Proyecto de ley de reconstrucción nacional y desarrollo económico y social

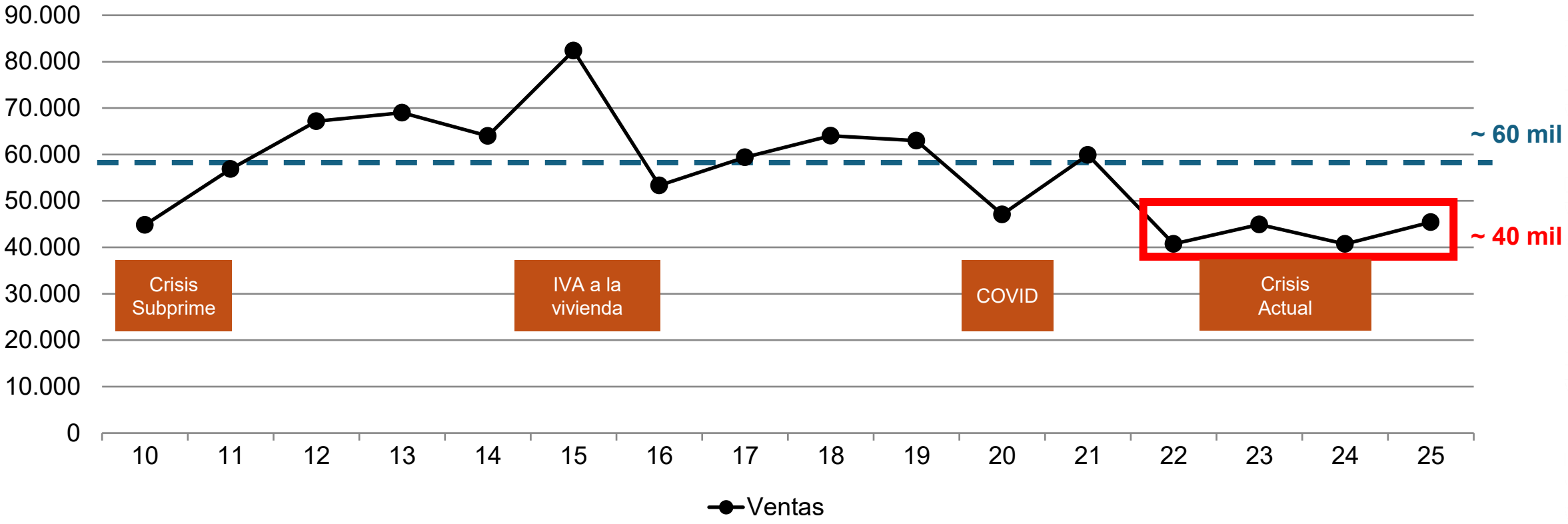
Comisión de Hacienda – Senado de la República

10 de Junio de 2026

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

75 AÑOS

Contexto: creciente dificultad de acceso a la vivienda



El encarecimiento de las viviendas y de los créditos hipotecarios llevó a que el mercado inmobiliario esté enfrentando una severa crisis desde 2022, registrando en los últimos 4 años las ventas más bajas de las últimas 2 décadas. La crisis actual ha tenido mayor duración y profundidad que cualquier otra desde 2004, incluyendo la subprime de 2008.

Fuente: CChC en base Banco Central de Chile, Clapes UC y CChC

Exención transitoria del IVA

- **Medida:** exención del IVA aplicable a la primera venta de viviendas nuevas, de carácter transitorio por 12 meses, opcional para el vendedor y sujeta a la concurrencia de ciertos requisitos del inmueble

- **Se plantean tres mecanismos de tratamiento de crédito fiscal IVA en el proyecto, de impacto limitado**

- **Valoración e impactos de la medida**
  - **La medida va en la línea correcta.** Ayudará a mejorar el acceso a la vivienda. Dada la venta del stock existente, las empresas podrán iniciar nuevos proyectos y ello generará un impacto positivo en el empleo
  - **La medida tendrá impactos en los precios finales, pero estos serán muy variables y en diversos rangos de acuerdo, principalmente, al avance comercial de los proyectos**

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Franquicia tributaria por arrendamiento del tercer inmueble en adelante (DFL2)

- **Medida:** Tasa de impuesto única de un 5% sobre las rentas para personas naturales y jurídicas que adquieran un tercer bien raíz o más. Orientado a incentivar la inversión en vivienda destinada al arriendo

- **Instrumento con historia:** El DFL N°2 existe desde 1959.

  Beneficio orientado a la inversión: Sus beneficios llevan décadas orientando inversión hacia vivienda asequible.

  Alineado con la realidad demográfica: Chile tiene menos personas por hogar según el último Censo. La reducción del metraje a 90 m² es una adaptación a la demanda real y realidad actual.

- **Impacto favorable:** al hacer rentable arrendar inmuebles bajo régimen formal, la medida estimula la demanda por nuevas unidades de hasta 90 m², reactiva proyectos de vivienda económica detenidos y genera condiciones para profundizar el arriendo y facilitar el acceso a la vivienda a las familias

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Subsidio a la tasa hipotecaria



- Las medidas señaladas debieran aplicarse en conjunto con una extensión de la ley actualmente vigente de subsidio a la tasa hipotecaria
- Es una medida con un bajo impacto fiscal y que ha sido exitosa en bajar los dividendos en cerca de un 11%
- Las solicitudes alcanzaron un peak sobre las 3.000 viviendas en los meses de diciembre de 2025 y enero de 2026 y ha disminuido cerca de un ~25% desde el anuncio de este proyecto de ley

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

EVIDENCIA OBSERVADA

Subsidio a la tasa

+80.000

Operaciones recibidas y elegibles

+47.500

Solicitudes con aprobación comercial de la banca

+25.000

Créditos hipotecarios cursados

Fuente: ABIF Informa N°236: Cifras financieras abril 2026

→ **Los 50.000 cupos están prontos a agotarse: la demanda efectiva supera la oferta del instrumento.**

→ **Si se extendiese esta medida, podrían generarse cerca de ~80.000 empleos producto del inicio de nuevos proyectos**



Urgencia requerida en la tramitación del proyecto

- ✓ El impacto de los anuncios afecta las decisiones de compra de las familias
- ✓ La consecuente ralentización de las ventas en este período demanda urgencia en la tramitación del proyecto de ley

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Proyecto de ley de reconstrucción nacional y desarrollo económico y social

Comisión de Hacienda – Senado de la República

10 de Junio de 2026

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

75 AÑOS