



Informe Financiero

Proyecto de Ley que ajusta diversos cuerpos normativos al plan de emergencia habitacional y facilita la ejecución de obras urbanas.

Mensaje N° 229-370

I. Antecedentes

El presente proyecto de ley dispone de una serie de ajustes y modificaciones a las leyes N°21.450, N°21.442 y N°21.420, además del D.F.L N°458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), con el objeto de fortalecer y garantizar el adecuado desarrollo del Plan en el periodo previsto e incentivar la inversión en los territorios.

De este modo, se realiza una serie de adecuaciones a la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y el Plan de Emergencia Habitacional, contenida en el artículo cuarto de la ley N°21.450, flexibilizando la destinación de recursos para proyectos del Plan de Emergencia Habitacional, autorizando la dictación de normas urbanísticas especiales, permitiendo aprobar, excepcionalmente, normas técnicas para estándares de diseño, entre otras modificaciones. Además, se facilitan los trámites ante la Dirección de Obras Municipales, y se permite la presentación de informes de revisores independientes de obras de edificación y de cálculo estructural con objeto de facilitar la evaluación de proyectos habitacionales que deben efectuar los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanismo.

Asimismo, se incorpora un **tratamiento especial para las donaciones de inmuebles**, tanto para los Servicios de Vivienda y Urbanización como para las organizaciones de trabajadores, siempre que dichos inmuebles se destinen a los programas habitacionales, exceptuándolos del trámite de insinuación, dejándolas exentas de toda clase de impuestos y otorgándoles la calidad de gasto necesario para producir renta. Igual tratamiento tendrán las donaciones entre particulares en el programa de pequeños condominios.

Se propone modificar el D.F.L. N°458, de 1975, de Minvu, de Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de aumentar la eficiencia de una serie de trámites ante las Direcciones Obras Municipales de manera simultánea, potenciar los planes de inversión, ampliar las fuentes de financiamiento, y mejorar la implementación de la ley N° 20.958 respecto de los informes de mitigación vial, estableciendo límites claros para su tramitación en el sistema de aportes al espacio público.

Se modifica la nueva ley N°21.442, de Copropiedad Inmobiliaria, estableciendo nuevos plazos para la implementación de las condiciones de estacionamientos mínimos para



proyectos de vivienda de interés público y ampliando los términos de las excepciones que podrán disponerse a través del reglamento.

Finalmente, la iniciativa modifica la ley N°21.420, que reduce o elimina exenciones tributarias que indica, proponiendo postergar la entrada en vigencia del artículo 37 bis, que **modifica el tratamiento tributario de los contratos de leasing**, al 1 de enero de 2024, volviendo a la situación anterior a la promulgación de esta ley. También, **cambia la gradualidad en la eliminación del crédito especial IVA para empresas constructoras, manteniendo la franquicia a los proyectos que hubieren ingresado a trámite el permiso de edificación al 31 de diciembre del año 2022 y extendiendo el periodo de transición hasta 2027.**

II. Efecto del proyecto de ley sobre el Presupuesto Fiscal

Donaciones de inmuebles

El contenido del proyecto en esta materia afecta el presupuesto fiscal de dos formas:

1. Mediante una disminución del impuesto a la renta de primera categoría a través de declarar los inmuebles donados como gasto necesario para producir renta, según el artículo 1° del decreto ley N°824, de 1974.

La estimación del efecto de rebajar como gasto las donaciones de inmuebles para vivienda social en la recaudación por impuesto a la renta de primera categoría requiere saber la cantidad y precio de los inmuebles que serían donados. Sin embargo, a la fecha no se cuenta con ese nivel de detalle de información.

Para estimar el impacto recaudatorio, se utiliza como referencia el valor de \$35.915 por m² (de 2022) que corresponde al promedio nacional de valores de terrenos correspondientes a sitios no edificados, establecidos mediante el proceso de reavalúo no agrícola 2022, provisto por el Servicio de Impuestos Internos (SII). Además, se estima que se construirán 12.800 viviendas¹ mediante la modalidad de donaciones de empresas a trabajadores, en el periodo 2023-2026, así como también se asume una densidad promedio de 80 viviendas por hectárea (considerando que se construirán unidades de casa y de departamento). Dados estos supuestos, se estima que se recibirían donaciones de inmuebles por un valor de \$57.464 millones en cuatro años, lo que implica una **menor recaudación por impuesto a la renta de primera categoría por \$15.515 millones de pesos (de 2022)**. Para esta estimación se asume la mayor

¹ Considera el 80% del total de la meta contemplada en el Plan de Emergencia Habitacional para el período 2022-2025, las que se desarrollarían a través de donaciones de empresas privadas a trabajadores, y por tanto estarían afectas a la exención tributaria. Las restantes se desarrollarían a través de donaciones desde servicios públicos/municipios y estarían asociados a casos puntuales.



tasa de primera categoría (27%) y que siempre la deducción de la donación se habría gravado en su totalidad con primera categoría. Esto no ocurre cuando el donante tiene pérdida tributaria o renta líquida imponible inferior al valor del bien raíz, lo que, eventualmente, reduciría la pérdida por menor recaudación.

2. A través de una exención al impuesto establecido en la Ley N°16.271 de impuesto a las herencias, asignaciones y donaciones.

En los años previos el Serviu no ha recibido donaciones de terrenos, pero sí es habitual que se entreguen al Ministerio de Bienes Nacionales que luego traspasa al Serviu para que utilice esos terrenos para vivienda de interés social. Dado que estas donaciones están exentas de impuestos (artículo 37 del Decreto Ley N°1.939, de 1977), este proyecto de ley no representa menores ingresos al Fisco en impuesto a donaciones.

Una excepción se daría cuando la donación se realiza entre la empresa y la organización de trabajadores, hecho sobre el cual no se registran datos históricos para evaluar habitualidad, ni proyecciones.

Con todo, el efecto de la medida sobre una menor recaudación fiscal para el período 2023-2026, se detalla en la siguiente Tabla.

Tabla 1
Menores Ingresos Fiscales por gasto tributario por donación de inmuebles para uso
exclusivo de programas habitacionales
(millones de pesos 2022)

Gasto tributario	2023	2024	2025	2026	Total Período
Impuesto a la Renta de 1ª Categoría	3.879	3.879	3.879	3.879	15.515

Es importante mencionar algunos antecedentes que podrían modificar estas proyecciones. Primero, se debe considerar que, si bien estas donaciones tienen un costo -asociado a menor recaudación de impuesto a la renta de primera categoría- también tienen un beneficio, pues se reciben terrenos que son fundamentales para el Plan de Emergencia Habitacional. En términos netos, el Estado recibiría un 73% del valor del inmueble.² Además, el costo esperado podría variar pues los terrenos se contabilizan a valor libro ajustado por corrección monetaria³, por tanto, la estimación podría ser mayor

² Suponiendo que se valora el terreno a su valor contable, tasa de impuesto de primera categoría en 27%, que los trabajadores son beneficiarios y que el Estado hubiese construido viviendas para ellos.

³ Artículo 30 del Decreto Ley 824 que Aprueba el Texto que indica de la Ley sobre Impuesto a la Renta.



que el valor esperado. Por otro lado, solo se consideran terrenos y no inmuebles.

Modifica el tratamiento tributario de los contratos de leasing

El tratamiento tributario del leasing propuesto en esta iniciativa vuelve a la situación anterior a la promulgación de la ley N°24.120. La norma finalmente aprobada implica solamente un traspaso en el derecho a deducir como gasto tributario la depreciación de los activos desde el arrendador al arrendatario, quien podría utilizar como gasto la depreciación acelerada al ser un activo fijo. En términos prácticos esto implica traspasar gastos de una empresa a otra, por lo que volver a la norma previa a la publicación de la ley N°24.120, no tendría efectos sobre la recaudación fiscal.

Ajuste a la transición del Crédito Especial de Empresas Constructoras

Actualizando los valores presentados en el Informe Financiero N°163 de 2021 de la Ley N°21.420, de acuerdo con proyecciones de PIB actualizadas, se debe indicar que la mayor recaudación por reducción transitoria de la tasa de CEEC de 65% a 32,5% se estima en 0,07% del PIB de cada año, lo que es equivalente a \$192.997 millones (en pesos de 2022) para el primer año (2023) y \$199.508 millones (en pesos de 2022) para el segundo año (2024) de entrada en vigencia.

Adicionalmente, suponiendo que hay un periodo de alrededor de 9 meses desde que se solicita un permiso de edificación hasta que este se aprueba, la recaudación estimada para 2023 se reduce en un 75% consistente con 9 meses de proyectos que mantendrán el beneficio, con una menor recaudación en 2023 de \$144.748 millones (en pesos de 2022).

Posteriormente, se estima que, al ajustar el periodo y tipo de transición de la reducción del Crédito Especial de Empresas Constructoras, el diferencial neto por menor recaudación para el Estado de este proyecto de Ley será de -\$128.158 millones durante 2025 y de -\$131.432 millones durante 2026, ambos en pesos de 2022, al quedar ambos años incluidos en un nuevo período de transición con una tasa de CEEC de 16,25%. Posteriormente el efecto neto de la medida continúa siendo nulo, al extinguir la exención desde 2027 (régimen).



Tabla 2

Diferencia en Ingresos Fiscales por ajuste en periodo de transición en la reducción al Crédito Especial de Empresas Constructoras
(millones de pesos 2022)

	2023	2024	2025	2026	2027 (Régimen)
Diferencia en recaudación (Menores ingresos)	144.748	-	128.158	131.432	-

III. Fuentes de información

- Mensaje 229-370, del S.E. el Presidente de la República, con el que inicia un Proyecto de Ley que ajusta diversos cuerpos normativos al plan de emergencia habitacional y facilita la ejecución de obras urbanas.
- Dirección de Presupuestos (21 de diciembre 2021). Informe Financiero N°163. Proyecto de Ley que reduce o elimina exenciones tributarias. Mensaje N°415-369.
- Dirección de Presupuestos (04 de octubre 2022). Informe Financiero N°174. Proyecto de Ley de Reforma Tributaria hacia un Pacto Fiscal por el Desarrollo y la Justicia Social. Mensaje N°149-370.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (octubre 2022). Análisis de costos. Inicia un proyecto de ley misceláneo para ajustar diversos cuerpos normativos al Plan de Emergencia Habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas.



Ministerio de Hacienda
Dirección de Presupuestos
Reg. 220GG
Reg. 546 00
I.F. N°222/05.12.2022



JAVIERA MARTÍNEZ FARIÑA
Directora de Presupuestos

Visado Subdirección de Presupuestos:



Visado Subdirección de Racionalización y Función Pública:

