

Patricio Donoso Tagle



PROYECTO DE LEY

MODERNIZACION

TRIBUTARIA

Comisión de Hacienda Senado

5 DE NOVIEMBRE

DÍA DE LA REFLEXIÓN POR LA SEGURIDAD

SENTÉMONOS A CONVERSAR DE SEGURIDAD



CONSTRUIR CHILE
ES OBRA DE TODOS



1. INTEGRACIÓN DEL SISTEMA TRIBUTARIO

SISTEMA INTEGRADO PERMITE SIMPLIFICAR, INCENTIVA EL EMPRENDIMIENTO Y FOMENTA LA INVERSIÓN

INCENTIVO A LA INVERSIÓN Y EL EMPRENDIMIENTO

- La integración no es beneficio a las empresas, sus efectos se ven en las personas, en especial a los empresarios que no tienen liquidez para acogerse al Régimen Atribuido.
- Según datos del SII, de un total de 184.270 empresas sujetas al Régimen Semi-integrado, 166.000 (más del 90%) son Pymes, que están pagando un impuesto de 27% (no un 25% que le permite el Régimen Atribuido) y sus propietarios deben soportar un sobre impuesto de 9,45% cuando hagan retiro.
- La integración beneficiaría a cerca de 720 mil personas que, debiendo estar exentos de impuesto o afectos a una tasa de 4%, hoy pagan un sobre impuesto de 9,45% adicional por el Régimen Semi-integrado (emprendedor que retira utilidades por \$650.000 queda en la misma tasa de un ejecutivo que gana \$4.000.000 mensuales).
- Elimina la diferencia para un chileno de invertir en Chile (tasa hasta 44,45%) y en el extranjero (tasa hasta 35%).

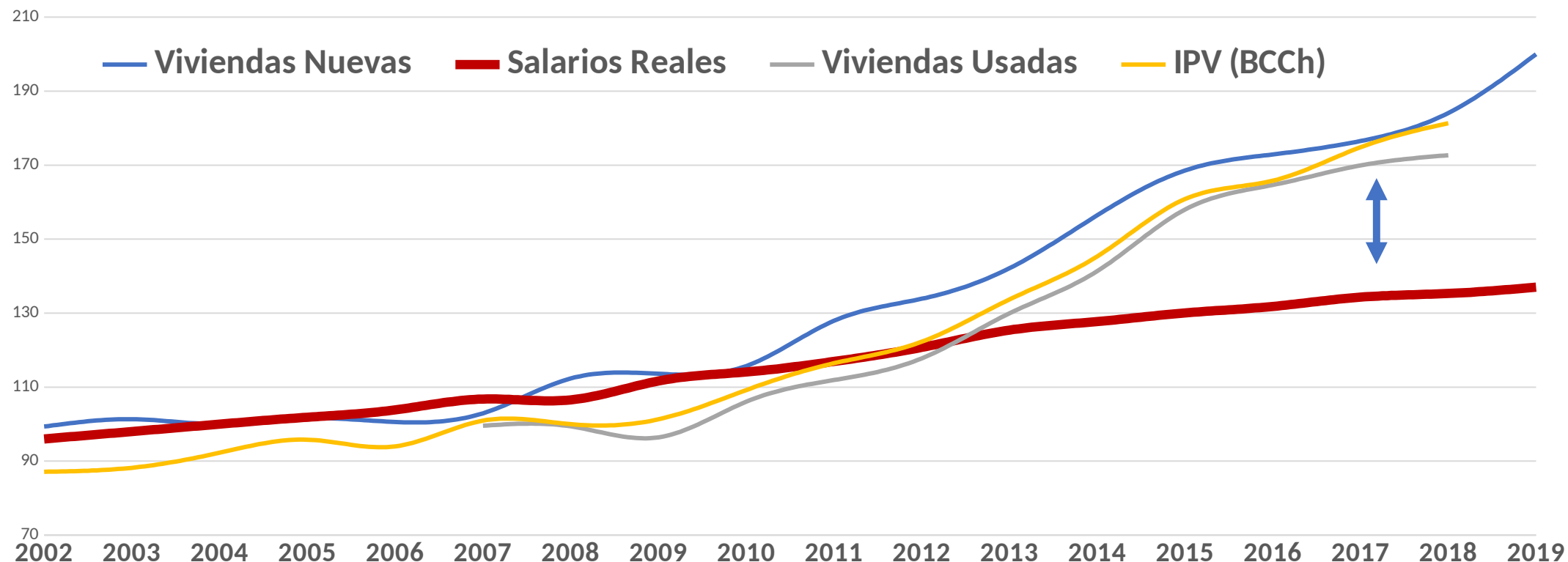
SISTEMA INTEGRADO PERMITE SIMPLIFICAR, INCENTIVA EL EMPRENDIMIENTO Y FOMENTA LA INVERSIÓN

SIMPLIFICACIÓN

- Tener un sistema tributario único hace menos compleja la administración del sistema y reduce los costos destinados al cumplimiento tributario; tanto para el institución fiscalizadora como para el contribuyente.
- Alto costo transaccional: datos OCDE señalan que, en promedio, se destinan 160 horas anuales para el cumplimiento tributario, en Chile esa cifra aumenta a 296 horas.

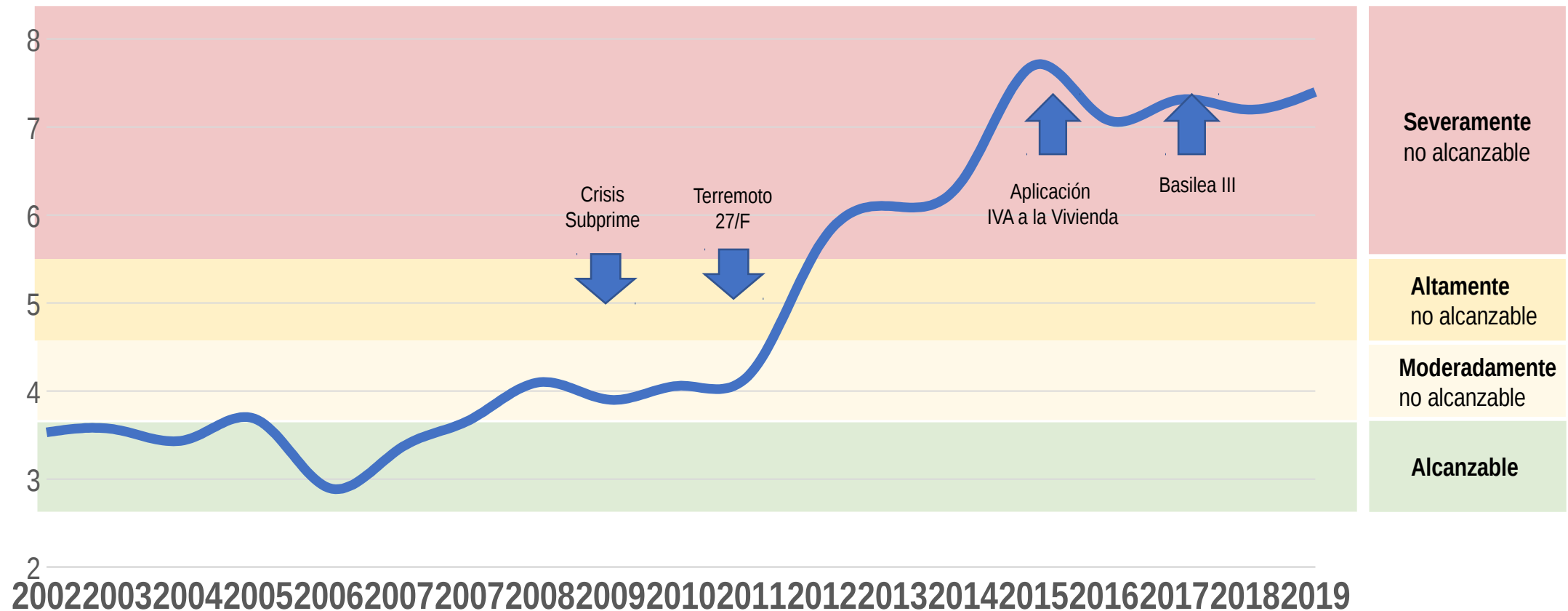
2. ACCESO A LA VIVIENDA: UN PROBLEMA CRECIENTE Y MULTIDIMENSIONAL

DE HECHO, OBSERVAMOS COMO LOS PRECIOS, TANTO DE VIVIENDA NUEVA COMO VIVIENDA USADA SE HAN DESACOPLADO DE LA EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS



EL MISMO FENOMENO SE OBSERVA EN EL INDICE PIR

EVOLUCIÓN PIR GRAN SANTIAGO



PERO TAMBIEN, SE OBSERVA CRECIMIENTO DEL DÉFICIT HABITACIONAL POR ALLEGAMIENTO Y AUMENTO DE CAMPAMENTOS



13%

aumentaron los
requerimientos
habitacionales en 2017
respecto de 2015

35%

aumentó en 2017 el total
de familias viviendo de
allegadas en
comparación con 2015



40.541

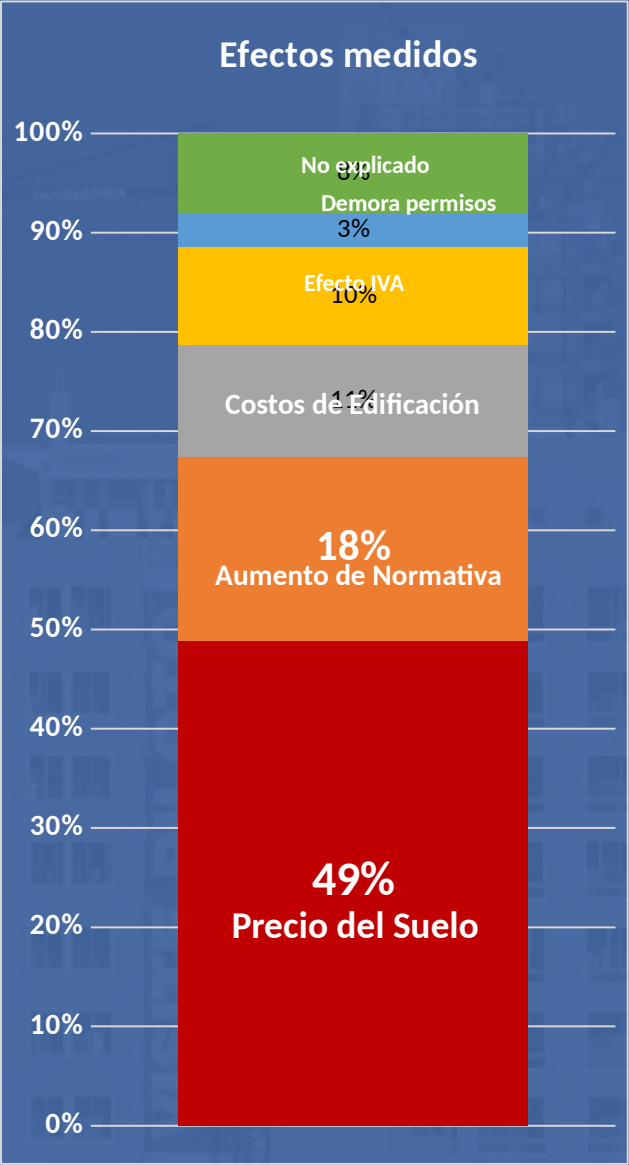
fueron las familias que en
2017 vivían en
campamentos a lo largo
del país

¿QUÉ EXPLICA ESE AUMENTO DE PRECIO?

ESTIMACIÓN DEL EFECTO DE AUMENTO DE COSTOS EN EL PRECIO FINAL DE LAS VIVIENDAS

Objetivo del Estudio

Aumento de Precio de Viviendas



$$P_{v_t} = \alpha s_t + \beta C m_t + \gamma C s_t + \delta C m i_t + \theta E(per)_t + \sum_{j=1}^{\hat{N}} N_j^{**} + \epsilon_t$$

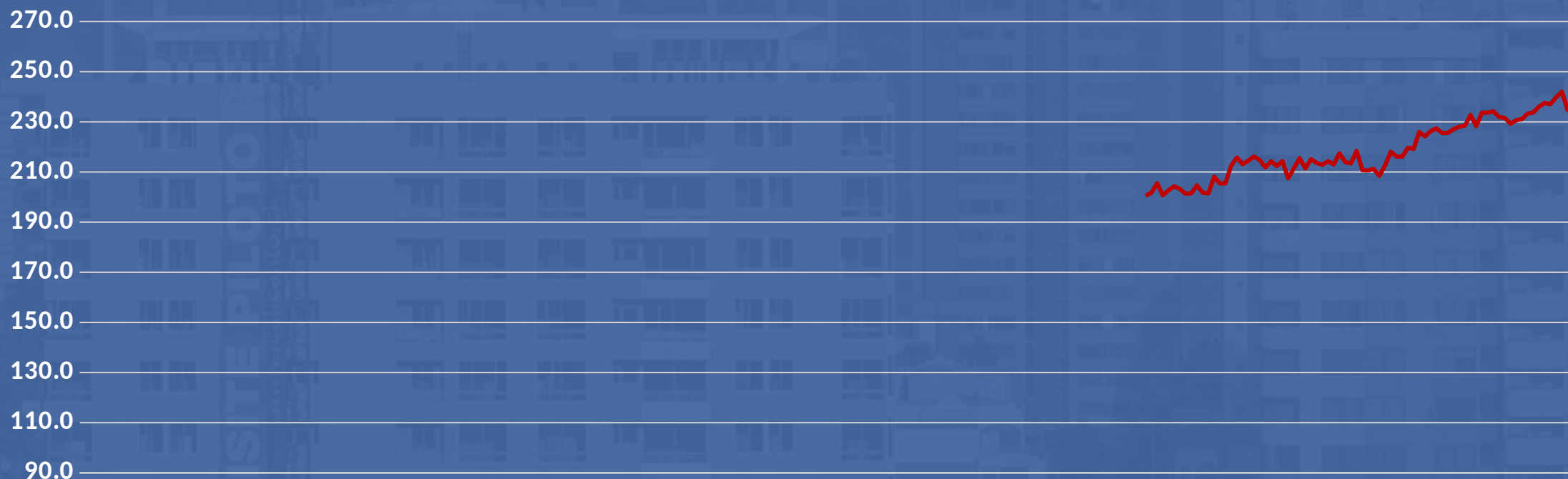
El resultado principal es que el aumento de precio de suelo explica cerca de la mitad del aumento en el precio de vivienda (Consistente con Informe B.Central)

Por otro lado, Costos de Edificación (11%), el IVA a la Vivienda (10%) y Aumentos de exigencias Normativas (18%) explican cerca del 40%.

Fundamentos del Precio

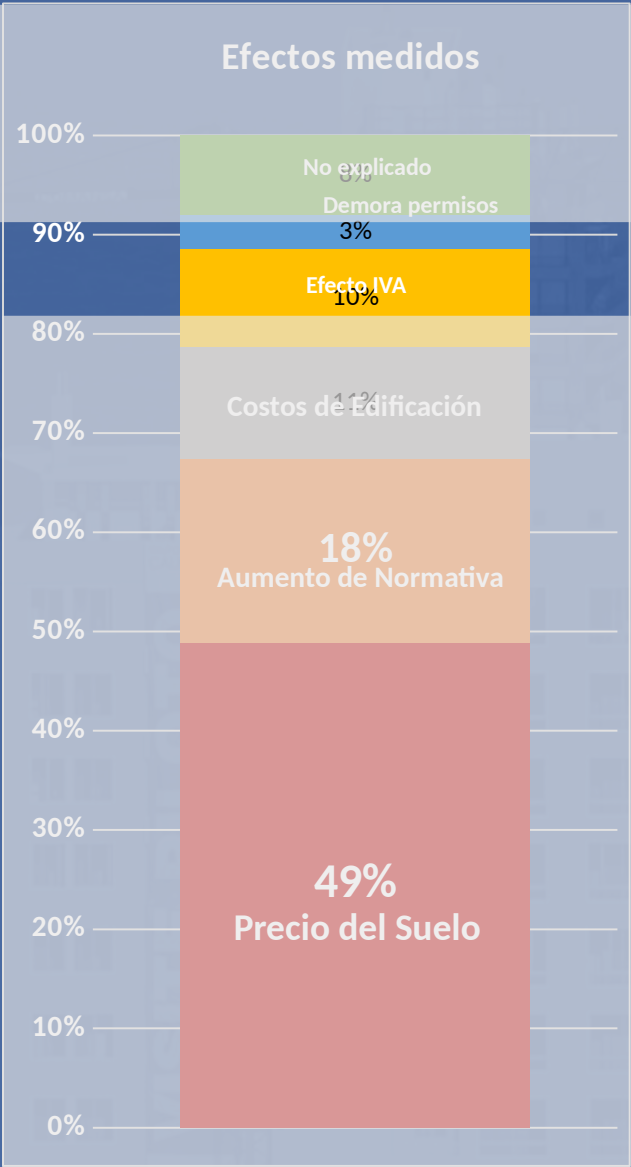
SI COSTOS, Y CRECIMIENTO DE PRECIO DEL SUELO SIGUEN LA TENDENCIA DE LOS ULTIMOS 10 AÑOS, TENDRÍAMOS CRECIMIENTOS DE PRECIOS DE 40% EN EL PROXIMO LUSTRO

**Proyección Crecimiento Precios
Efecto sin nuevas normativas**



Objetivo del Estudio

Aumento de Precio de Viviendas



Para efectos de la presentación de hoy proponemos una medida que apunta a mitigar el efecto IVA

REFORMA TRIBUTARIA ABRE
UNA **NUEVA** OPORTUNIDAD
PARA ENFRENTAR LA CRISIS
DE ACCESO A LA VIVIENDA

Históricamente nuestro país le ha dado un alta prioridad a la política pública que busca **facilitar el acceso de las personas a una vivienda.** Principalmente a través de la entrega de subsidios habitacionales y de **un tratamiento tributario especial.**

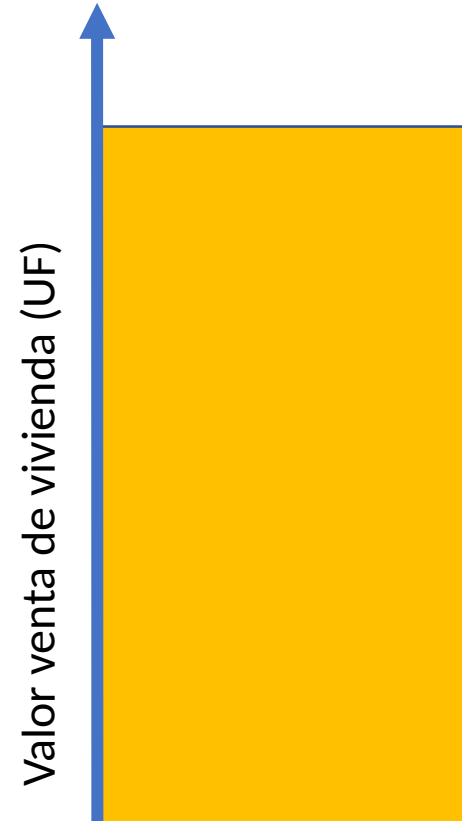
2.1 ACCESO A LA VIVIENDA:

Régimen Tributario y Crédito Especial IVA Costo Construcción

SISTEMA TRIBUTARIO COMPRAVENTA VIVIENDA

Antes de aplicación de DL 910 de 1975

Vivienda se consideraba un BIEN SOCIAL. Por lo tanto, su compraventa estaba exenta de pago de IVA.



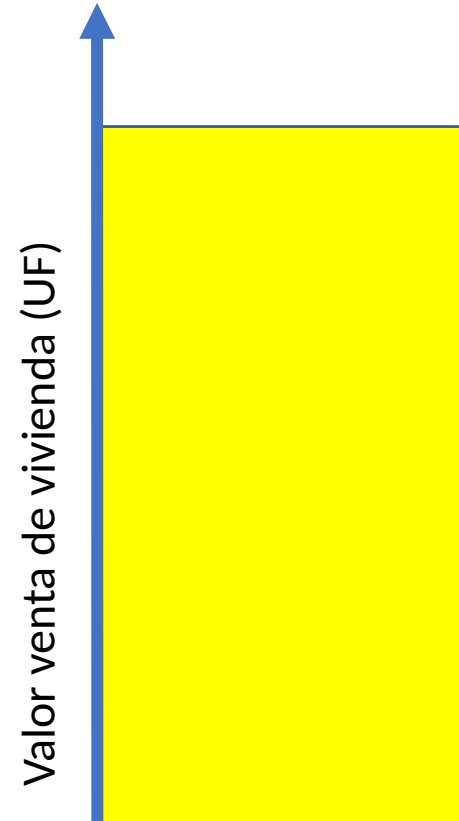
 Exento IVA

SISTEMA TRIBUTARIO COMPRAVENTA VIVIENDA

Después de aplicación de DL 910 de 1975

Vivienda se considera un BIEN SOCIAL. Se mantiene régimen exento pago de IVA y se incentiva su desarrollo con la aplicación del crédito especial 65% IVA costo de construcción*.

* El objetivo de esta medida es bajar el precio de venta de las viviendas disminuyendo el impacto del IVA compra

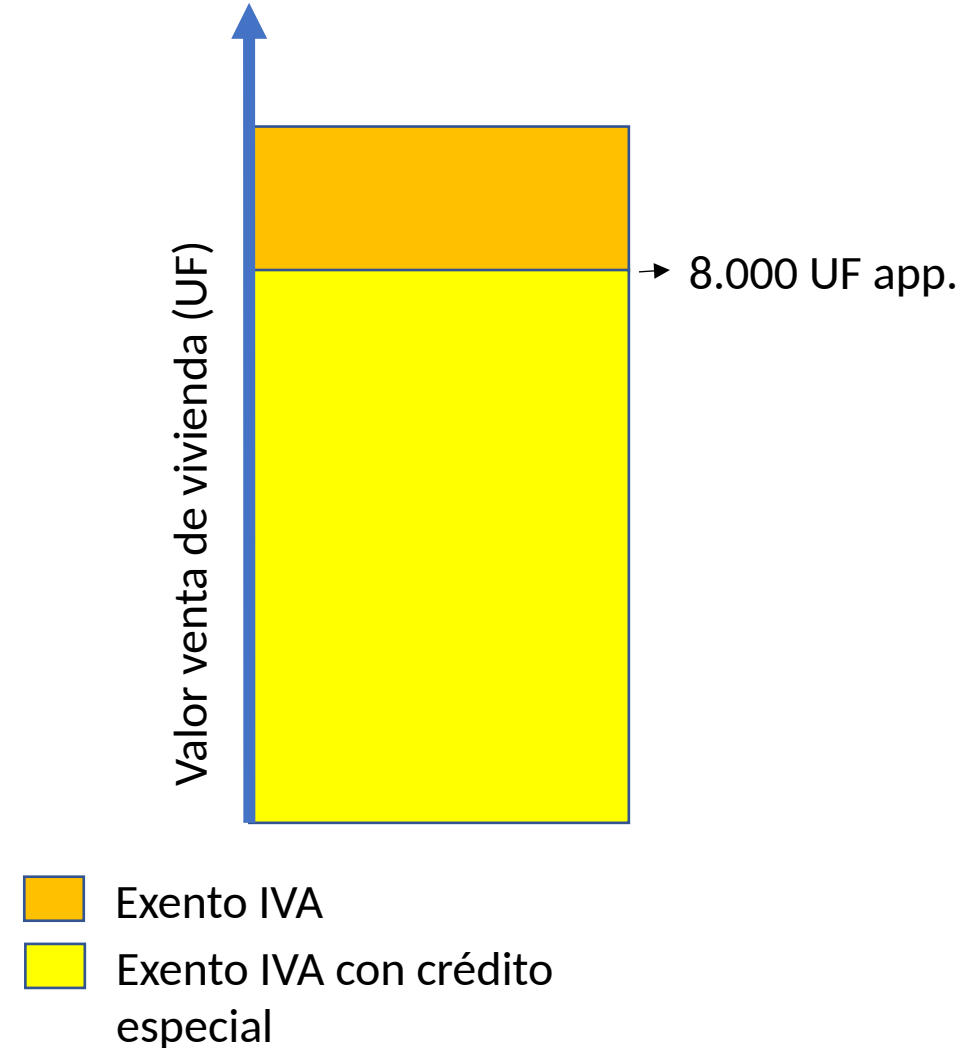


 Exento IVA con crédito especial

SISTEMA TRIBUTARIO COMPRAVENTA VIVIENDA

Después de Reforma Tributaria 2008

Vivienda se considera un BIEN SOCIAL. Se mantiene régimen exento pago de IVA y se incentiva su desarrollo con la aplicación del crédito especial 65% IVA costo de construcción con tope en 4.500 UF.



SISTEMA TRIBUTARIO COMPRAVENTA VIVIENDA

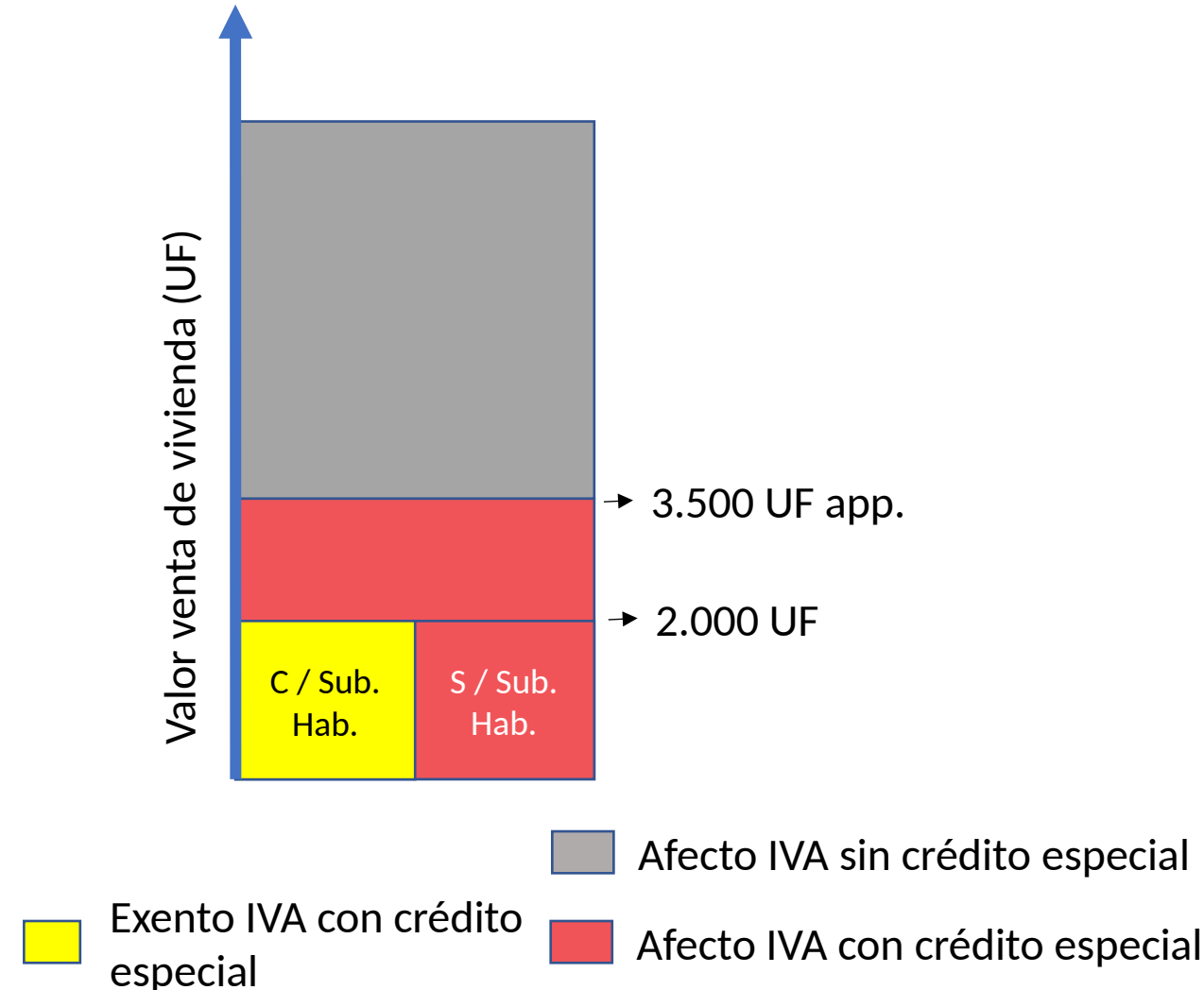
Después de Reforma Tributaria 2014

Vivienda se considera un BIEN CONSUMO.

(1) Se aplica régimen afecto pago de IVA
(con excepción de vivienda subsidiada)* y

(2) Se limita aplicación del crédito especial
65% IVA costo de construcción con tope en
2.000 UF.

* Esta medida genera una discriminación dado que se hace una diferencia de precio según condición del comprador y no del bien.



PROBLEMAS DEL SISTEMA TRIBUTARIO ACTUAL

No reconoce a la vivienda como un Bien Social

Es complejo de implementar y fiscalizar

Discrimina según condición del comprador

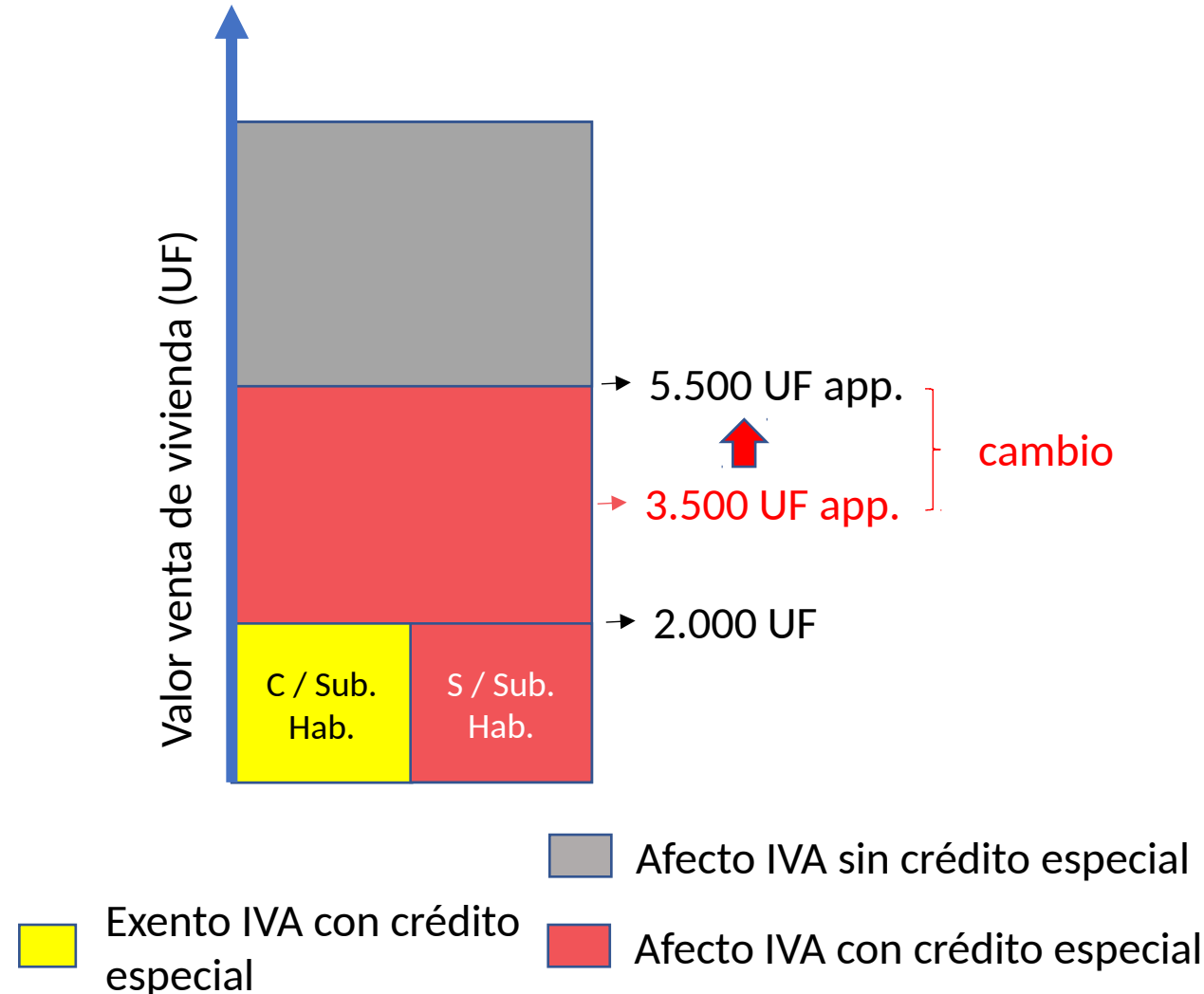


SISTEMA TRIBUTARIO COMPRAVENTA VIVIENDA

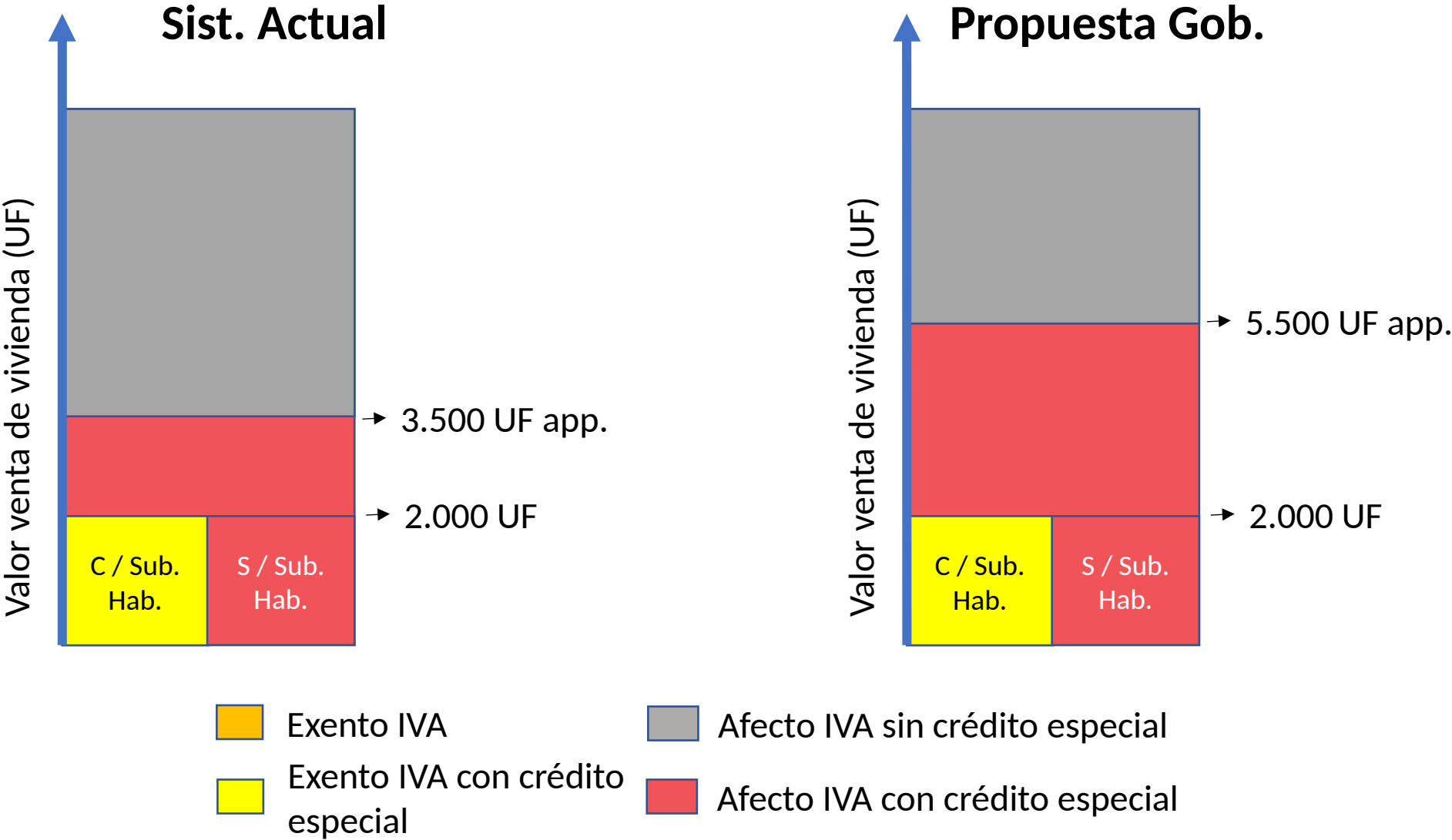
Propuesta Reforma Tributaria 2018

Elevar de 2.000 UF a 3.000 UF el tope máximo de costo de construcción de una vivienda que puede acceder al crédito especial (45%)

Costo Fiscal: 3,4 MM UF



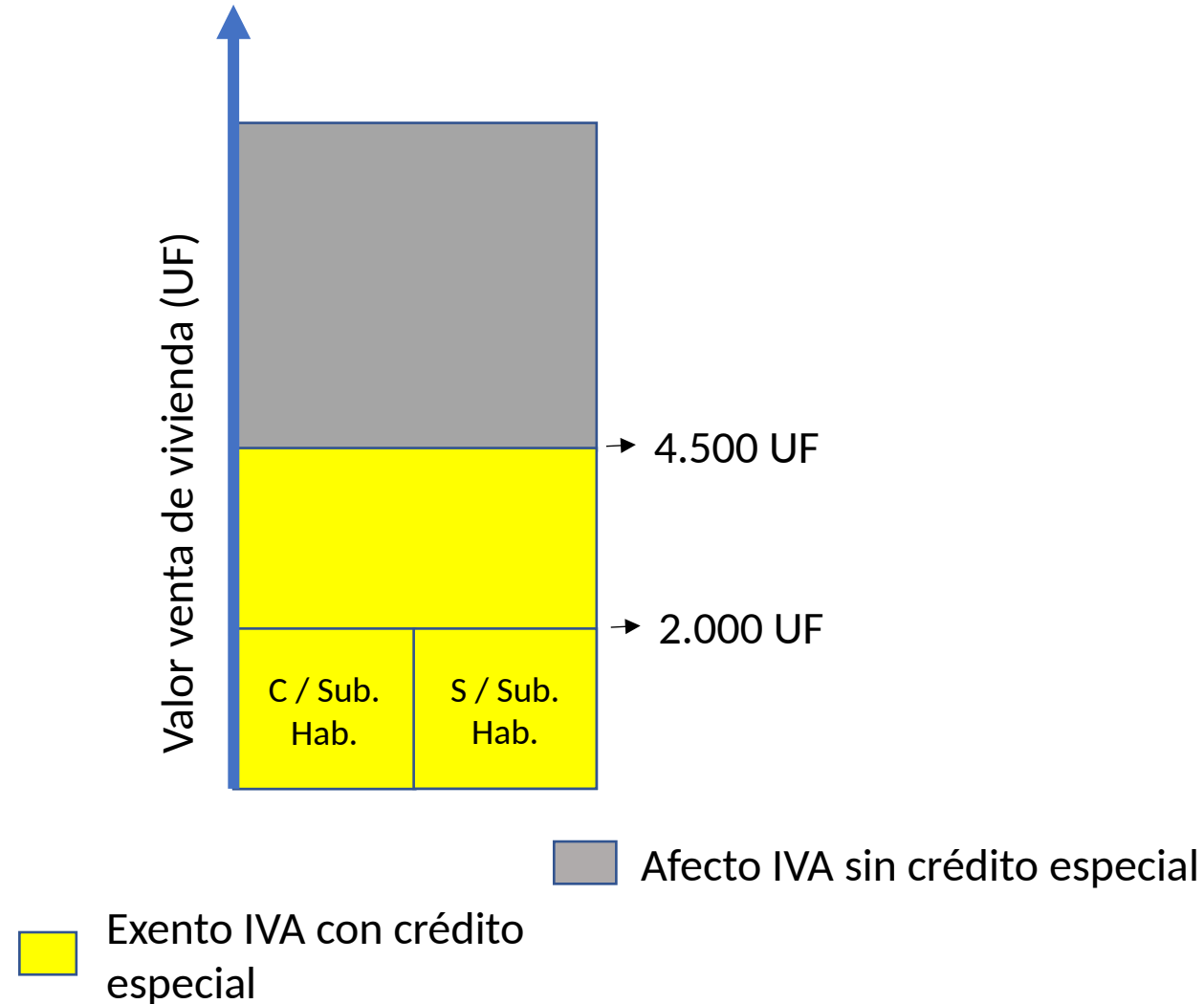
COMPARACIÓN



SISTEMA TRIBUTARIO COMPRAVENTA VIVIENDA

Propuesta

Utilizando los mismos recursos comprometidos, sería posible eximir de IVA y asignar el crédito especial (65%) a todas las viviendas que se vendan por valor hasta 4.500 UF.



PROPUESTA: Explicación en 3 momentos

1. Exceptuar del pago de IVA a la compraventa de viviendas “subsidiables”.

Costo Fiscal: 0,4 MM UF

2. Aplicar el crédito especial solo a las viviendas exentas de IVA.

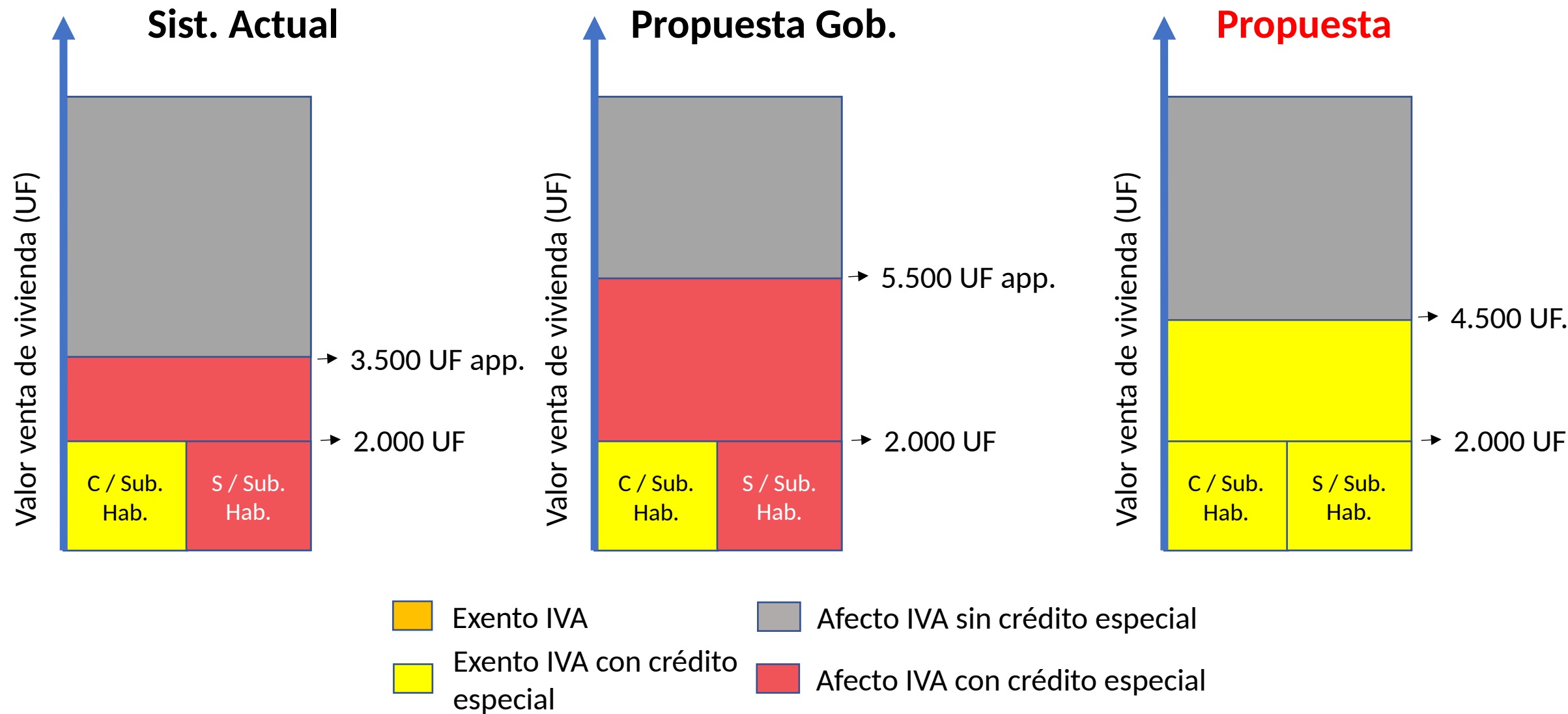
Ahorro Fiscal: 3,4 MM UF

3. Que se amplíe el rango de las viviendas que pueden ser consideradas de interés social (4.500 UF venta)

Costo Fiscal: 3,0 MM UF

Costo Fiscal: 0 UF en relación a la Propuesta del Gobierno

COMPARACIÓN



BENEFICIOS DE LA PROPUESTA

Reconoce vivienda como Bien Social creando la figura de la vivienda de interés social

Mitiga aumento de precios de viviendas

Pone foco en grupos vulnerables, emergentes y medios

Integra nuevamente política de exención tributaria con crédito especial

Impacta directamente a las personas

Corrige actual discriminación

Simplifica y aclara gestión contable



2.2 ACCESO A LA VIVIENDA:

Base de cálculo venta Bienes
Inmuebles

BASE DE CÁLCULO IVA EN VENTA DE BIENES INMUEBLES:

Sobre el Valor del Terreno

- Ley del IVA señala expresamente que la venta de terrenos NO está gravada con IVA
- Proyecto de Ley del Ejecutivo permitía deducir el valor comercial del terreno al momento de calcular la base imponible de IVA en la venta de bienes inmuebles
- Esta propuesta fue rechazada en la Cámara de Diputados, manteniéndose la norma actual de permitir que se deduzca el valor de adquisición corregido por IPC, lo que no refleja necesariamente el real valor del terreno. Más aún, si la venta del terreno se realiza en un período menor a 36 meses desde su compra, sólo se puede deducir como máximo valor el doble del avalúo fiscal

BASE DE CÁLCULO IVA EN VENTA DE BIENES INMUEBLES:

Sobre el Valor del Terreno

- Se estima que se debe insistir en la modificación o establecer algún mecanismo que permita deducir el valor real del terreno, de modo que se cumpla la disposición legal que deja su venta exenta de este impuesto
- El IVA que se debe aplicar por la diferencia entre el valor comercial (real) y el valor ajustado del terreno **provoca un aumento en el precio a pagar por el comprador**
- El mismo efecto genera la restricción de los 36 meses de plazo, entre la compra y la venta del terreno, que limita al doble del avalúo fiscal la deducción del valor del terreno. Además de ser un **desincentivo al pronto desarrollo de los proyectos**

BASE DE CÁLCULO IVA EN VENTA DE BIENES INMUEBLES: Sobre el Valor del Terreno

- El mayor valor obtenido en la venta de bienes inmuebles se paga en el Impuesto de 1era Categoría que es de cargo del desarrollador

Conclusiones

CONCLUSIONES

Sistema Integrado favorece la simplificación del complejo sistema actual e incentiva la inversión y el ahorro

Existe una oportunidad de ajustar la política tributaria para que nuevamente sea un aporte al acceso a la vivienda para muchas familias en Chile

Es necesario revisar la implementación de la Ley de IVA para que no afecte al comprador generando un mayor precio injustificado



Patricio Donoso Tagle



PROYECTO DE LEY

MODERNIZACION

TRIBUTARIA

Comisión de Hacienda Senado