

Grandes cambios en el IVA que afecta a los bienes raíces

■ La Reforma Tributaria y su simplificación ("RT") establecieron cambios importantes al Impuesto al Valor Agregado ("IVA") sobre venta de bienes raíces, a las promesas de venta, y a los contratos de arrendamiento con opción de compra sobre dichos bienes (leasing).

CAMBIOS PARA LA VENTA DE BIENES RAÍCES

Si bien el ordenamiento tributario ya contemplaba la aplicación de IVA a la venta de bienes inmuebles, dicho impuesto solo se aplicaba a las enajenaciones hechas por empresas constructoras respecto de inmuebles construidos por ella o en parte por un tercero para ella.

Con la entrada en vigencia de la RT (1 de enero de 2016), el IVA se deberá aplicar a todas las ventas de bienes inmuebles, excluidos los terrenos, efectuada por un "vendedor", entendiendo por este a cualquier persona natural o jurídica, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros.

Con lo anterior, se amplía el concepto, pasando de gravar a las empresas constructoras, a todos los vendedores habituales de inmuebles, es decir, aquellos cuyo ánimo al momento de adquirir el bien raíz era revenderlo en un momento posterior.

Es importante destacar que la Ley no define lo que se entiende por habitual, por lo que el SII ha señalado que se debe considerar la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice la venta de los bienes. Con lo anterior pueden generarse diferencias de precio importantes entre ventas entre particulares si el vendedor califica de habitual.

SITUACIÓN DE LOS CONTRATOS DE PROMESA DE BIENES INMUEBLES

Hasta antes de la RT, los contratos de promesa de venta de bienes inmuebles de propiedad de una empresa constructora de su giro, eran asimilados a ventas, de manera que los anticipos pagados por promesa se afectaban con IVA.

Sin embargo, la RT eliminó dicha asimilación, por lo que a partir de 2016, los montos pagados en virtud de una promesa pasan a tener la calidad de anticipos, y no se encuentran gravados con IVA.

Por su parte, el vendedor no debe emitir documento tributario al recibir dichos anticipos. En la práctica esto constituye un diferimiento ya que el IVA se pagará al momento de vender.



SITUACIÓN DE LOS CONTRATOS DE LEASING

Al igual que en el caso de las promesas, los contratos leasing celebrados por empresas constructoras, se encontraban gravados con IVA.

En el caso que el arrendador no era una empresa constructora, para determinar el tratamiento tributario de las cuotas del leasing, había que distinguir entre el tratamiento aplicable a las cuotas, que se asimilaban a un arrendamiento (se gravaban solo en la medida que se tratase de inmuebles amoblados o con instalaciones), y el tratamiento aplicable a la opción de compra (no se gravaba).

Actualmente, la Ley del IVA amplía el sujeto del impuesto, ya que grava los contratos de arriendo con opción de compra realizados por un "vendedor" o "arrendador habitual". Por otro lado, las cuotas leasing pasan a estar sujetas a IVA, independientemente si se trata de un inmueble amoblado o con instalaciones.

No obstante, la Simplificación

de la Reforma estableció una importante exención de IVA a los contratos de leasing que digan relación con bienes inmuebles que hayan sido adquiridos por el arrendador o empresa de leasing con el objeto de darlos en leasing, y en cuya adquisición no se haya soportado IVA.

Finalmente, la base imponible será el valor de cada cuota menos los intereses de la operación, y la proporción que corresponda al valor de adquisición del terreno.

NORMAS TRANSITORIAS PARA LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LAS MODIFICACIONES EN MATERIA DE IVA

En el caso de la aplicación del impuesto IVA a las ventas de inmuebles, el legislador ha establecido tres normas transitorias que liberan de IVA

Primera liberación:

Que la transferencia del dominio del inmueble se efectúe en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiera prometido con anterioridad al

1 de enero de 2016, en un contrato celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.

Del mismo modo, no se gravarán con IVA las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado con anterioridad a dicha fecha, siempre que el contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.

De esta manera, todas las ventas de inmuebles que lleve a cabo un vendedor a contar del 1 de enero de 2016, y que hayan sido precedidas por un contrato de promesa no se verán afectas a IVA, siempre y cuando quien lleva a cabo la venta no sea una empresa constructora que construyó el inmueble al menos en parte.

Segunda liberación:

Estarán exentas de IVA las ventas de bienes inmuebles, siempre que cuenten al 1 de enero de 2016 con el permiso de edificación a que se refiere la Ley General de Urbanismo

y Construcción, y las ventas respectivas se materialicen antes del 1 de enero de 2017.

Nótese que no se establece una vigencia máxima o mínima para el permiso de edificación, en otras palabras, el permiso de edificación puede haberse concedido con varios años de anticipación al 1 de enero de 2016 e igual acogerse a esta excepción.

Asimismo, cabe tener presente que no se establece que el bien inmueble deba ser nuevo, ni tampoco que se trate de la primera venta del bien inmueble, por lo que es posible interpretar que todas las ventas de inmuebles que se materialicen este año (antes del 1 de enero de 2017), ya sea de inmuebles nuevos o usados, no se encontrarán gravadas con IVA, en la medida que cuenten con el referido permiso de edificación.

Tercera liberación:

Con la entrada en vigencia de la simplificación de la RT, publicada el 8 de febrero de 2016, se introdujo una nueva exención de IVA en la enajenación de inmuebles.

En efecto, también se encuentran exentas de IVA las ventas de inmuebles nuevos que cuenten con el permiso de construcción al 1 de enero de 2016, respecto de la venta u otras transferencias de dominio, incluido el contrato de arriendo con opción de compra, siempre que se haya ingresado al 1 de enero de 2017, la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente.

Como se puede apreciar, esta exención sí hace referencia a que los bienes inmuebles deben ser nuevos, y también requiere que al 1 de enero de 2017, se haya ingresado la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la Dirección de Obras Municipales.

Ahora bien, junto con tratarse de una exención más exigente, no se establece un plazo en el cual la venta tenga que materializarse, por lo que de cumplir con todos los requisitos, la venta podrá realizarse varios años después e igualmente encontrarse exenta de IVA.

RODRIGO WINTER

BENJAMÍN BARROS

OPINIÓN



Los efectos del nuevo impuesto comenzarán a verse en 2017

Originalmente, el IVA fue concebido para gravar el consumo y de esta manera solo afectaba la venta de bienes corporales muebles y excepcionalmente ciertos servicios.

Dado que las empresas constructoras debían soportar IVA por los materiales e insumos, el que no podía ser compensado contra un débito fiscal, en 1987 se modificó el hecho gravado con este impuesto. De esta manera pasaron a afectarse con IVA la venta y otros contratos sobre bienes raíces de propiedad de una empresa constructora construidos totalmente por ella o que en parte hubieran sido construidos por un tercero para ella.

Paralelamente se estableció un crédito especial para la venta de viviendas de manera que no se afectara el precio de casas y departamentos a pesar de la modificación legal.

El mensaje presidencial de la Ley 20.780 sobre Reforma Tributaria señala: "como lo anunciamos en nuestro programa, terminaremos con la elusión del pago del IVA en la venta de bienes inmuebles nuevos. Para eso, se gravarán con IVA las ventas de inmuebles, cualquiera sea el vendedor. Para ventas de inmuebles usados, realizadas por un vendedor (habitual), la base imponible será la diferencia entre los precios de venta y compra".

Como queda de manifiesto, la reforma del IVA a la venta de bienes raíces tuvo como finalidad evitar la elusión del impuesto sobre propiedades nuevas pero terminó afectando la generalidad de las ventas de inmuebles, con total independencia del uso de estructuras elusivas.

Los efectos de este nuevo impuesto comenzarán a verse a partir de 2017 ya que existen normas transitorias que han atenuado las alzas, las que la industria estima en un 5% del precio final.

En un escenario en que los precios de bienes raíces han aumentado dada la falta de terrenos y las mayores restricciones de los Bancos, el IVA se sumará a las dificultades para cumplir el arraigado sueño de la casa propia.

Tips

1	2	3	4
El IVA en la venta de bienes raíces comienza a regir desde el 1º de enero de 2016. Sin embargo, hay una serie de normas transitorias que permiten que no se aplique en algunas ventas posteriores.	IVA en bienes raíces no solo grava la venta de bienes inmuebles por un vendedor sino otras enajenaciones equivalentes (aportes, adjudicaciones y ventas de activos fijos cuando estuvieron sujetas a crédito fiscal).	Las cuotas leasing de contratos suscritos antes del 1º enero de 2016 no se encuentran sujetas a IVA.	El crédito especial a las empresas constructoras por ventas de viviendas se redujo a 3.000 UF en 2016 y 2.000 UF en 2017.

PwC Chile, distinguida nuevamente en 2016 como Firma del Año en Materia Tributaria y Firma del Año en Precios de Transferencia, por la prestigiosa revista International Tax Review

