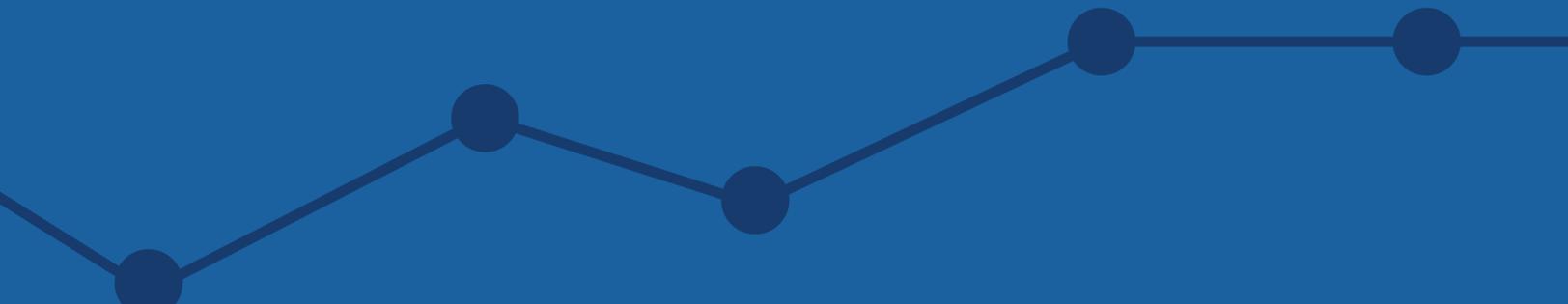


INFORME N°9

Proyecto de Reforma Tributaria:
Caracterización del beneficio tributario al
arriendo

Julio 2022



Jose Acuña
Cristóbal Gamboni



Observatorio del Contexto Económico

Informe N°9

Proyecto de Reforma Tributaria: Caracterización del beneficio tributario al arriendo.

Jose Acuña C.¹, Cristóbal Gamboni²

Resumen

- El Proyecto de Ley de Reforma Tributaria presentado recientemente por el Ejecutivo contempla un beneficio que consiste en la posibilidad de reducir de la base imponible del impuesto personal (impuesto único de segunda categoría o global complementario) el gasto de arriendo con un tope de 8 UTA al mes, lo que a cifras de hoy equivale a \$450.000.
- Según datos de la CASEN 2020, el 16,1% de los hogares arriendan con contrato. De estos, 54,9% son clase media. Por otro lado, los hogares con vivienda propia aun pagándose representan el 13,1% del total, pero de allí el 70% son hogares clase media. Existe un número mayor de hogares clase media con vivienda propia por la que deben seguir pagando que hogares con arriendo formal, pero solo estos últimos recibirán el beneficio tributario que el gobierno propone.
- Suponiendo que se exige un ingreso para el hogar de 4 veces el valor del arriendo, para un inmueble de \$300.000, solamente el 16,3% de los hogares que cuenta con una sola persona que recibe ingresos puede acceder a un arriendo con este costo y en el caso de los hogares con dos perceptores de ingreso este porcentaje asciende a 40,2%.
- Bajo el supuesto anterior, para inmuebles arrendados a \$300.000 mensuales, en promedio los hogares con un perceptor poseen un ingreso de \$2.163.774. En el caso de los hogares con dos perceptores, el ingreso promedio del perceptor principal es de \$1.596.116. Esto implica que, *vis-a-vis*, el monto del beneficio tributario es *mayor* para los hogares donde hay un solo perceptor, en comparación a un hogar donde hay dos perceptores que deben complementar renta para acceder al arrendamiento del inmueble. Las conclusiones se mantienen si el supuesto de relación de ingresos del hogar a precio del arriendo se modifica a 3:1.
- Respecto a las características de ambos tipos de hogares, la principal diferencia se observa en la presencia de menores de edad. Se observa una mayor proporción de hogares con menores de edad en el caso donde existen dos perceptores, donde, en términos relativos, el monto del beneficio tributario es menor que en el caso de hogares con solo un perceptor.

¹ Investigador del Observatorio del Contexto Económico de la Universidad Diego Portales (OCEC UDP)

² Economista Senior del Observatorio del Contexto Económico de la Universidad Diego Portales (OCEC UDP)

*Revisión agosto 2022

Introducción

Una de las medidas que busca implementar la nueva Reforma Tributaria presentada al Congreso en julio de 2022 es una nueva exención que busca favorecer principalmente a las familias de clase media que arriendan el inmueble donde viven. El beneficio consiste, principalmente, en la posibilidad de reducir de la base imponible del impuesto personal (impuesto único de segunda categoría o global complementario) el gasto de arriendo con un tope de 8 UTA al mes, lo que a cifras de hoy equivale a \$450.000. De acuerdo al Proyecto de Ley presentado por el ejecutivo, la rebaja de este gasto podrá hacerse efectiva sólo por un contribuyente persona natural y por una sola vivienda, dentro de un mismo año calendario, a menos que no haya superposición de arriendos de viviendas durante dicho periodo (si lo hubiese, se puede descontar el valor más alto). Si existe más de un arrendatario, en el contrato de arriendo debe quedar establecido quién recibirá el beneficio.

Aunque este beneficio es descontable por cualquier persona que arriende y pague impuesto, dado el tope establecido, se esperaría que los principales beneficiarios correspondan a la clase media. Sin embargo, la situación de arriendos en el país es heterogénea, con distintos tipos de situaciones, y donde muchas veces las familias complementan rentas para poder ser considerados como sujetos de arrendamiento.

En el siguiente informe se busca evaluar el universo de hogares beneficiados, si existen diferencias entre potenciales beneficiarios, y las características de los hogares que recibirían el beneficio. Para la caracterización y evaluación se utiliza la encuesta CASEN de 2020, y se realizan supuestos en base a lo expuesto en el Proyecto de Ley de Reforma Tributaria.

Caracterización de los hogares y situación de vivienda.

Para evaluar la cobertura de este beneficio es importante conocer la situación de vivienda de los hogares de Chile. La CASEN 2020 permite identificar a aquellas personas según situación de ocupación de la vivienda, es decir, si el residente del hogar es propietario o arrendatario, en el caso de los propietarios si aún están pagando por su vivienda, o si los arriendos son con contrato.

Según estos datos, de los 6.541.705 hogares³, el 61,9%, reporta vivir en una vivienda propia, de los cuales 860.170 hogares se encuentran pagando aún los dividendos de su propiedad (Ver Tabla 1). Por otra parte, el 23,1% de los hogares arriendan un lugar para vivir, cifra que representa a 1.509.756 hogares. Dentro de este grupo, 1.049.339 arriendan con contrato, lo que representa un 69,5% del total de personas que arriendan y un 16,1% del total de hogares en Chile.

En base a lo anterior, resalta el hecho de que la medida propuesta en la Reforma Tributaria que presenta el gobierno tiene como potencial beneficiario solo al 23,1% de los hogares de nuestro país. Sin embargo, esta medida podría ser un incentivo relevante a la formalización del 7% de hogares que arriendan sin contrato formal.

Tabla 1
Número de hogares según situación de ocupación de la vivienda

Situación que ocupa la vivienda	N	%
Propia	4.050.279	61,9
Propia Pagada	3.190.109	48,8
Propia Pagándose	860.170	13,1
Arrendada	1.509.756	23,1
Arrendada con contrato	1.049.339	16,1
Arrendada sin contrato	460.417	7,0
Cedida	750.915	11,5
Usufructo (sólo uso y goce)	172.323	2,6
Ocupación irregular (de hecho)	43.050	0,7
Poseedor irregular	15.382	0,2
Total	6.541.705	100

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la CASEN 2020.

³ Se excluyen del análisis a aquellos hogares donde el perceptor principal del hogar es una persona menor de 15 años. Esta situación podría ocurrir debido a que el ingreso autónomo considera montos de pensiones alimenticias o de supervivencia. También existen casos donde este monto es mayor al ingreso autónomo de los adultos del hogar, por lo que sería erróneo considerarlos el perceptor principal del hogar. Cabe mencionar que esta situación se presenta solo en el 0,8% del total de hogares.

Por otra parte, el Proyecto de Ley de Reforma tributaria enlista este beneficio dentro de un paquete de medidas que benefician a la clase media. Aunque ya se ha resaltado que esto podría beneficiar potencialmente al 23,1% de los hogares, cabe ahondar qué porcentaje de esos hogares son clase media, o si hay una parte importante de la clase media que está quedando fuera del universo potencial de beneficiarios.

Uno de los temas importantes para la evaluación de esta medida es la definición de la clase media. Para el presente informe, utilizaremos la definición propuesta por el Banco Mundial para el caso de Chile, la cual aproxima a la clase media según una noción de seguridad económica frente a riesgos y siniestros (Banco Mundial, 2020)⁴. Según esta definición, para 2020 el 57,4% de la población es clase media, lo que representa a 11.139.845 de personas. Estas cifras, a su vez se traducen en que el 60,7 % de los hogares en Chile son clase media (3.970.140 hogares)⁵.

Si se analiza la proporción de personas según situación de ocupación de la vivienda, se puede advertir que de los hogares que arriendan su inmueble de manera formal (beneficiarios directos del beneficio tributario), 54,9% pertenecen a la clase media. Por otra parte, al analizar los hogares con vivienda propia que aún están pagando, el 70% son de clase media. Es decir, se observa una mayor presencia de la clase media en los hogares con vivienda propia aun pagándose que en los arriendos formales.

Tabla 2

Porcentaje de hogares de clase media según situación de ocupación de vivienda

	Clase Media		Resto		Total	
	N	%	N	%	N	%
Arriendo con contrato	575.750	54,9	473.589	45,1	1.049.339	100,0
Vivienda propia pagándose	601.649	70,0	258.521	30,1	860.170	100,0

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la CASEN 2020.

⁴ Ver Anexo 1.

⁵ Este cálculo se realiza considerando el pie de nota número 3

Beneficio tributario del componente de arriendo para los hogares

Cabe destacar que el beneficio tributario que se propone no considera si el hogar tiene uno o más perceptores de ingresos y, por tanto, este beneficia mayormente a aquellos hogares con un perceptor. De acuerdo a la Tabla 3, dentro los hogares que arriendan, el 85,2% de estos hogares tienen 1 o 2 perceptores de ingresos autónomos⁶, por lo que centraremos lo que resta de análisis en estos dos tipos de hogares.

Tabla 3
Número de perceptores de ingreso autónomo en el hogar
(vivienda arrendada con contrato)

Numero de Perceptores	N	%
0	39.796	3,8
1	443.822	42,3
2	450.688	43,0
3	86.333	8,2
4 o más	28.700	2,7
Total	1.049.339	100

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la CASEN 2020.

Por otra parte, para poder optar a ser sujeto de arriendo, en general se solicita un nivel o umbral de ingresos que permita a un hogar solventar el gasto mensual del arriendo. En el caso de un hogar con más de un perceptor de ingresos, los arrendadores suelen permitir que ambos perceptores complementen ingresos para alcanzar dicho umbral. Trabajando con un supuesto exigente pero realista de un ingreso equivalente cuatro veces el arriendo del inmueble, entonces, para un arriendo de \$300.000 hoy (\$263.100 en pesos de noviembre de 2020), un hogar en promedio debería poder acreditar un ingreso de \$1.200.000⁷.

⁶ Los hogares que presentan 0 perceptores son aquellos hogares que reciben ingresos por subsidios o alquileres pero que no cuentan con ingresos autónomos.

⁷ En el Anexo 2 se realiza el mismo ejercicio utilizando el supuesto de que el arriendo representa un tercio de los ingresos. Allí se observa que las conclusiones se mantienen para ambos supuestos.

Dado lo anterior, solo un porcentaje muy bajo de hogares puede acceder a un arriendo con estos costos. La Tabla 4 muestra que solamente un 20,3% de los hogares con un perceptor de ingresos puede acceder a un arriendo con este costo, y en el caso de los hogares con dos perceptores este porcentaje asciende a 45,1%. En el caso de los hogares con dos perceptores, se utiliza como supuesto que siempre el perceptor con mayor ingreso será el que utilizará el beneficio tributario, por lo que se muestran estadísticas solo del perceptor con mayores ingresos, al que definimos como perceptor principal.

Por otra parte, si se asume que tanto un hogar de un perceptor y uno con dos perceptores pueden acceder a un arriendo de \$300.000, podemos observar en la Tabla 5 que, en promedio, los ingresos del perceptor principal para los hogares con un perceptor, es mayor que en el caso de los hogares con dos perceptores. El resultado es intuitivo en el sentido de que los hogares con dos perceptores complementan ingresos para poder arrendar un departamento. En este caso, para un hogar que accede a un arriendo de \$300.000 (\$270.261 en pesos de noviembre de 2020)⁸, el ingreso promedio del perceptor principal en el caso de los hogares con un perceptor el ingreso promedio asciende a \$2.502.099 y en el caso de los hogares con dos perceptores \$1.824.587.

Tabla 4
Porcentaje de hogares que acceden a arriendos según costo del mismo según número de perceptores.

		1 Perceptor	2 perceptores
Costo Arriendo (Pesos de 2020)	Costo Arriendo (Pesos de 2022)	% Hogares que acceden a un arriendo	% Hogares que acceden a un arriendo
\$270.261	\$300.000	20,3	45,1
\$315.305	\$350.000	17,0	37,3
\$360.348	\$400.000	13,1	31,9
\$405.392	\$450.000	9,9	27,6

⁸ Los montos de ingresos y costos de arriendo se ajustan tomando en cuenta el valor de la Unidad Tributaria Anual de noviembre de 2020.

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la CASEN 2020.

Tabla 5

Escenarios de costo de arriendo del inmueble, ingreso esperado del hogar e ingreso del principal perceptor (pesos)

Costo Arriendo (Pesos de 2020)	Costo Arriendo (Pesos de 2022)	1 Perceptor		2 perceptores	
		Ingreso Promedio del perceptor principal (Pesos de 2020)	Ingreso Promedio del perceptor principal (Pesos de 2022)	Ingreso Promedio del perceptor principal (Pesos de 2020)	Ingreso Promedio del perceptor principal (Pesos de 2022)
\$270.261	\$300.000	2.254.069	2.502.099	1.643.718	1.824.587
\$315.305	\$350.000	2.467.769	2.739.315	1.826.953	2.027.985
\$360.348	\$400.000	2.794.907	3.102.450	1.985.263	2.203.714
\$405.392	\$450.000	3.202.759	3.555.180	2.129.286	2.363.586

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la CASEN 2020.

En las Tablas 6 y 7 se simula el beneficio tributario para un hogar promedio según la caracterización realizada en la Tabla 5. Esto muestra que, *vis-a-vis*, el monto del beneficio tributario es mayor para los hogares donde hay un solo perceptor, en comparación a un hogar donde hay dos perceptores que deben complementar renta para acceder al arrendamiento del inmueble.

Tabla 6

Simulación beneficio tributario, escenarios valores de arriendo, hogar con un perceptor (pesos)

1 Perceptor				
Costo Arriendo (Pesos de 2020)	Costo Arriendo (Pesos de 2022)	(1) Impto. sobre ingreso promedio	(2) Impto. con rebaja por arriendo	Reducción en impto. (1) - (2)
\$270.261	\$300.000	92.153	70.532	21.621
\$315.305	\$350.000	109.249	84.024	25.224
\$360.348	\$400.000	149.786	106.592	43.194
\$405.392	\$450.000	204.846	150.118	54.728

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Ministerio de Hacienda (2022).

Tabla 7
Simulación beneficio tributario, escenarios valores de arriendo, hogar con dos perceptores (pesos)

2 perceptores				
Costo Arriendo (Pesos de 2020)	Costo Arriendo (Pesos de 2022)	(1) Impto. al ingreso promedio perceptor principal	(2) Impto. con rebaja por arriendo	Reducción en impto. (1) - (2)
\$270.261	\$300.000	43.325	27.574	15.750
\$315.305	\$350.000	57.983	33.102	24.882
\$360.348	\$400.000	70.648	41.820	28.828
\$405.392	\$450.000	82.170	49.739	32.431

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Ministerio de Hacienda (2022).

¿Cómo impacta la conclusión anterior a cada hogar, considerando los miembros que lo componen? La Tabla 8 incluye información sobre las características de los hogares estudiados. En términos de distribución etaria del principal perceptor, los hogares en donde este se puede considerar como joven (menor a 29 años) es mayor en proporción en los hogares con dos perceptores. Por otro lado, hogares donde el perceptor principal es mayor de edad (sobre 65 años) es mayor en proporción cuando se trata de un solo perceptor.

En términos de escolaridad del perceptor principal, sobre si este goza de educación superior completa, no se ven grandes diferencias entre ambos tipos de hogares. Donde sí hay una diferencia significativa es en la presencia de menores de edad (menores a 18 años), donde los hogares con menor beneficio tributario relativo, es decir, con dos perceptores, tienen una concentración mayor de menores de edad en el hogar.

Tabla 8
Caracterización de hogares según número de perceptores

	1 perceptor		2 perceptores	
	N	%	N	%
15 - 29	76.867	17,3%	112.825	25,0%
30 - 45	207.839	46,8%	217.368	48,2%
45 - 65	123.231	27,8%	102.520	22,7%
65 más	35.885	8,1%	17.975	4,0%
Hogares con presencia de menores de edad	190.924	43,0%	241.712	53,6%
Educación Superior Completa	23.800	5,4%	28.346	6,3%
Quintil 5	136.893	30,8%	161.977	35,9%

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la CASEN 2020.

Conclusiones y reflexiones

El beneficio tributario de rebaja del costo de arrendamiento de la renta imponible para quienes tienen un contrato de arriendo que propone la Reforma Tributaria presentada por el gobierno contiene aspectos positivos para quienes vivan en un inmueble arrendado. Se constata un beneficio proporcionalmente mayor para los hogares de menores ingresos, relevante para un porcentaje importante de familias de clase media, y que podría estimular la formalización de contratos de arriendo en caso de que llegase a implementarse.

Por otra parte, de la caracterización de los hogares potencialmente beneficiarios, hay dos aspectos que limitan a esta exención tributaria de alcanzar plenamente sus objetivos. En primer lugar, este tipo de medidas relacionadas a la vivienda son, al final del día, una herramienta de política habitacional. Con todo, que solo el 23,1% de los hogares sean arrendados, limita el universo potencial de beneficiarios.

En segundo lugar, aunque hay un porcentaje importante de familias clase media que arrienda un inmueble con contrato (54,9%), dicho porcentaje es mayor en el caso de

los hogares con propietarios que aún están pagando. Por lo tanto, como ayuda a la clase media, este beneficio está dejando fuera a un importante grupo de familias clase media y que también se esfuerzan por pagar su vivienda mes a mes.

Finalmente, el diseño del beneficio, al ser descontado de la renta del perceptor principal de ingresos de un hogar, provoca que, para un mismo monto de arriendo, sean los hogares con solo un perceptor de ingresos los tengan un beneficio proporcionalmente mayor respecto a los que tienen dos o más perceptores. La focalización de esta medida tiene un espacio de mejora en este aspecto, tomando en cuenta además que los hogares proporcionalmente menos beneficiados son los que tienen una mayor presencia de menores de edad dentro sus familias.

Anexo 1

Clase Media en Chile – Definición del Banco Mundial.

En la literatura existe un amplio debate robusto respecto a cómo caracterizar y definir a la clase media. Entre estos, se puede identificar enfoques filosóficos, sociológicos y económicos entre otros. En general, la estrategia más común para caracterizar a este grupo, es clasificar a los hogares según su nivel de ingreso, de consumo o de otra medida de bienestar. Para el presente estudio, utilizaremos la definición propuesta por el Banco Mundial para el caso de Chile, donde la definición de clase media sigue una noción de seguridad económica frente a riesgos y siniestros (Banco Mundial, 2020).

Según esta definición se caracteriza a la clase media aproximando a la seguridad económica como el inverso de la vulnerabilidad a caer en la pobreza. Específicamente se establece que serán parte de clase media aquellos hogares e individuos que tienen una baja probabilidad de caer en la pobreza. Esta definición implica que se deben establecer un umbral inferior y superior los cuales encuadren esta “baja probabilidad”.

El umbral inferior se define a partir del ingreso que es consistente con un 10% de probabilidad de caer en pobreza es decir que todas las personas cuyos ingresos están por debajo de este umbral inferior, tienen una probabilidad mayor a 10% de caer en pobreza, y por lo tanto son considerados “vulnerables”⁹. Este umbral se acerca bastante a la medida para América Latina, y por tanto para mantener consistencia, el umbral superior, se determina a partir del monto calculado para la región, que corresponde al 2% más alto de la distribución.

En la Tabla A1.1 podemos observar los umbrales utilizados para el cálculo de la clase media desde 2009 hasta 2017 que son los que se presentan en el estudio del Banco

⁹ “El 10% representa un riesgo relativamente “bajo” desde un punto de vista normativo y además con este umbral se garantiza que los resultados sean estadísticamente significativos (desde una perspectiva técnica) (Banco Mundial, 2020).

Mundial. Para el año 2020, se ajustan los umbrales inferior y superior de 2017 por la variación promedio anual del IPC¹⁰.

Tabla A1.1

Umbrales inferior y superior por adulto equivalente y tamaño de la clase media.

	Umbral Inferior	Umbral Superior	Tamaño Clase Media (%)
2009	230.948	1.243.564	35,8
2011	242.030	1.303.235	38,8
2013	253.773	1.336.468	48,9
2015	276.447	1.488.562	53,8
2017	293.178	1.578.647	58,8
2020*	317.377	1.708.951	57,1

Fuente: Elaboración Propia en Base a Banco Mundial (2020), INE y Casen 2020

*Para el presente estudio se calcula la clase media excluyendo del análisis a aquellos hogares donde el receptor principal del hogar es una persona menor de 15 años. Esta situación podría ocurrir debido a que el ingreso autónomo considera montos de pensiones alimenticias o de supervivencia. También existen casos donde este monto es mayor al ingreso autónomo de los adultos del hogar, por lo que erróneamente se los podría considerar receptor principal del hogar. Cabe mencionar que esta situación se presenta solo en el 0,8% del total de hogares.

¹⁰ Los valores de los umbrales inferior y superior corresponden a 13 US\$ y 70 US\$ en dólares PPP de 2015, ajustados por inflación.

Anexo 2

Cálculo del porcentaje de hogares que acceden a un arriendo y beneficio tributario asumiendo que el costo del arriendo es igual a un tercio de los ingresos.

Tabla A2.1
Porcentaje de hogares que acceden a arriendos según costo del mismo según número de perceptores.

		1 Perceptor	2 perceptores
Costo Arriendo (Pesos de 2020)	Costo Arriendo (Pesos de 2022)	% Hogares que acceden a un arriendo	% Hogares que acceden a un arriendo
\$270.261	\$300.000	31,9	62,1
\$315.305	\$350.000	25,4	52,9
\$360.348	\$400.000	20,3	45,1
\$405.392	\$450.000	17,5	38,5

Fuente: Elaboración propia en base a datos de la CASEN 2020.

Tabla A2.2
Simulación beneficio tributario, escenarios valores de arriendo, hogar con un perceptor (pesos)

1 Perceptor				
Costo Arriendo (Pesos de 2020)	Costo Arriendo (Pesos de 2022)	(1) Impto. sobre ingreso promedio	(2) Impto. con rebaja por arriendo	Reducción en impto. (1) - (2)
\$270.261	\$300.000	54.077	32.951	21.127
\$315.305	\$350.000	72.026	46.802	25.224
\$360.348	\$400.000	92.153	63.325	28.828
\$405.392	\$450.000	106.376	73.944	32.431

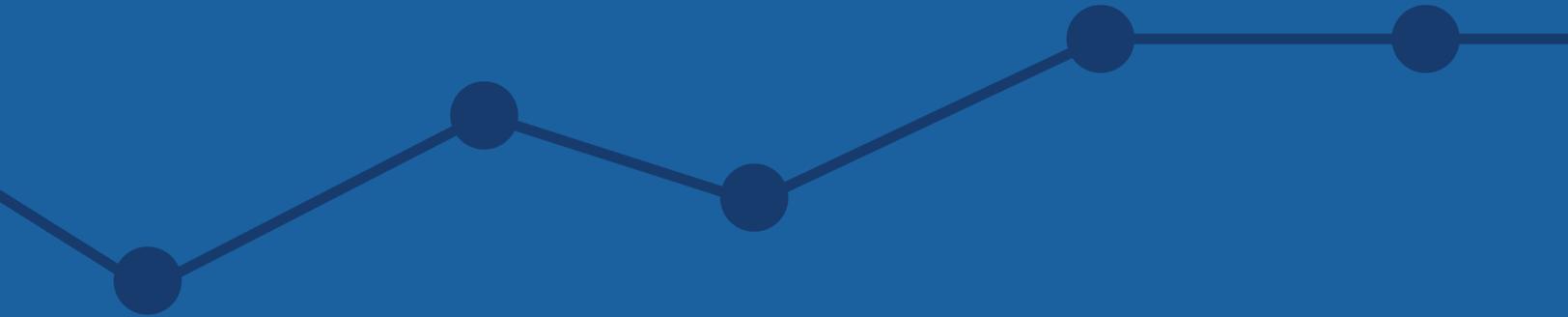
Fuente: Elaboración propia en base a datos de Ministerio de Hacienda (2022).

Tabla A2.3

Simulación beneficio tributario, escenarios valores de arriendo, hogar con dos perceptores (pesos)

2 perceptores				
Costo Arriendo (Pesos de 2020)	Costo Arriendo (Pesos de 2022)	(1) Impto. al ingreso promedio perceptor principal	(2) Impto. con rebaja por arriendo	Reducción en impto. (1) - (2)
\$270.261	\$300.000	27.296	16.486	10.810
\$315.305	\$350.000	32.749	20.136	12.612
\$360.348	\$400.000	43.325	23.971	19.354
\$405.392	\$450.000	55.539	28.276	27.263

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Ministerio de Hacienda (2022).



Observatorio del Contexto Económico