

IVA inmobiliario en la mega reforma

Señor Director: Por regla general, las exenciones tributarias son bien recibidas por los contribuyentes.

Sin embargo, en impuestos indirectos como el IVA, eximir una operación suele generar distorsiones en la cadena de costos, que terminan trasladándose al precio final pagado por el consumidor.

La publicitada ley de reconstrucción nacional contempla un mecanismo excepcional con vigencia retroactiva –desde el 22 de abril de 2026 hasta el mes subsiguiente a su promulgación–, que permite a los adquirentes de viviendas nuevas recuperar el IVA pagado, a través de la inmobiliaria vendedora, la que, posteriormente, debe solicitar el reembolso al SII.

Hasta aquí el proceso parece sencillo y claro. Sin embargo, en la práctica traslada una severa contingencia financiera y operativa a las empresas. Los requisitos normativos que se vislumbran hacen previsible que no todas las inmobiliarias logren materializar dicha devolución, sembrando incertidumbre tanto en el sector como en las personas que compran bajo esa expectativa. Cabe recordar que esta norma no es obligatoria, sino más bien de carácter voluntario.

Por lo tanto, la efectividad de la política quedará supeditada a las instrucciones administrativas que dicte el SII. Si la autoridad busca que el rubro inmobiliario actúe como un verdadero motor de reactivación, el procedimiento debiese ser lo más expedito y rápido posible.

SERGIO ARRIAGADA

Docente UEjecutivos, FEN, U. DE CHILE