



MINISTERIO DE HACIENDA

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA REFORMA TRIBUTARIA EN MATERIA INMOBILIARIA

Antofagasta, 12 de agosto de 2015





ESTRUCTURA DE LA JORNADA

I Hecho Gravado : Jefa Impuestos Indirectos SII Julia Altamirano

- ✓ Hecho gravado básico venta
- ✓ Presunciones de habitualidad
- ✓ Hechos gravados especiales: Contratos de Promesa , Leasing y otros
- ✓ Ventas con subsidio

II Normas transitorias: Abogado Coordinación Tributaria Sergio Henríquez

- ✓ Contrato de Promesa: Requisitos
- ✓ Cesiones de Promesas
- ✓ Permisos de Construcción
- ✓ Artículo 8 transitorio
- ✓ Ganancia de capital en la enajenación bienes raíces

III Base Imponible y crédito fiscal: Jefa Impuestos Indirectos SII Julia Altamirano

- ✓ Regla general base imponible
- ✓ Uso del crédito fiscal



HECHO GRAVADO

1.- HECHO GRAVADO BÁSICO VENTA



SITUACIÓN ANTES DE REFORMA TRIBUTARIA

1. Se gravan con IVA las “ventas” que hagan “vendedores habituales”
2. Artículo 2 N°1 del DL 825 define el concepto de “venta” como:
 - Toda convención independiente de la designación que le den las partes;
 - Que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles e inmuebles;
 - En el caso de inmuebles, estos deben ser propiedad de una empresa constructora y que hayan sido construidos totalmente por ellas o que en parte un tercero haya construido para ellas;
 - Como cualquier otro acto o contrato que la ley equipare a venta.



SITUACIÓN ANTES DE REFORMA TRIBUTARIA

Respecto del concepto de “vendedor” en el caso de inmuebles, la ley establece que se considerará por tal a la “empresa constructora”. Esto es:

- Persona natural o jurídica, incluyendo comunidades y sociedades de hecho;
- Que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles de su propiedad;
- Que hayan sido construidas totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella.

Al respecto, el Servicio de Impuestos Internos puede calificar a su juicio exclusivo si existe o no habitualidad.



SITUACIÓN ANTES DE REFORMA TRIBUTARIA

Por su parte, el artículo 8 de la Ley del IVA establece que se considerará como “venta” para estos efectos:

“e) Los contratos de instalación o confección de especialidades y los contratos generales de construcción”.

Conforme lo señalado anteriormente, están afectas a IVA únicamente las empresas constructoras por:

- La venta de bienes corporales inmuebles, y
- Los contratos generales de construcción o de instalación o confección de especialidades.



SITUACIÓN POSTERIOR A REFORMA TRIBUTARIA

Se modifica el artículo 2 de la Ley del IVA, a partir del 1 de enero de 2016, en particular los conceptos de “venta” y de “vendedor”.

Respecto del concepto de “venta” se establece que por tal se entiende a:

- Toda convención independiente de la designación que le den las partes;
- Que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles **e inmuebles, excluidos los terrenos**, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos;
- Cualquier otro acto o contrato que la ley equipare a venta.

En este sentido, se elimina la referencia en cuanto a que los inmuebles deben ser propiedad de una empresa constructora que hayan sido construidos totalmente por ellas o que en parte un tercero haya construido para ellas.



SITUACIÓN POSTERIOR A REFORMA TRIBUTARIA

Respecto del concepto de “vendedor” se establece que por tal se entiende a:

- Cualquier persona natural o jurídica, incluyendo comunidades y sociedades de hecho;
- Que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros.

En este sentido, se elimina la referencia en cuanto a que el concepto de “vendedor” en el caso de bienes inmuebles, se refiere exclusivamente a “empresas constructoras”.

2.- PRESUNCIONES DE HABITUALIDAD



SITUACIÓN POSTERIOR A REFORMA TRIBUTARIA

Presunción de habitualidad en la venta de inmuebles. Para estos efectos se incorporaron dos hipótesis de habitualidad (presunciones de hecho):

- A) Venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción, en su caso.

- B) Cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año.

Momento de adquisición o enajenación es aquel en que el inmueble se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad del CBR respectivo.

Construcción debe estar terminada y recepcionada municipalmente, certificada por DOM respectiva.



SITUACIÓN POSTERIOR A REFORMA TRIBUTARIA

Presunción de NO habitualidad en la venta de inmuebles. La ley incorporó especialmente una hipótesis en este sentido:

- Venta que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias.
- Ejemplo: Juicio especial hipotecario, artículos 103 a 111 de la Ley General de Bancos.



SITUACIÓN POSTERIOR A REFORMA TRIBUTARIA

La **transferencia** de inmuebles efectuada por contribuyentes con **giro inmobiliario efectivo**, podrá ser considerada habitual.

3.- HECHOS GRAVADOS ESPECIALES



Artículo 8 letra b)

- Se gravan con IVA los aportes a sociedades y otras transferencias de dominio de bienes corporales inmuebles efectuados por vendedores;
- Estos deben efectuarse con ocasión de la constitución, ampliación o modificaciones de sociedades;
- Norma se refiere a bienes inmuebles, cuotas de dominio sobre ellos o derechos reales constituidos sobre los mismos.



Artículo 8 letra c)

- Adjudicación de un bien corporal inmueble realizada en liquidaciones de sociedades civiles y comerciales.
- Deben formar parte del giro de las sociedades, es decir, debe tratarse de “vendedores” respecto de los bienes adjudicados.
- Se excluye la liquidación de una comunidad hereditaria o de una sociedad conyugal.



Artículo 8 letra I): Promesas de Compraventa y contratos de arrendamiento con opción de compra

- Se amplía el sujeto del impuesto.
- Hasta el 31 de diciembre de 2015 se establece como hecho gravado las promesas de venta de bienes corporales inmuebles de una empresa constructora y los arriendos con opción de compra que celebren estas empresas.
- A contar del 1 de enero de 2016 quedan gravadas con IVA las promesas de venta y los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes inmuebles realizados por un vendedor.
- Empresas de Leasing se consideran como vendedores.



Artículo 8 letra I): Promesas de Compraventa y contratos de arrendamiento con opción de compra

- Se gravan también los contratos de arriendo con opción sobre bienes corporales inmuebles realizadas por un vendedor.
- Es importante destacar, que a partir de esta fecha todos los contratos de arriendo con opción de compra de inmuebles celebrados por un vendedor se registrarán por este artículo, estén o no amoblados.
- Al respecto, en este caso, deberá deducirse del precio estipulado en la cuota respectiva el valor de adquisición del terreno que se encuentra incluido en la operación, en la proporción correspondiente.



Artículo 8 letra I): Promesas de Compraventa y contratos de arrendamiento con opción de compra

Modificaciones legales:

- Si venta de inmueble se encuentra exenta, también lo estará la respectiva promesa de venta.
- Contratos de arrendamiento con opción de compra suscritos con anterioridad al 1 de enero de 2016 no se les aplicará IVA.



Artículo 8 letra m): Venta de inmuebles que formen parte del Activo Fijo

- Se amplía aplicación de la norma, sin que sea relevante el tiempo transcurrido entre la adquisición y la venta o si el vendedor es empresa constructora.
- Ahora la regla general es que todas las ventas que formen parte del activo inmovilizado y cuya adquisición haya dado derecho a crédito fiscal van a estar gravadas con IVA.

4.- VENTAS DE INMUEBLES CON SUBSIDIO

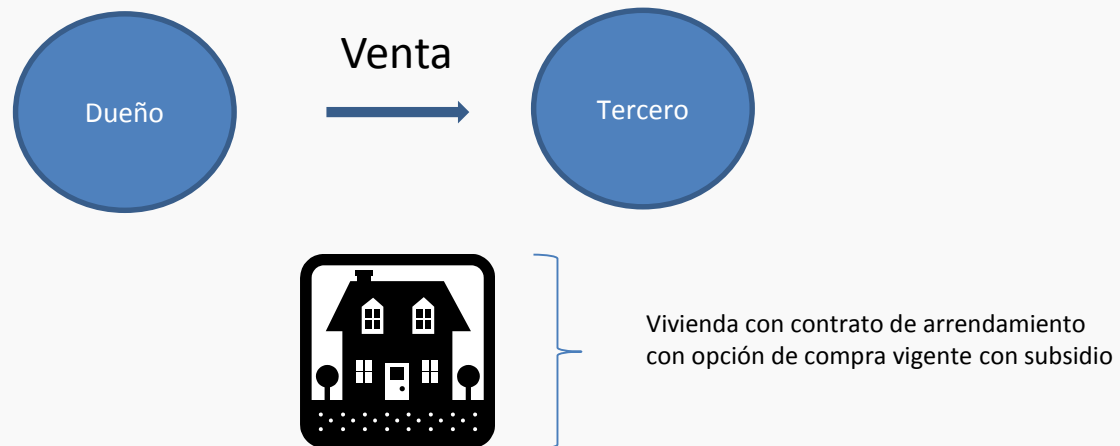


Venta de inmuebles con subsidio

- A partir del 1 de enero de 2016 se incorpora una nueva exención de IVA, en la letra F del artículo 12.
- Dicha norma declara exenta de IVA a la venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- La exención aplica si el referido subsidio sirve para financiar en todo o en parte la adquisición de la vivienda respectiva.
- Esta es una exención de tipo personal, que beneficia exclusivamente al beneficiario del respectivo subsidio habitacional.

Venta de vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra

- Se declara exenta la venta a un tercero de una vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional, cuando la opción de compra sea financiada en todo o parte por el señalado subsidio.
- Es decir, debe existir un dueño que esté arrendando con opción de compra una vivienda a un beneficiario de un subsidio. La venta de la vivienda que haga el propietario de esa vivienda a un tercero estará exenta de IVA.



NORMAS TRANSITORIAS

1.- CONTRATOS DE PROMESA Y DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA



Contratos de promesa

- Artículo 6 transitorio de la Ley N°20.780 dispone que las modificaciones introducidas en materia de IVA, no se aplicarán a las ventas y otras transferencias de dominio de inmuebles que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad al 1 de enero de 2016.
- Es decir, todas aquellas ventas o transferencias de inmuebles que se lleven a cabo a contar del 1 de enero de 2016 NO se encontrarán afectas a IVA en la medida que su venta o transferencia se haya prometido con anterioridad a dicha fecha.
- Para estos efectos, el contrato de promesa debe ser válidamente celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizada ante Notario, cumpliendo con todos los requisitos establecidos a su vez en las normas del Código Civil que regulan su validez (artículo 1554).



Contratos de promesa

- Requisitos de validez de contrato de promesa (artículo 1554 Código Civil):
 - ✓ Debe constar por escrito. Norma tributaria agrega solemnidad específica;
 - ✓ El contrato prometido no debe ser de aquellos que las leyes declaran como ineficaces;
 - ✓ Que contenga plazo o condición que señale la época de la celebración del contrato prometido;
 - ✓ Que la promesa especifique el contrato prometido.



Contratos de promesa

- Por último, los contratos de promesa deben cumplir también con lo prescrito por artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Obligación recae sobre las personas naturales o jurídicas que tengan por giro la actividad inmobiliaria o aquellos que construyan o encarguen construir bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas que no cuenten con recepción definitiva y que celebren contratos de promesa en los cuales el promitente comprador entregue todo o parte del precio.
- Parte del precio pagado debe ser caucionado mediante póliza de seguro o boleta bancaria, aceptada por el promitente comprador.



Cesión de contratos de promesa

- La cesión de promesas en materia inmobiliaria se refiere al acto en virtud del cual, normalmente, un promitente comprador cede sus derechos y obligaciones respecto del bien que se promete comprar a un tercero, que pasa a ocupar su lugar.
- Al respecto, las normas comunes establecen que la cesión de un contrato es un acto perfectamente legítimo.
- En particular, las cesiones de promesas suscritas con posterioridad al 1 de enero de 2016 que se refieran a contratos de promesas suscritos válidamente antes de esa fecha no modifican lo señalado anteriormente, en cuanto a que la venta definitiva que se haga del inmueble respectivo se registrará por las normas anteriores a dicha fecha.
- De todas formas la autoridad tributaria podrá ejercer plenamente sus facultades fiscalizadoras con el objeto de verificar que tales actos, esto es, la promesa y su posterior cesión, cumplan con todos los requisitos dispuestos en la ley y que no tengan por único objeto obtener la liberación del pago de IVA. Es decir, debe tratarse de promesas y cesiones reales.



Ejemplo

1. Promesa suscrita con fecha 15 de julio de **2015**
 2. Cesión de promesa ocurrida con fecha 15 de julio de **2016**
 3. Venta del inmueble respectivo con fecha 20 de septiembre de **2017**
- Dicha venta, si bien ocurre una vez que la nueva ley entra en vigencia, se registrará por la normativa vigente con anterioridad al 1 de enero de 2016, toda vez que existe una promesa válidamente celebrada con anterioridad a dicha fecha.
 - El hecho que exista una cesión de promesa no altera la conclusión anterior.
 - Por tanto, venta se encuentra exenta de IVA.



Contrato de arrendamiento con opción de compra

- Igual tratamiento que el de las promesas ya revisadas se aplica respecto de los contratos de arrendamiento con opción de compra celebrados con anterioridad al 1 de enero de 2016.
- Esto implica que las ventas ocurridas con ocasión de un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado con anterioridad al 1 de enero de 2016 se registrarán por la normativa aplicable a aquella fecha y no le afectarán las modificaciones introducidas por la reforma tributaria.
- Para estos efectos, el contrato de arrendamiento con opción de compra respectivo se tiene que haber celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado ante Notario con anterioridad a dicha fecha.
- Caso contrato leasing celebrado con anterioridad a 1 de enero de 2016 cuyas cuotas se siguen pagando transcurrida dicha fecha. Excepción opera respecto de ejercicio de opción de compra y no sobre cuotas pagadas. Esto será modificado por Ley.

2.- VENTA DE INMUEBLES CON PERMISOS DE CONTRUCCIÓN



Permisos de edificación

- Otra excepción a la entrada en vigencia de las modificaciones introducidas por la Reforma Tributaria dice relación con la venta o transferencia de bienes inmuebles que tengan un permiso de edificación otorgado con anterioridad al 1 de enero de 2016.

- En este sentido, estarán exentas de IVA la venta de bienes corporales inmuebles que se graven como consecuencia de las modificaciones introducidas en la medida que se cumplan los siguientes requisitos copulativos:
 - i. Los inmuebles deben contar con permiso de edificación al que alude la Ley General de Urbanismo y Construcciones con anterioridad al 1 de enero de 2016;
 - ii. Las ventas deben realizarse dentro del plazo de un año contado desde el 1 de enero de 2016, es decir, hasta el 1 de enero de 2017.



Permisos de edificación

- Respecto de las modificaciones que sufra el permiso de construcción respectivo con posterioridad al 1 de enero de 2016, la misma Ley de Urbanismo y Construcciones permite esa posibilidad.
- Las modificaciones deben tramitarse en la forma señalada en los artículos 3.1.9 y 5.1.17 de la mencionada ley.
- En el evento que el contenido del permiso de edificación que fue otorgado con anterioridad al 1 de enero de 2016 sea modificado con posterioridad a dicha fecha deberá verificarse que esto no traiga, como consecuencia, un **cambio sustancial** al permiso original.
- Esto es, por ejemplo si el permiso original había sido otorgado respecto de un proyecto de edificio de 7 pisos y luego fuera modificado a un proyecto de 6 viviendas.
- En dicho caso, la venta que se haga durante el año 2016 no será beneficiada con la franquicia establecida. Análisis caso a caso, facultades del SII.

3.- ARTÍCULO 8 TRANSITORIO CRÉDITOS FISCALES ACUMULADOS



Créditos fiscales acumulados con anterioridad al 1 de enero de 2016

- Finalmente, la Ley N°20.780 dispuso en su artículo 8 transitorio, que los contribuyentes que a partir del 1 de enero de 2016 deban recargar IVA en la venta de inmuebles (vendedores habituales de inmuebles), tendrán derecho al crédito fiscal por el impuesto soportado en la adquisición o construcción de dichos inmuebles.
- La idea es reconocer los créditos fiscales de aquellos contribuyentes que con anterioridad al 1 de enero de 2016 no llevaban registro de tales créditos por no ser contribuyentes de IVA.
- La oportunidad en que los contribuyentes deben reconocer ese crédito es la fecha en la cual deban recargar IVA en sus operaciones de venta de inmuebles que efectúen a contar del 1 de enero de 2016. Desde ese momento debe contarse 3 años hacia atrás para efectos de calcular el plazo de 3 años a que se refiere este artículo.



Simplificaciones propuestas

- En caso que venta de inmueble se encuentre exenta de IVA también lo estará su respectiva promesa de venta.
- Contratos de Leasing suscritos con anterioridad al 1 de enero de 2016 no se les aplicará nueva normativa.
- Crédito especial IVA para las empresas constructoras que vendan viviendas con subsidio.

4.- Ganancia de capital obtenida en la enajenación de bienes raíces



Ganancia de capital a contar del 1 de enero de 2017

- Cambios se refieren al tratamiento tributario del mayor valor obtenido en la venta de bienes raíces situados en Chile o derechos o cuotas respecto de ellos, efectuadas por personas naturales con domicilio o residencia en Chile.
- Con anterioridad a la modificación, el mayor valor obtenido en este tipo de operaciones se considera como un ingreso NO renta en la medida que fuera realizada por personas naturales, que haya transcurrido un año entre fecha de adquisición o venta o que hayan pasado más de 4 años en la subdivisión de terrenos o ventas por pisos o departamentos.



Ganancia de capital a contar del 1 de enero de 2017

Nuevo tratamiento tributario a contar del 1 de enero de 2017:

- Inmuebles adquiridos con anterioridad al 1 de enero de 2004 se rigen por sistema actual.
- Inmuebles adquiridos a contar de esta fecha se rigen por nuevo régimen: Ingreso no renta por el mayor valor obtenido que no exceda de 8.000 UF.
- El límite de las 8.000 UF es acumulativo y de por vida.
- Lo anterior, independiente del número de enajenaciones o bienes raíces que tenga el contribuyente.



Ganancia de capital a contar del 1 de enero de 2017

- Cuando se pase el límite de 8.000 UF se gravará con impuesto global complementario o adicional o con un impuesto único de 10%.
- Si inmuebles fue adquirido por sucesión por causa de muerte se puede deducir como crédito el impuesto pagado conforme lo establecido en la Ley de Herencias y Donaciones.
- Enajenaciones partes relacionadas: Impuesto 1era. Categoría + impuestos finales.



Ganancia de capital a contar del 1 de enero de 2017

Normas transitorias:

- Inmuebles adquiridos entre el 1 de enero de 2004 y el 29 de septiembre de 2014 pueden considerar como costo, alguna de las siguientes alternativas:
 - ✓ Valor de adquisición reajustado + mejoras.
 - ✓ Avalúo fiscal al 1 de enero de 2017 reajustado.
 - ✓ Valor de mercado al 29 de septiembre de 2014, acreditado e informado al SII antes del 31 de diciembre de 2015.

BASE IMPONIBLE

1.- REGLA GENERAL BASE IMPONIBLE



Generalidades

- La forma en que se determina la base imponible no ha sido modificada con la entrada en vigencia de la Reforma Tributaria, más allá de la aplicación de normas especiales respecto de ciertas ventas.
- En este sentido, el artículo 17 inciso segundo establece la manera en que se debe determinar la base imponible, esto es, el precio de venta de la vivienda deducido el valor de terreno.
- Respecto de ésta última deducción, la ley establece un límite equivalente a dos veces el avalúo fiscal.
- Lo anterior es concordante con el nuevo hecho gravado venta el que establece expresamente que se aplica IVA a la venta de inmuebles en el que se agregó la frase “excluidos los terrenos”.



Caso práctico

- Valor de inmueble construido: \$ 123.000.000
- Menos valor de adquisición
del terreno actualizado: \$ 30.000.000
- Base imponible: \$ 93.000.000
- **IVA a pagar. 19%** **\$ 17.670.000**

2.- USO DEL CRÉDITO FISCAL



Uso del Crédito Especial Empresas Constructoras

- El artículo 21 del DL N°910, de 1975, del Ministerio de Hacienda, estableció un crédito especial para las empresas constructoras, igual al 65% del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos, cuyo valor no exceda de los siguientes montos:
- En la venta de bienes corporales inmuebles para habitación cuyo valor no exceda de 4.500 UF, con un tope de hasta 225 UF por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda.
- El Art. 16, dispone que la base imponible en este tipo de contratos generales de construcción, está constituida por el valor total del contrato, incluyendo los materiales.
- Por su naturaleza los contratos generales de construcción no incluyen el valor del terreno, por lo tanto en dichos contratos, no se incluye valor alguno de terreno, esto se ratifica en detalle en la Circular N°39 del SII del 25 de junio de 2009.



Uso del Crédito Especial Empresas Constructoras

- La reforma tributaria restringe el crédito especial de IVA para empresas constructoras, para la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos, cuyo valor no exceda de 2.000 UF (una vez en régimen).
- En la misma norma se establece un tope para el beneficio de hasta 225 UF por vivienda el que no fue modificado.



Uso del Crédito Especial Empresas Constructoras

- Lo anterior implica que bajo la forma tradicional de organización del mercado inmobiliario el tope de 2.000 UF habitualmente se aplicará al contrato de construcción, entre la constructora y la inmobiliaria y, por lo tanto, en estos casos no incluirá el valor del terreno.
- Por lo mismo, se podrán encontrar viviendas con crédito especial cuyos precios finales al consumidor sean muy superiores a 2.000 UF.
- En este sentido, es importante advertir que el proyecto únicamente reemplaza el guarismo “4.500” por “2.000” pero no modifica la base sobre la que se aplica dicho tope, manteniéndose por tanto la aplicación recién descrita.



Uso del Crédito Especial Empresas Constructoras

- A partir del 1 de enero de 2015, el crédito establecido en el artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975, se aplicará a las ventas efectuadas de bienes corporales inmuebles para habitación, y a contratos generales de construcción que se suscriban desde esa fecha, cuyo valor no exceda de 4.000 UF.
- A partir del 1 de enero de 2016, dicho crédito se aplicará cuando el valor no exceda de 3.000 UF.
- A partir del 1 de enero del año 2017 el precitado crédito se aplicará cuando el valor antes señalado no exceda de 2.000 UF.
- Se mantiene en todo caso el tope de 225 UF.
- Modificación legal mantendrá uso de crédito especial en el caso de venta de viviendas con subsidio.



Determinación del crédito fiscal del IVA y crédito especial

- La Reforma Tributaria regula el caso en que un inmueble es vendido por una empresa constructora a otro vendedor habitual de inmuebles.
- El artículo 23 N° 6 establece actualmente que no procederá derecho a crédito fiscal para el adquirente o contratante por la parte del IVA que la empresa constructora recupere en virtud de lo prescrito en el artículo 21 del DL N°910.
- A partir del 1 de enero de 2016, se establece que los vendedores habituales de inmuebles que hayan adquirido dichos bienes o contratado la construcción de los mismos, tendrán derecho a crédito fiscal por el 100% del débito fiscal recargado.



Uso del Crédito Fiscal

Cantidad	Detalle	Precio Unitario	Total
1	Vivienda Villa "Santa Cecilia" casa N° 8		
	Precio Neto (sin terreno)	\$50.000.000	
	más 19% IVA	\$ 9.500.000	
	menos crédito especial 65% Art. 21°, D.L. N° 910	(\$5.715.000)*	
	Precio Final sin terreno	\$53.785.000	
	Valor del terreno	\$10.000.000	
	Precio Final incluido el terreno		\$63.785.000

* UF supuesta Enero 2016 \$ 25.400. Tope 225 UF



Uso del Crédito Fiscal

Posterior venta efectuada por la Inmobiliaria:

Cantidad	Detalle	Precio Unitario	Total
1	Vivienda Villa "Santa Cecilia" casa N° 8 Precio Neto (sin terreno) más 19% IVA Precio Final sin terreno Valor del terreno Precio Final incluido el terreno	\$ 60.231.250 \$ 11.443.938 \$ 71.675.188 \$ 10.000.000	\$ 81.675.188

MINISTERIO DE HACIENDA

Gracias

Antofagasta, 12 de agosto de 2015

