinario a la compra de viviendas nuevas ad

Ministerio que lidera: Ministerio de Hacienda

Ministerios que firman:

Fecha Informe: 25/03/2024 11:40:47

Evaluación Preliminar

I. Propuesta

Descripción

Con el objeto de incentivar la compra de viviendas nuevas mediante incentivos tributarios temporales a la demanda se establece un beneficio tributario consistente en un crédito imputable en contra del Impuesto Global Complementario, el que puede ser utilizado aún cuando las rentas estén exentas del pago de dicho impuesto.

Este crédito solo puede ser utilizado para la compra de vivienda y se calcula anualmente como el monto menor entre los dividendos efectivamente pagados por el crédito hipotecario suscrito y hasta 16 UTM. El beneficio estará vigente para los años tributarios 2024 a 2029 para quienes adquieran una vivienda nueva que cumpla con ciertos requisitos.

Sí

Cambios normativos

Cambios Normativos: Crea nueva normativa

Rango de la Regulación: Modifica normas relativas a impuestos

II. Descripción General

Problema identificado

El rubro de la construcción se enfrenta a un complejo escenario caracterizado por una disminución significativa en las ventas, atribuida a varios factores. Estos incluyen la paralización de ejecuciones de obras durante la pandemia del COVID-19, el aumento en el costo de materiales, retrasos en la tramitación de permisos y restricciones en el acceso a créditos hipotecarios. Esta disminución en las ventas ha afectado negativamente la demanda de viviendas nuevas, lo que se refleja en una caída en la velocidad de venta.

Esta situación tiene consecuencias perjudiciales por al menos dos razones principales. Por un lado, evidencia las crecientes dificultades que enfrenta la clase media, que requiere de un crédito hipotecario, para adquirir una vivienda propia. Por otro lado, representa un importante obstáculo para la materialización de nuevos proyectos de inversión en el sector habitacional, ya que reduce la liquidez de las empresas y disminuye el atractivo de los proyectos de inversión, lo que a su vez tiene repercusiones negativas en la actividad económica y el empleo.

Objetivos esperados

Se busca que este instrumento dinamice el mercado inmobiliario y permita a personas y grupos familiares, especialmente de clase media, acceder más fácilmente a nuevas viviendas con el apoyo de un beneficio estatal, considerando el déficit habitacional que afecta a nuestro país. Asimismo, a través de este proyecto de ley se espera reducir en un plazo acotado el stock de viviendas terminadas o por terminar y, como consecuencia, dar pie a la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios. Esto tendría efectos positivos en el empleo al reactivar una actividad altamente intensiva en la contratación de mano de obra.

Alternativas consideradas

Desde el punto de vista tributario, se han evaluado otras alternativas de beneficio. Estas incluyen la posibilidad de que el crédito otorgado sea sin derecho a devolución o reembolso por parte de la persona que adquiera la vivienda, así como la consideración de que el tratamiento tributario del beneficio sea considerado como gasto deducible de la base imponible del impuesto personal.

Justificación de la propuesta

En términos generales, la propuesta seleccionada tiene como objetivo incentivar la adquisición de viviendas nuevas, promoviendo la demanda y facilitando así la reducción del stock de viviendas disponibles en el mercado. Además, por estas mismas razones, esta medida respalda el Plan Nacional de Vivienda, contribuyendo a mejorar las condiciones del sector de la construcción y promoviendo el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios.

Por otro lado, en términos específicos, este instrumento se destaca por su mayor progresividad en cuanto a su impacto en las personas. Al realizar una evaluación económica y comparativa por tramo de ingreso, en función del impuesto global complementario, se concluye que el crédito reembolsable es el beneficio menos regresivo y, por lo tanto, el más adecuado para ser aplicado.

Descripción del contenido de la propuesta

Con el objeto de incentivar la compra de viviendas nuevas mediante incentivos tributarios temporales a la demanda se establece un beneficio tributario consistente en un crédito imputable en contra del Impuesto Global Complementario, el que puede ser utilizado aún cuando las rentas estén exentas del pago de dicho impuesto.

Este crédito solo puede ser utilizado para la compra de vivienda y se calcula anualmente como el monto menor entre los dividendos efectivamente pagados por el crédito hipotecario suscrito y hasta 16 UTM.

El beneficio estará vigente para los años tributarios 2024 a 2029 para quienes adquieran una vivienda nueva que cumpla con ciertos requisitos, incluyendo que la vivienda esté construida y tenga recepción final a la fecha de entrada en vigencia de la ley, o que exista un contrato de promesa de compraventa posterior al 16 de octubre de 2023. Además, la compraventa debe celebrarse a partir de la entrada en vigencia de la ley y la vivienda debe estar inscrita a nombre del beneficiario en el Conservador de Bienes Raíces antes del 1 de octubre de 2024.

Entrada en Vigencia

31 de octubre de 2023.

III. Agentes o grupos impactados directamente por la propuesta

Agentes o Grupos	Costos	Beneficios
Personas naturales	No	Sí
Personas consumidoras	No	No
Trabajadores y trabajadoras	No	No
Empresas	No	Sí
Micro, pequeñas y medianas empresas (Mipymes)	No	No
Instituciones del Sector Público	Sí	Sí
Mujeres	No	No
Niños, Niñas y Adolescentes (NNA)	No	No
Personas con discapacidad	No	No
Comunidad LGTBIAQ+	No	No
Pueblos originarios	No	No
Personas migrantes	No	No

Detalle de la distribución del impacto

Serán beneficiados todas las personas naturales que adquieran una vivienda nueva en los plazos y condiciones que

establece el proyecto de ley.

Asimismo, las empresas dedicadas al rubro de la construcción también se verán beneficiadas, ya que podrán iniciar la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios como consecuencia de la reducción del stock de viviendas.

Aplicación diferenciada a Mipymes

No aplica

Impacto en género

Neutro

Detalle de impacto en género

No aplica. El objetivo de la política no es la igualdad de género.

IV. Costos Esperados

Tipos de Costos	
Costos financieros directos	No
Costos de cumplimiento	Sí
Costos indirectos	No

V. Impacto Neto

Distribución de los efectos esperados

Región:

No tiene impacto específico por región.

Sector Económico:

Construcción.

Grupo Etario:

Personas adultas.

Magnitud y ámbito del impacto esperado

Se espera que la propuesta tenga un bajo impacto en: Presupuesto público; Empleo;