

Plan de Reconstrucción Nacional

Incentivos al sector de la construcción en el PRN

Oferta, demanda y mecanismos complementarios de política habitacional

Corte de análisis: 18 de agosto de 2026

Ángel Cabrera Venegas | Forecast Consultores

Minuta técnica

Alcance: identificación y análisis económico de los incentivos al sector construcción contenidos en el PRN y de mecanismos complementarios vigentes o en tramitación al corte de actualización.

Nota metodológica: el análisis se basa en fuentes oficiales disponibles, seguimiento legislativo del proyecto Boletín 18.216-05, publicaciones de Hacienda, MINVU, Senado, SII, FOGAES, BCN y análisis tributarios especializados. No sustituye el texto legal publicado ni las instrucciones administrativas que emita el SII.

Ficha de control

Campo	Detalle
Proyecto base	Proyecto de ley para la reconstrucción nacional y el desarrollo económico y social, Boletín 18.216-05.
Corte	18 de agosto de 2026. No se verificó publicación de la ley en el Diario Oficial al realizar la consulta web; por tanto, la fecha exacta de inicio de ciertas ventanas transitorias depende de esa publicación.
Foco	Incentivos a oferta y demanda del sector construcción, con énfasis en vivienda nueva e interacción con FOGAES, subsidio a la tasa hipotecaria y Decreto Supremo N° 68 del MINVU.
Lectura dominante	El paquete combina estímulos de demanda, descompresión financiera de stock y ajustes regulatorios de oferta; su impacto depende de publicación, reglamentación, bancos, SII y capacidad de traspaso efectivo al precio.

Resumen ejecutivo

- El PRN incorpora un incentivo directo y transitorio al mercado inmobiliario: la exención o suspensión de IVA a la primera venta de viviendas nuevas por 12 meses. Su objetivo económico es liquidar inventario terminado, mejorar liquidez de desarrolladores y reactivar decisiones de inversión y empleo.
- La medida opera principalmente por el lado de la demanda —menor precio bruto o mayor espacio comercial para descuentos—, pero también por el lado de la oferta al preservar el derecho a utilizar crédito fiscal soportado en construcción y permitir su imputación a otros débitos de IVA de operaciones gravadas del mismo contribuyente.
- La entrada en vigencia no se cuenta desde la aprobación legislativa, sino desde el primer día hábil del mes subsiguiente a la publicación de la ley en el Diario Oficial. Si la ley se publicara en agosto de 2026, la ventana comenzaría el 1 de octubre de 2026; si se publicara en septiembre, comenzaría el 2 de noviembre de 2026.
- El beneficio es opcional para el vendedor/contribuyente. No se identificó una regla general que obligue a traspasar al comprador el equivalente completo del IVA eliminado; sí existe exigencia expresa de restitución al comprador para solicitar devolución en operaciones retroactivas con IVA ya recargado.
- FOGAES y el subsidio a la tasa hipotecaria son complementos de demanda: reducen pie, tasa efectiva, dividiendo e ingreso requerido. La versión más reciente amplía cupos, precio máximo y plazo de solicitud, lo que refuerza la capacidad de absorción de stock.
- El Decreto Supremo N° 68 del MINVU actúa por el lado de la oferta regulatoria: flexibiliza parámetros de cabida y densificación para viviendas económicas y proyectos cercanos a transporte, aunque con riesgos urbanos, municipales y de judicialización o impugnación técnica.

Tabla 1. Mapa analítico de incentivos al sector construcción

Mecanismo	Canal	Efecto esperado	Riesgos / límites
Suspensión transitoria de IVA a vivienda nueva	Demanda y liquidez de oferta	Reduce precio bruto potencial, acelera venta de stock, mejora caja de inmobiliarias y libera capital de trabajo.	No garantiza traspaso total al comprador; vigencia corta; requiere publicación e instrucciones SII.

Preservación del crédito fiscal IVA	Oferta / caja tributaria	Evita que la exención convierta el IVA de insumos en costo directo; permite imputar créditos a otros débitos de operaciones gravadas.	No equivale a reembolso general; riesgo de remanentes si la empresa no genera débitos suficientes.
FOGAES vivienda nueva	Demanda / riesgo crediticio	Reduce riesgo para bancos y permite financiar hasta 90% del valor en condiciones programáticas; aumenta base de compradores bancables.	Depende de originación bancaria, elegibilidad, cupos y capacidad de pago de hogares.
Subsidio a la tasa hipotecaria	Demanda / asequibilidad	Reduce tasa y dividendo, baja ingreso requerido y aumenta probabilidad de cierre de promesas/compraventas.	Impacto sensible al ciclo de tasas, spreads bancarios y precios de vivienda.
Decreto Supremo N° 68 MINVU / OGUC	Oferta regulatoria	Aumenta cabida potencial para vivienda económica, especialmente en zonas cercanas a transporte público.	Riesgos de capacidad urbana, oposición municipal, infraestructura y calidad urbana.
Medidas tributarias generales del PRN	Oferta indirecta	Reducción de carga tributaria o mayor certeza puede estimular inversión, empleo y reinversión, incluyendo construcción.	Efecto no focalizado; depende de rentabilidad esperada, permisos y demanda efectiva.

Fuente: Elaboración propia sobre la base de Hacienda, MINVU, Senado, FOGAES, BCN, SII y análisis tributarios especializados; consulta al 18-8-26.

1. Suspensión transitoria del IVA a la venta de viviendas nuevas

La medida más directamente vinculada al sector construcción dentro del PRN es la exención transitoria de IVA para la venta de viviendas nuevas. El diseño combina tres objetivos: activar demanda, liquidar stock terminado y evitar que la exención destruya el crédito fiscal asociado a la construcción. En términos económicos, no es un subsidio de inversión pura, sino un mecanismo de absorción de inventario con efectos indirectos sobre nuevas obras y empleo si logra normalizar caja, endeudamiento y rotación comercial de las inmobiliarias.

Tabla 2. Respuestas específicas sobre IVA vivienda nueva

Pregunta	Respuesta operativa	Implicancia económica
¿Cuándo se empieza a implementar?	Por 12 meses desde el primer día hábil del mes subsiguiente a la publicación de la ley en el Diario Oficial. Al corte de esta minuta no se verificó publicación. Ejemplo: si se publica en agosto de 2026, comenzaría el 1-10-26; si se publica en septiembre, comenzaría el 2-11-26.	La incertidumbre de fecha puede adelantar o postergar decisiones de escritura. El mercado puede detener cierres si espera una entrada cercana, salvo reglas retroactivas.
¿Qué pasa con el IVA soportado en materiales, servicios y construcción?	El vendedor mantendría derecho a utilizar el crédito fiscal soportado en bienes y servicios destinados a la construcción de las viviendas acogidas al beneficio.	La exención no transforma automáticamente el IVA de insumos en costo. Esto mejora caja respecto de una exención tradicional sin crédito.
¿Podrán pedir	No se identifica un derecho general a	El beneficio favorece a empresas

reembolso?	devolución por remanentes de crédito fiscal asociado a la exención. La devolución prevista se concentra en operaciones retroactivas con IVA recargado al comprador, siempre que el vendedor acredite haber restituido ese IVA al comprador.	con otros débitos fiscales contra los cuales imputar créditos. Empresas monoproducción con alto remanente pueden tener menor beneficio efectivo.
¿Podrán imputarlo a otros proyectos de la misma empresa?	Sí, en la medida en que se trate del mismo contribuyente y existan débitos fiscales de IVA generados por otras operaciones gravadas. La imputación no opera por proyecto aislado, sino por la mecánica tributaria del contribuyente.	La integración de cartera y la escala empresarial importan: un desarrollador con varios proyectos gravados puede monetizar mejor el crédito que uno sin ventas gravadas suficientes.
¿El beneficio es voluntario?	Sí. La formulación disponible usa la lógica de que los contribuyentes podrán acogerse al beneficio. La empresa podría optar por no utilizarlo si tributariamente o comercialmente no le conviene.	La voluntariedad permite optimización tributaria, pero reduce homogeneidad de precios y puede dificultar la lectura de mercado para compradores.
¿Existe exigencia de traspasar el IVA al comprador final?	No se identificó una regla general que obligue a reducir el precio en el equivalente completo del IVA. Sí existe exigencia de restitución al comprador cuando el vendedor solicita devolución por operaciones retroactivas donde el IVA ya fue recargado.	El pass-through dependerá de competencia, urgencia de vender, márgenes, poder de negociación y estructura de crédito fiscal. El descuento observable puede ser parcial.

Fuente: Fontaine & Cía.; Cuatrecasas; BBSC; SII; Hacienda. La interpretación debe contrastarse con el texto legal publicado y resolución SII posterior.

La dimensión crítica es el tratamiento del crédito fiscal. En una exención clásica, el impuesto soportado en insumos puede convertirse en costo si no existe derecho a crédito o si opera proporcionalidad. En el diseño del PRN, la venta exenta no debiera castigar el crédito fiscal asociado, lo que preserva el incentivo para que el vendedor use el beneficio sin sacrificar completamente el IVA pagado en materiales, subcontratos y servicios. Sin embargo, la monetización efectiva depende de la existencia de débitos fiscales suficientes en otras operaciones gravadas del contribuyente.

Respecto del comprador, la norma busca inducir menor precio final o mejor condición comercial, pero no parece establecer una fórmula de traspaso obligatorio del 19%. Esto es económicamente relevante: el beneficio puede dividirse entre comprador, inmobiliaria, banco y Estado mediante menor precio, mayor margen, mayor velocidad de venta o reducción de riesgo de inventario. En mercados con exceso de stock, competencia entre desarrolladores y presión financiera, el traspaso tendería a ser mayor; en proyectos con menor competencia o con demanda cautiva, podría ser menor.

2. Incentivos PRN adicionales con incidencia en construcción

Además de la suspensión transitoria del IVA, el PRN incluye o ha incorporado medidas de alcance económico general que pueden incidir indirectamente en construcción. Su vínculo con el sector no proviene de una focalización habitacional estricta, sino de los canales habituales de inversión privada: rentabilidad esperada, costo tributario, certeza jurídica, permisos y empleo.

Tabla 3. Incentivos generales del PRN con efecto indirecto sobre construcción

Instrumento	Canal sobre construcción	Evaluación
Rebaja tributaria empresarial / incentivos a reinversión	Mejora rentabilidad después de impuestos y flujo disponible para nuevos proyectos.	Relevante para oferta, pero no resuelve por sí solo el cuello de botella de permisos, demanda hipotecaria ni suelo.
Invariabilidad tributaria para inversión	Aumenta certeza de reglas para proyectos de mayor escala y horizonte largo.	Puede favorecer inversión inmobiliaria y construcción no habitacional si se cumplen umbrales y requisitos; su efecto es más fuerte en proyectos nuevos que en inventario terminado.
Medidas sobre RCA, permisos y evaluación ambiental	Reduce incertidumbre y tiempos de ejecución en proyectos de inversión vinculados a infraestructura, energía, industria y urbanización.	Impacto positivo sobre oferta agregada, aunque dependiente de reglamentos, interpretación administrativa y eventuales controversias constitucionales o judiciales.
Compensación municipal por impuesto territorial	Busca viabilizar políticamente rebajas tributarias sin deteriorar caja municipal.	Tiene efecto indirecto: evita bloqueo por financiamiento municipal, pero no es un incentivo directo a construcción de vivienda nueva.

Fuente: Elaboración propia sobre seguimiento legislativo PRN/CFA y fuentes oficiales del Congreso y Hacienda.

3. Mecanismos complementarios al PRN

El PRN no opera en un vacío. Su impacto sobre construcción depende de la sincronización con tres instrumentos complementarios: flexibilización regulatoria de cabida, garantías estatales y subsidio a la tasa hipotecaria. La lógica de política pública es cerrar simultáneamente tres brechas: precio, financiamiento y factibilidad regulatoria.

Tabla 4. Decreto Supremo N° 68 del MINVU: incentivo de oferta regulatoria

Aspecto	Contenido identificado	Efecto esperado	Riesgo
Objeto	Modificación de la OGUC orientada a ajustar reglas de densidad, constructibilidad y beneficios urbanísticos, especialmente para vivienda económica.	Mayor cabida potencial y mejor factibilidad de proyectos habitacionales.	Al corte, el decreto aparecía firmado y sometido a toma de razón; confirmar publicación y texto final antes de uso normativo.
Vivienda económica	Propuesta permitiría aumentar altura hasta 50% sobre lo establecido por el Plan Regulador para viviendas económicas de hasta 90 m ² .	Aumenta oferta potencial y escala de proyectos en zonas con restricciones locales.	Puede generar oposición municipal y tensión con planificación territorial.
Transporte público	Proyectos cercanos a transporte público podrían aumentar coeficiente de constructibilidad hasta 75% y reducir exigencias de estacionamientos en ciertos supuestos.	Incentiva densificación bien localizada y reduce costo por unidad.	Requiere capacidad urbana, infraestructura y servicios suficientes.
Balance urbano	El instrumento favorece producción habitacional, pero	Mayor velocidad regulatoria.	Riesgo de conflictividad

	desplaza parte de la decisión desde el plan regulador local hacia reglas generales OGUC.		institucional si se percibe como desregulación selectiva.
--	--	--	---

Fuente: Colegio de Arquitectos de Chile; La Tercera; MINVU/OGUC; consulta al 18-8-26.

Tabla 5. FOGAES y subsidio a la tasa hipotecaria: incentivos de demanda

Instrumento	Diseño vigente / reciente	Canal económico	Lectura
FOGAES vivienda nueva	Garantía estatal asociada a créditos para compra de vivienda nueva; el programa facilita financiamiento y reduce riesgo para la banca.	Mayor aprobación de créditos, menor pie requerido y reducción de restricción de liquidez de hogares.	Complementa la exención de IVA: sin financiamiento hipotecario, el menor precio no se convierte necesariamente en compraventa.
Subsidio a la tasa hipotecaria	Ley N° 21.748 estableció subsidio de hasta 60 puntos base, asignado junto con garantías FOGAES para vivienda nueva.	Baja tasa efectiva, dividendo e ingreso mínimo requerido.	Es el mecanismo de demanda más directo para hogares de clase media con capacidad de endeudamiento limitada.
Ampliación 2026	La versión más reciente suma 30 mil cupos hasta 80 mil, eleva el valor máximo de vivienda de 4.000 a 6.000 UF y extiende solicitud hasta el 31 de mayo de 2028.	Amplía universo elegible y horizonte de operación.	Mayor cobertura puede absorber stock de mayor valor, pero también tensionar precios si oferta bien localizada es rígida.
Resultados reportados	Presentación ante Senado reportó más de 40 mil solicitudes, más de 31 mil créditos formalizados, más de US\$4.000 millones de financiamiento y reducción promedio de tasa de 73 pb.	Evidencia de tracción crediticia efectiva.	Las cifras deben actualizarse periódicamente y distinguir solicitudes, aprobaciones, escrituras y ventas netas.

Fuente: Ministerio de Hacienda; MINVU; FOGAES; Senado; BCN Ley Chile; información al 18-8-26.

4. Lectura integrada: cómo se transmiten los incentivos

La combinación de instrumentos sugiere una secuencia causal: primero se reduce el precio tributario o se crea espacio para descuento vía IVA; luego se mejora la bancabilidad de los hogares mediante FOGAES y subsidio a la tasa; finalmente, la venta de stock reduce inventarios, sanea balances de desarrolladores y puede gatillar nuevas obras si las expectativas de absorción mejoran. El DS N° 68 ataca una etapa distinta: la producción futura de oferta mediante mayores beneficios urbanísticos o menores restricciones de cabida.

Tabla 6. Cadena de transmisión sectorial

Eslabón	Instrumento principal	Variable afectada	Condición para impacto
Precio / descuento	IVA vivienda nueva	Precio de lista, descuento comercial o margen del	Competencia efectiva y decisión de acogerse al

		vendedor	beneficio.
Crédito	FOGAES + subsidio a tasa	Pie, tasa, dividendo e ingreso requerido	Aprobación bancaria, cupos disponibles y cumplimiento de requisitos.
Stock	IVA + crédito hipotecario	Velocidad de venta de unidades terminadas	Que el beneficio coincida con viviendas con recepción municipal y demanda solvente.
Caja inmobiliaria	Venta de stock + crédito fiscal	Liquidez, deuda y capital de trabajo	Capacidad de imputar créditos fiscales y convertir ventas en flujo.
Nueva oferta	DS 68 + expectativas	Inicio de nuevos proyectos, empleo y permisos	Demanda sostenida, suelo disponible, servicios urbanos y estabilidad regulatoria.

Fuente: Elaboración propia.

5. Conclusiones y puntos de seguimiento

- La suspensión de IVA es el incentivo más visible del PRN para vivienda nueva, pero su potencia depende menos de la tasa legal y más del traspaso efectivo, de la recuperación del crédito fiscal y de la capacidad de convertir demanda latente en ventas hipotecarias.
- FOGAES y el subsidio a la tasa son complementarios, no sustitutos: actúan sobre la restricción financiera del comprador. Sin ellos, la exención de IVA podría mejorar precios sin resolver el acceso al crédito.
- El DS N° 68 es el instrumento más relevante por el lado de la oferta futura, pero también el más sensible desde el punto de vista urbano-institucional. Puede aumentar oferta potencial, aunque no necesariamente garantiza construcción inmediata.
- El punto tributario más importante para inmobiliarias es que el IVA de insumos no debiera perderse automáticamente: puede imputarse contra otros débitos de IVA del contribuyente. La ausencia de reembolso general obliga a evaluar empresa por empresa la posición de crédito fiscal.
- El seguimiento debe concentrarse en cuatro hitos: publicación en Diario Oficial, resolución del SII, texto final del DS N° 68 y publicación/promulgación de la ampliación FOGAES/subsidio a tasa.

Fuentes principales consultadas

- Senado de Chile, Diario de Sesiones, sesión 47ª, 4 de agosto de 2026, Boletín 18.216-05.
- Ministerio de Hacienda, detalle de medidas económicas del Proyecto de Ley de Reconstrucción Nacional, marzo de 2026.
- Ministerio de Hacienda y MINVU, proyecto para ampliar subsidio hipotecario y garantías estatales, agosto de 2026.
- Senado de Chile, noticia sobre aprobación del proyecto que extiende subsidio a la tasa hipotecaria, agosto de 2026.
- MINVU, Subsidio al Crédito Hipotecario, sitio institucional consultado el 18 de agosto de 2026.
- FOGAES, Programa Apoyo a la Vivienda Nueva, requisitos publicados en sitio institucional, consulta al 18 de agosto de 2026.
- Biblioteca del Congreso Nacional, Ley N° 21.748, subsidio a la tasa de interés para créditos hipotecarios.

- Servicio de Impuestos Internos, preguntas frecuentes sobre crédito fiscal IVA y remanente de crédito fiscal.
- Fontaine & Cía., 'Qué dice el Proyecto de Reconstrucción Nacional sobre el IVA a la Vivienda', 5 de mayo de 2026.
- Cuatrecasas, 'Proyecto de Reconstrucción 2026: Exención de IVA y regímenes sustitutivos', mayo de 2026.
- BBSC, 'Exención transitoria de IVA a la primera venta de viviendas nuevas', 16 de agosto de 2026.
- Colegio de Arquitectos de Chile, declaración pública sobre Decreto Supremo N° 68, 4 de agosto de 2026; La Tercera, cobertura sobre modificación OGUC, julio de 2026.

Control editorial: documento preparado con escala Word 18/14/12/10; tablas con contenido 10 pt por densidad, ancho fijo y revisión visual posterior mediante render a PNG.