



IVA EN LOS INMUEBLES

Ley 20.780
Circular 42, 5 de junio de 2015

ÍNDICE

- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. HECHO GRAVADO BÁSICO VENTA**
- 3. HECHOS GRAVADOS ESPECIALES**
- 4. BASE IMPONIBLE DEL IVA EN LA VENTA DE INMUEBLES**
- 5. VENTAS DE INMUEBLES A LAS QUE NO SE APLICARÁ IVA**
- 6. DERECHO A CRÉDITO FISCAL**

1. INTRODUCCIÓN

- La Ley N° 20.780 introdujo una serie de modificaciones al D.L. N° 825, Ley del IVA, en virtud de las cuales, a partir del 1° de Enero del 2016, fecha de su vigencia, se encontrarán gravadas con IVA todas las ventas de inmuebles, nuevos o usados, cuando sean efectuadas por un vendedor habitual.
- Por lo tanto, la industria inmobiliaria pasa a ser gravada con IVA en la venta de inmuebles, nuevos o usados, cualquiera sea el vendedor, siempre que sea habitual.
- Sobre este tema se ha dictado la Circular N° 42, del 5 de Junio de 2015. La Circular N° 26 del año 1987, dictada por el SII a propósito de la ley N° 18.630, se mantiene vigente en lo no modificado por la nueva ley.

2. HECHO GRAVADO BÁSICO VENTA

Artículo 2° N° 1 letra c) del la Ley 20.780 elimina la exigencia de que los inmuebles sean “de propiedad de una empresa constructora construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella” para que su venta se encuentre gravada con IVA.

Concepto de “venta” después de la Reforma, es toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles, **bienes corporales inmuebles, excluidos los terrenos**, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, como, asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la presente ley equipare a venta. (Artículo 2°, N° 1 letra a) de la ley).

Concepto de “vendedor” cualquiera persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las 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.

PRESUNCIÓN DE HABITUALIDAD EN LA VENTA DE INMUEBLES: ART. 2°, N° 1, LETRA C) DE LA LEY

- 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.

En ambos casos se entenderá que el momento de la adquisición o enajenación es aquel en que el inmueble se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces a nombre del respectivo comprador.

Por otra parte, se entenderá que la obra se encuentra construida, para los efectos de contar los plazos de uno o cuatro años respectivamente, cuando ella esté completamente terminada y cuente con la debida recepción municipal, certificada por la Dirección de Obras Municipales respectiva, de acuerdo a lo establecido en el artículo 144 del D.F.L. N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

- c.-** No se considerará habitual la enajenación de inmuebles que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias.

Ejemplo: ventas forzadas contenidas en los artículos 103 a 111 de la Ley General de Bancos, en el llamado juicio especial hipotecario. donde una vez ordenado el remate del bien, se procede a adjudicar el bien inmueble a favor del mejor postor, produciéndose la venta forzada del mismo.

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

3. HECHOS GRAVADOS ESPECIALES

El artículo 2°, N° 3 de la Ley N° 20.780 introdujo modificaciones a varias letras del Artículo 8°.

Las modificaciones tuvieron por objeto adecuar los distintos hechos gravados especiales, al hecho gravado básico.

- **En la letra b, aportes,** se incluyó la palabra ***inmueble***:
 - b) Los aportes a sociedades y otras transferencias de dominio de bienes corporales muebles **e inmuebles**, efectuados por vendedores, que se produzcan con ocasión de la constitución, ampliación o modificación de sociedades, en la forma que lo determine, a su juicio exclusivo, la Dirección Nacional de Impuestos Internos;
- **En la letra c, adjudicaciones,** se incluyó la palabra ***inmuebles*** y se suprimió el inciso segundo:
 - c) Las adjudicaciones de bienes corporales muebles **e inmuebles** de su giro, realizadas en liquidaciones de sociedades civiles y comerciales. Igual norma se aplicará respecto de las sociedades de hecho y comunidades, salvo las comunidades hereditarias y provenientes de la disolución de la sociedad conyugal;

- **En la letra d, referida a los retiros**, se incluyó la palabra inmuebles en los incisos primero, segundo y tercero, haciendo aplicable el IVA a los retiros, entregas gratuitas y faltantes de inventarios de bienes inmuebles, en el caso de vendedores habituales de dichos bienes.
- **En la letra f, relativa a la venta de establecimientos de comercio**, se incluyó la palabra **inmuebles**:
 - f) La venta de establecimientos de comercio y, en general, la de cualquier otra universalidad que comprenda bienes corporales muebles **e inmuebles** de su giro. Este tributo no se aplicará a la cesión del derecho de herencia.
- **Se derogó la letra k**, que se refería a los aportes y otros hechos gravados especiales referidos a inmuebles de propiedad de una empresa constructora.
- **En la letra l** se modifica la primera parte del artículo cambiando la referencia a “de propiedad de una empresa constructora” a “**realizados por un vendedor**”.

Las promesas de venta y los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles **realizadas por un vendedor**. Para los efectos de la aplicación de esta ley, estos últimos contratos se asimilarán en todo a las promesas de venta.

PROMESAS Y LEASING

El sujeto del impuesto ahora es mucho más amplio, ya que éste grava las operaciones llevadas a cabo por un vendedor habitual, antes, sólo empresas constructoras.

A partir del **1° de Enero de 2016**, todos los contratos de arriendo con opción de compra de inmuebles, sea que estos se encuentren o no amoblados, celebrados por un vendedor, se regirán por la presente norma.

Base Imponible

Respecto de la base imponible que deberá aplicarse para determinar el impuesto en el caso de los contratos de arriendo con opción de compra es necesario tener presente que la parte final de la letra I) en análisis señala que para los efectos de la aplicación de esta ley, estos últimos contratos se asimilarán en todo a las promesas de venta, por lo que hay que aplicar el inciso segundo del artículo 17° del D.L 825 que establece que tratándose de la venta o promesa de venta de bienes inmuebles gravados por esta ley, podrá deducirse del precio estipulado en el contrato el monto total o la proporción que corresponda, del valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación.

- **La letra m)** referida a la venta de bienes del activo fijo, fue reemplazada totalmente en su texto.

Se encontrarán gravadas con IVA: La venta de bienes corporales **muebles e inmuebles** que formen parte del activo inmovilizado, **con el único requisito de que el contribuyente haya tenido derecho a crédito fiscal** por su adquisición, importación, fabricación o construcción.

No estará gravada con IVA la venta de bienes corporales **muebles** que formen parte del activo inmovilizado efectuada después de transcurrido un plazo de treinta y seis meses contado desde su adquisición, importación, fabricación o término de construcción, según proceda, siempre que dicha venta **haya sido efectuada por o a un contribuyente acogido a lo dispuesto en el artículo 14 ter** de la ley sobre Impuesto a la Renta, a la fecha de dicha venta.

4. BASE IMPONIBLE DEL IVA EN LA VENTA DE INMUEBLES

- La base de cálculo para el pago del impuesto no ha sido modificada, por lo que será el precio de la vivienda deducido el valor del terreno, con límite de dos veces el avalúo fiscal (Art. 17°, inciso 2° Ley IVA). Este hecho se recalca en el nuevo concepto de venta donde se agregó la frase “excluidos los terrenos”
- Se establece una base imponible especial para el caso de venta de bienes corporales inmuebles usados, en cuya adquisición no se haya soportado IVA, realizada por un vendedor habitual. Nueva letra g) del artículo 16°
- Se trata de contribuyentes vendedores habituales de inmuebles usados, que venden encontrándose vigente la ley y por tanto deben gravar su operación con IVA pero no soportaron este impuesto al comprar el inmueble, razón por la cual, al no tener crédito fiscal, el IVA se transformaría en un costo.

Se establece una norma especial para estos casos, que se puede resumir como se indica:

Cálculo de la Base Imponible de IVA para el caso de venta de bienes corporales inmuebles usados, en cuya adquisición no se haya soportado IVA.

Base imponible: diferencia entre los precios de venta y compra.

- a) Se reajusta el Precio de Adquisición por la variación del IPC
- b) Se calcula el porcentaje que representa el valor del terreno en el precio de venta
- c) Se resta al precio de venta el valor del terreno con tope del valor comercial de éste
- d) Se resta al precio de adquisición reajustado, el porcentaje que representa el valor del terreno en el precio de venta
- e) Finalmente se resta al precio de venta, el precio de adquisición reajustado, rebajado en ambos casos el valor del terreno y sobre dicho monto se aplica el IVA.

5. VENTAS DE INMUEBLES A LAS QUE NO SE LES APLICARÁ IVA

A) ARTÍCULO 6° TRANSITORIO DE LA LEY 20.780

No se gravarán con IVA:

- 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** en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado.
- Las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de un **contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado con anterioridad al 1° de Enero de 2016**, siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.

Respecto de la cesión de promesas de compraventa suscritas con anterioridad al 1° de enero de 2016, efectuada con posterioridad a dicha fecha, no existe instrucción del SII al respecto, pero dicha cesión está permitida en la ley por lo que el Servicio sólo podrá hacer uso de sus facultades fiscalizadoras, teniendo presente lo dispuesto por los nuevos artículos cuarto bis a quinquies del Código Tributario, esto es, las nuevas normas antielusión.

B) ARTÍCULO 7º TRANSITORIO DE LA LEY 20.780

Estarán exentas del Impuesto al Valor Agregado las ventas de bienes corporales inmuebles, siempre que se cumplan dos requisitos copulativos:

- Que dichos bienes cuenten, al 1º de enero de 2016, con el permiso de edificación a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Que las ventas respectivas se efectúen dentro del plazo de un año contado desde el 1º de Enero de 2016.

Este plazo se cuenta desde el 1º de enero del año 2016, y, de acuerdo a las normas de cómputo de plazo establecidas en el Código Civil, vence el día 1 de enero de 2017.

Sobre este punto, la Circular 42 del 2015 instruye lo siguiente:

En el evento de que el contenido del permiso de edificación que fue otorgado antes de 1° de enero de 2016 sea modificado con posterioridad a dicha fecha, deberá verificarse que la modificación del permiso de edificación no traiga como consecuencia un cambio sustancial en el proyecto amparado por el permiso original, de forma tal que ella implique la construcción de un inmueble distinto al originalmente pactado construir, en cuyo caso la venta de los inmuebles que ampara dicho permiso no será beneficiada con la franquicia contenida en el artículo 7º transitorio de la ley 20.780. Tal situación podría darse, por ejemplo, en el caso que el permiso de edificación consignara la futura construcción de un edificio de 7 pisos, con 72 unidades, y luego fuera modificado consignando la construcción de tres o más viviendas y no el edificio primitivo.

El SII podrá hacer uso de sus facultades fiscalizadoras a objeto de verificar que las eventuales modificaciones a los permisos de edificación no tengan como único objeto obtener la liberación del pago de IVA respecto de contratos de venta de inmuebles suscritos con posterioridad al 1° de enero de 2016, teniendo presente lo dispuesto por los nuevos artículos cuarto bis a quinques del Código Tributario.

C) NUEVO ARTÍCULO 12°, LETRA F DEL D.L. 825

Estarán exentas de IVA:

- La venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuando ésta haya sido financiada, en todo o parte, por el referido subsidio.
- La venta a un tercero de una vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el referido Ministerio, cuando la opción de compra sea financiada, en todo o parte, por el referido subsidio.

Esta situación se da en caso de existir un contrato de arriendo con opción de compra de una vivienda donde la parte arrendataria sea un beneficiario de subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismos que financia tal operación en todo o parte con el señalado subsidio, cuando el propietario de la vivienda objeto del referido contrato, la venda a un tercero, quedando el adquirente sujeto al gravamen de cumplir el contrato en la forma pactada entre el arrendatario y el primitivo arrendador.

6. DERECHO A CRÉDITO FISCAL

DERECHO A CRÉDITO FISCAL

La Ley 20.780 introdujo dos modificaciones relacionadas con el uso del crédito fiscal.

a) ***Nuevo numeral 6 del artículo 23°, del D.L. 825***

Establece que los contribuyentes que se dediquen a la venta habitual de bienes corporales inmuebles tendrán derecho a crédito fiscal por la parte del impuesto al valor agregado que la empresa constructora recupere en virtud de lo prescrito en el artículo 21° del decreto ley N° 910, de 1975.

La norma previa no le daba derecho a crédito fiscal a un contribuyente que adquiría un inmueble por compra a una constructora o a través de un contrato general de construcción celebrado con una de ellas, por la parte del IVA que dicha empresa constructora había recuperado como crédito especial del artículo 21° del D.L. 910.

b) Artículo 8º de las disposiciones transitorias de la Ley 20.780

Los contribuyentes que, a contar del 1º de enero de 2016 deban recargar IVA en la venta de inmuebles, tendrán derecho a crédito fiscal por el impuesto soportado en la adquisición o construcción de dichos inmuebles, aun cuando este haya sido soportado con anterioridad a la fecha en que vendan tales bienes, pero dentro de los plazos de prescripción establecidos en el artículo 200 del Código Tributario.

El Servicio de Impuestos Internos establecerá la forma y procedimientos en que se hará efectivo este derecho.

Teniendo presente el sentido de la norma, la referencia a la prescripción debería entenderse hecha a la prescripción ordinaria de tres años.

Se trata de contribuyentes que generarán débitos fiscales en sus ventas y no tienen registro de los créditos relacionados con dichas ventas que no estaban gravadas antes de la ley.