

COMUNIDAD
TRIBUTARIA

LA REFORMA
TRIBUTARIA
TIENE UN

ANTES
Y UN DESPUÉS

IVA en la venta de inmuebles

Temario

- Introducción
- Hecho gravado básico “venta”
- Hechos gravados especiales
- Base imponible
- Uso del crédito fiscal
- Modificaciones propuestas a la Ley del IVA

Introducción

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 1º 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**.

Hecho gravado básico “venta”

2

Situación antes de la Reforma Tributaria

- Se gravan con IVA las “ventas” que hagan “vendedores habituales”.
- El 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 la 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.

Situación después de la Reforma

- Se 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 2º, N° 1 letra a) de la ley).

Situación después de la Reforma

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.**

Presunción de Habitualidad en la Venta de Inmuebles

- 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.

Presunción de Habitualidad en la Venta de Inmuebles

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.

Presunción de Habitualidad en la Venta de Inmuebles

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.

Hecho gravados especiales

3

Hechos gravados especiales

Artículo 8 letra b)

- En el 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.

Hechos gravados especiales

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.

Hechos gravados especiales

Artículo 8 letra l) 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 contar del 01 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.
- A partir de esta fecha todos los contratos de arriendo con opción de compra de inmuebles celebrados por un vendedor se regirán 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.

Hechos gravados especiales

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.

Base Imponible

4

Base Imponible

- 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. 17º, inciso 2º Ley IVA).

Este hecho se recalca en el nuevo concepto de venta donde se agregó la frase “excluidos los terrenos”.

Cálculo base imponible

Valor de inmueble construido	\$120.000.000
(-) Valor de adquisición del terreno actualizado	\$-30.000.000
Base imponible	\$90.000.000
IVA a pagar (19%)	\$17.100.000

Base imponible especial

- 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 16º del DL 825).
- 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.

Ventas a las cuales no se les aplicará IVA

5

Ventas a las cuales no se aplicará IVA

a) Art. 6º Transitorio de la Ley N° 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 1º 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 1º de Enero de 2016**, siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.

Ventas a las cuales no se aplicará IVA

- Respecto de la cesión de promesas de compraventa suscritas con anterioridad al 1º 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 anti-elusión.

Ventas a las cuales no se aplicará IVA

b) Art. 7º Transitorio de la Ley N° 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 01 de Enero de 2016. Este plazo se cuenta desde el 01 de enero del año 2016, y, de acuerdo a las normas de cómputo de plazo establecidas en el Código Civil, vence el día 01 de enero de 2017.

Ventas a las cuales no se aplicará IVA

- 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 1º 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 1º de enero de 2016, teniendo presente lo dispuesto por los nuevos artículos cuarto bis a quinques del Código Tributario”.

Ventas a las cuales no se aplicará IVA

C) Nuevo Art. 12º, Letra f) del DL 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.

Uso del crédito fiscal

6

Uso del crédito fiscal

- 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 IVA que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos, cuyo valor no exceda 4.500 UF.
- Este crédito tenía un tope de 225 UF por vivienda.
- La reforma tributaria restringe el crédito especial a la venta de bienes corporales inmuebles para habitación, cuyo valor no exceda de:
 - 4.000 UF (2015)
 - 3.000 UF (2016)
 - 2.000 UF (2017 en adelante)
- 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 fiscal

- La Reforma Tributaria regula el caso en que un inmueble es vendido por una empresa constructora a otro vendedor habitual de inmuebles.
- El artículo 23N°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 DLN°910.
- A partir del 01 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.

Modificaciones propuestas a la Ley del IVA

7

Exención a los contratos de leasing celebrados antes del 1º de enero de 2016

- Oficio 1835 / 2015
- Conforme al artículo sexto transitorio de la Ley N°20.780 no se aplicará el IVA a las transferencias de inmuebles efectuadas en virtud de un contrato de arriendo con opción de compra celebrado antes del 1º de enero de 2016, lo que ha sido entendido como que solamente la cuota final al momento de ejercer la opción de compra, estaría exenta del impuesto.
- Por ello, se precisará que en estos casos tanto las cuotas de arriendo como el ejercicio de la opción están exentas del IVA.

Crédito especial del IVA en ventas de viviendas con subsidios

- Uno de los objetivos de la reforma tributaria fue no afectar con IVA las viviendas adquiridas en todo o parte con subsidios otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para lo cual se estableció la respectiva exención. Sin embargo, las empresas constructoras que vendan directamente al beneficiario de un subsidio no tendrían derecho al crédito especial del artículo 21 del decreto ley N°910, dado que este beneficio supone como requisito que la venta se encuentre afecta.
- Por lo anterior, se propone establecer expresamente que las empresas constructoras van a tener derecho al crédito especial en caso que la venta se haga directamente a un beneficiario de los señalados subsidios.

Tratamiento de las promesas de venta de inmuebles.

- Se propone dejar exentas de IVA tales promesas y aplicar dicho tributo al momento de la venta, sobre el total del precio del inmueble que se vende, independiente que se haya pagado o no un anticipo.

Exención de IVA a contratos de leasing sobre inmuebles con subsidio.

- Al igual que las ventas de viviendas con subsidio, los contratos de arriendo con opción de compra de inmuebles financiados con subsidios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo estarán exentos del IVA.

Deducción de intereses de la base imponible del IVA en el leasing y precisión del hecho gravado.

- En el leasing sobre inmuebles existe un componente financiero en virtud del cual, además de la renta de arriendo propiamente tal, se incorpora el cobro de intereses.
- En este contexto, la modificación que se introduce busca reconocer el interés implícito en estas operaciones, el que no debiese gravarse con el IVA, aplicando dicho impuesto únicamente sobre la renta de arriendo, agregando para estos fines una nueva letra i) al artículo 16 del decreto ley N°825.

Viviendas con subsidio y tope del crédito especial del IVA.

- Especialmente en regiones, decretos supremos dictados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, permiten adquirir viviendas con subsidios con tope de hasta 2.200 Unidades de Fomento (UF), por lo que no se estarían beneficiando del crédito especial para las empresas constructoras establecido en el artículo 21 del decreto ley N°910. Para estos efectos, se propone modificar el artículo 12 transitorio de la Ley N°20.780 con el fin de establecer como tope, a contar de 2017, las 2.200 UF, en la medida que se trate de viviendas con subsidio. En caso contrario, se aplica el tope de 2.000 UF.

Ampliación del plazo de exención para la venta de inmuebles con permiso de edificación hasta 2017.

- El artículo séptimo transitorio de la Ley N°20.780, dispuso que el IVA no será aplicable a proyectos cuyos permisos de construcción se hubiesen otorgado antes del 1º de enero de 2016, siempre que los inmuebles se vendieran durante 2016. Sin embargo, esta sola regla demostró ser insuficiente, toda vez que muchos proyectos toman un tiempo prolongado en construirse y para poder llevar a cabo la venta durante 2016 es necesaria la recepción de la obra por la Dirección de Obras Municipales (DOM) respectiva.
- Por ello, se propone modificar este artículo transitorio, para establecer que en estos casos no se aplicará el IVA si antes del 1º de enero de 2017 se ha ingresado a la DOM la solicitud de recepción de obra definitiva conforme a la Ordenanza General de Urbanismos y Construcción, sin que sea relevante la fecha en que se vendan los inmuebles respectivos.

Efecto en el impuesto a la renta del beneficio del artículo 8º transitorio de la Ley N°20.780.

- Este artículo permite a los contribuyentes que a partir del año 2016 deban recargar el IVA en sus operaciones, puedan reconocer, al mismo tiempo, los créditos fiscales de dicho impuesto que hubiesen soportado en la adquisición o construcción de los inmuebles que vendan a partir de esa fecha. Dichos créditos sólo podrán ser los soportados dentro de los tres años anteriores a la venta.
- Sin embargo, la norma no establecía con claridad el efecto a nivel de impuesto de la renta de este beneficio por lo que la modificación propuesta precisará que dichos créditos deberán rebajarse del costo del activo, en la medida que hayan formado parte del mismo.

Normas sobre emisión de facturas

- Se propone modificar el inciso 2º del artículo 55 del decreto ley N°825, entre otras cosas, para excluir la promesa de compraventa, dado que ya no sería un hecho gravado desde el 1º de enero de 2016 y para establecer reglas más claras y simples en el caso del contrato de compraventa.
- Así, se dispone que la factura deberá emitirse en este último caso en la fecha de suscripción de la escritura de venta, por el total de la operación, incluyendo los anticipos de cualquier naturaleza que se hayan pagado a cuenta de dicho valor.

© 2015 PricewaterhouseCoopers Consultores, Auditores y Compañía Limitada. Todos los derechos reservados. Prohibida su reproducción total o parcial. "PwC" se refiere a la red de firmas miembros de PricewaterhouseCoopers International Limited, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente.

Proyecto de Simplificación Reforma Tributaria

Principales Modificaciones

- 1.** Impuesto a la Renta
 - i.** Sistema Atribuido
 - ii.** Sistema Parcialmente Integrado
 - iii.** Fondo de Utilidades Tributarias
- 2.** Impuesto al Valor Agregado
- 3.** Normas Antielusión

Modificaciones Sistema Atribuido

1. Contribuyentes que podrán optar

Ley 20.780	Proyecto Simplificación
Empresarios Individuales (EI)	Empresarios Individuales (EI)
Empresarios Individuales de Responsabilidad (EIRL)	Empresarios Individuales de Responsabilidad (EIRL)
Sociedades de Personas (SP)	Sociedades de Personas (SP)
Sociedades Anónimas (Abiertas y Cerradas)	N/A

Los contribuyentes que pueden optar a este régimen son sólo aquellas sociedades cuyos dueños sean sólo personas naturales afecto al **Impuesto Global Complementario o Adicional**

Modificaciones Sistema Atribuido

2. Régimen por defecto

Bajo el proyecto de simplificación este sistema siempre es opcional. No obstante, el proyecto establece que, ante la ausencia de una manifestación expresa de voluntad para acogerse a este régimen, tributarán bajo esta modalidad **los empresarios individuales, las empresas individuales de responsabilidad limitada, las comunidades, las sociedades de personas, siempre que sus dueños sean exclusivamente personas naturales con domicilio y residencia en Chile.**

Modificaciones Sistema Atribuido

3. Momento en que se define la tributación de la renta atribuida y de los retiros, remesas o distribuciones

Por regla general, el tratamiento de la renta atribuida y de los retiros, remesas o distribuciones se determina al término del ejercicio.

Si se incorpora un propietario que no sea contribuyente de impuestos finales, la empresa y sus dueños pasan a tributar al régimen parcialmente integrado desde el 1º de enero del año del incumplimiento del citado requisito.

Modificaciones Sistema Atribuido

4. Simplificación de registros

Registros que se eliminan

Rentas Atribuidas Propias
(RAP)

Rentas Atribuidas Terceros
(RAT)

Rentas Exentas (REX)

Renta Afecta a Impuestos
Finales (RAI)

Retiros, remesas y
distribuciones (RET)

Saldo Acumulado de Crédito
(SAC)

Modificaciones Sistema Atribuido

4. Simplificación de registros

- Respecto del control de las rentas exentas o ingreso no renta de rentas generadas hasta antes de la entrada en vigencia del nuevo régimen, se propone incorporarlos en el mismo registro en que deben anotarse las generadas a partir de la entrada en vigencia (REX).
- En cuanto el Fondo de Utilidades Tributarios, sólo deberá llevarse el control de los saldos totales de utilidades, créditos e incrementos.
- Se incorpora como registro la diferencia de Depreciación Financiero – Acelerada.

Modificaciones Sistema Atribuido

4. Simplificación de registros

Registros bajo este régimen son:

1. Rentas Atribuidas Propias
2. Diferencia entre la depreciación acelerada y la normal
3. Rentas Exentas e Ingreso no Constitutivo de Renta (incluye el saldo de FUNT al 31 de diciembre del 2016)
4. Saldo Acumulado de Créditos (incluye el saldo de crédito asociado al FUT al 31 de diciembre de 2016)

Modificaciones Sistema Atribuido

5. Simplificación del orden de imputación de los retiros, remesas o distribuciones
 - a. Rentas Atribuidas Propias.
 - b. Registro que resulte de la diferencia entre la depreciación acelerada por sobre la normal.
 - c. Rentas exentas o no tributarias.

Modificaciones Sistema Atribuido

6. Simplificación del crédito contra impuestos finales

- Los retiros, remesas o distribuciones resulten gravados con impuestos finales, el propietario, comunero, socio o accionista podrá imputar:
 - ✓ Los créditos que se mantengan en el saldo acumulado de créditos
 - ✓ Los créditos provenientes del FUT.

Modificaciones Sistema Atribuido

6. Simplificación del crédito contra impuestos finales

➤ Los créditos se asignaran en:

1º Lugar: Los créditos que se obtengan a contar del 1º de enero de 2017.

2º Lugar: Lo créditos provenientes del FUT, los cuales se asignaran en función a una tasa promedio, que se determinara anualmente dividendo los créditos totales acumulados por las utilidades del FUT

Modificaciones Sistema Parcialmente Integrado

1. Contribuyentes que podrán optar
 - a) Siempre deberán tributar en esta modalidad:
 - ✓ Las sociedades Anónimas (abiertas o cerradas)
 - ✓ Las sociedades en comandita por acciones
 - ✓ Las empresas que a lo menos uno de sus propietarios **no sea contribuyente de impuestos finales**

Modificaciones Sistema Parcialmente Integrado

1. Contribuyentes que podrán optar

a) Podrán optar por este régimen:

- ✓ Los empresarios individuales
- ✓ Empresas individuales de responsabilidad limitada
- ✓ Todas aquellas sociedades formadas exclusivamente por propietarios que sean contribuyentes de impuestos finales

Modificaciones Sistema Parcialmente Integrado

2. Simplificación de registros

Registros que se eliminan

Renta Afecta a Impuestos Finales (RAI)

Rentas Exentas (REX)

Retiros, remesas y distribuciones (RET)

Saldo Acumulado de Crédito (SAC)

Modificaciones Sistema Parcialmente Integrado

3. Simplificación del orden de imputación de los retiros, remesas o distribuciones

- a. Rentas Afectas a Impuestos, determinados a partir del Capital propio Tributario
- b. Registro que resulte de la diferencia entre la depreciación acelerada por sobre la normal
- c. Rentas exentas o no tributarias

Modificaciones Sistema Parcialmente Integrado

3. Simplificación del crédito contra impuestos finales

- Los retiros, remesas o distribuciones resulten gravados con impuestos finales, el propietario, comunero, socio o accionista podrá imputar:
 - ✓ Los créditos que se mantengan en el saldo acumulado de créditos
 - ✓ Los créditos provenientes del FUT.