

Estimados lectores,

En esta quincuagésima sexta edición del Reporte Tributario, Nº56 diciembre/2014, hemos decidido seguir analizando aspectos relacionados con la reforma tributaria contenida en la Ley 20.780 y en este número, nos abocaremos a estudiar un tema que no solo reviste importancia desde la asesoría profesional, sino que también afecta a cada uno de nosotros por relacionarse con un mercado de gran importancia, como el inmobiliario.

En sus inicios, la Ley sobre Impuestos a las Ventas y Servicios (IVA) afectaba de manera muy específica a algunos contratos vinculados a la construcción, hasta que el año 1987 se decidió gravar de manera generalizada esta actividad. La actividad inmobiliaria, sin embargo, ha continuado siendo un hecho no gravado con este impuesto, situación que cambiará a partir del año 2016. Junto con la incorporación de la venta de bienes inmuebles como hecho gravado, se introdujeron ajustes en los hechos gravados especiales y también existen modificaciones en el crédito especial a las empresas constructoras. Todas estas modificaciones, unidas al nuevo tratamiento al mayor valor en la enajenación de bienes raíces, conllevará cambios en el mercado, por lo que resulta fundamental tener un adecuado conocimiento de los mismos.

Los invitamos a visitar www.cetuchile.cl, sitio en el que podrán encontrar publicaciones sobre diversos estudios tributarios, seminarios, apariciones en prensa de nuestros colaboradores e integrantes, análisis de jurisprudencia, historial de reportes tributarios, tesis para la obtención del grado de Magíster en Tributación de la Universidad de Chile, entre otras temáticas.

Invitamos asimismo a todos los lectores a interiorizarse detalladamente de las labores y actividades que desarrolla el Centro de Estudios Tributarios (CET UChile), a través del archivo adjunto denominado Tributación en la FEN (Facultad de Economía y Negocios de la Universidad de Chile).

Profesor Gonzalo Polanco Zamora
Director Ejecutivo del Centro de Estudios Tributarios
CET Universidad de Chile.

REFORMA TRIBUTARIA – IVA EN LA VENTA DE INMUEBLES

I. INTRODUCCIÓN



Con la publicación de la Ley N° 20.780, del 29.09.2014, conocida también como Reforma Tributaria, se introdujeron una serie de modificaciones al sistema tributario chileno. Una de las novedades relevantes que incorporó dicha norma se refiere considerar la venta de inmuebles usados como un hecho gravado con el Impuesto al Valor Agregado.

En Chile, hasta antes de la Reforma Tributaria, sólo se gravaba con Impuesto al Valor Agregado la actividad de la construcción, es decir, sólo se gravaban los inmuebles construidos en todo o en parte por una empresa constructora, no quedando, en consecuencia, gravada con el tributo en comento la venta de inmuebles usados. Lo anterior, dio paso a que la industria inmobiliaria en nuestro país se organizara bajo la estructura de Holding de Empresas, en donde, entre otros aspectos, se aprovechan los créditos fiscales de IVA a nivel de la empresa constructora y la sociedad inmobiliaria, al no estar gravada con dicho tributo, hace la utilidad traspasando a precio el señalado impuesto.

El nuevo sistema de tributación incorpora, en materia de IVA, como hecho gravado básico afecto a dicho tributo, la venta de bienes corporales inmuebles, lo que significa que ya no se gravará sólo la actividad de la construcción, sino que la enajenación de dichos bienes, incluso usados, siempre que sea efectuada por un vendedor.

A través del presente Reporte se analizará la modificación en comento, señalando particularidades y algunas interrogantes que surgen al contemplar la norma, a fin de continuar generando en el ámbito académico y en los profesionales de la materia una discusión y actualización de las normas tributarias.

Luis González Silva
Colaborador
Centro de Estudios Tributarios

II. ALGO DE HISTORIA...



Es necesario recordar que la venta de inmuebles, hasta el año 1987, no constituía un hecho gravado con el Impuesto a las Ventas y Servicios¹. A causa de esta situación, existía un ambiente propicio para que los proveedores de las empresas constructoras, que sí estaban gravados con IVA, efectuaran ventas o prestaran servicios sin recargar el impuesto, evadiendo de esta forma la obligación tributaria.

¹ Entiéndase también Impuesto al Valor Agregado o IVA, indistintamente.

La inclusión de la actividad de la construcción como hecho gravado con IVA se genera a través de la Ley N° 18.630, del 23.07.1987, como una medida de control a la situación descrita en el párrafo anterior, a fin de generar el “autocontrol” del impuesto, toda vez que las empresas constructoras, al estar gravadas con IVA en sus ventas, tendrían derecho a utilizar el crédito fiscal por las compras de bienes y contratación de servicios que efectuaran, por lo que exigirían el documento tributario respectivo.

Lo que la ley en comento incorporó como hecho gravado fue la actividad de la construcción, es decir, quedaban gravados con IVA la venta de inmuebles de propiedad de una empresa constructora, construidos totalmente por ella o en parte por un tercero para ella, por lo que las posteriores ventas de dichos bienes no quedaban gravadas con el Impuesto al Valor Agregado.

Además, se incorporaron hechos gravados especiales asimilados a venta y a servicios relacionados a adjudicaciones, aportes, promesas de venta y contratos generales de construcción, todos referidos a bienes inmuebles.

III. EL NUEVO HECHO GRAVADO BÁSICO DE VENTA, INCORPORADO POR LA LEY 20.780, DEL 29.09.2014.



La Reforma Tributaria modifica sustancialmente la aplicación del IVA en la actividad de la construcción, incorporando a los inmuebles en las definiciones y elementos de la obligación tributaria, como se describe a continuación:

Definición de Venta. En lo referido a la definición del hecho gravado², se reemplazó la expresión “de propiedad de una empresa constructora construido totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella” por “excluidos los terrenos”. Esto implica que ahora también se gravará la venta de bienes inmuebles usados.

Consideramos que la mención explícita a la exclusión de los terrenos no era necesaria, toda vez que las normas para determinar la base imponible en la venta de estos bienes no se modificaron, por lo que igualmente debe rebajarse el valor del terreno en la determinación de la base imponible.

Definición de Vendedor. Se incorpora al concepto de vendedor³ a aquellas personas naturales o jurídicas que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles, sin el requisito de ser una empresa constructora, procediéndose a eliminar de este concepto a tales entidades.

Dado que un vendedor es aquel que se dedica en forma habitual a la enajenación de bienes, la Reforma Tributaria incorporó algunas precisiones respecto a la habitualidad en la venta de inmuebles, señalando que:

² Artículo 2 N° 1 del DL N° 824, modificado por el N° 1 letra a) del artículo 2° de la Ley N° 20.780.

³ Artículo 2 N° 3 del DL N° 824, modificado por el N° 1 letras b), c) y d) del artículo 2° de la Ley N° 20.780.

- i. Se presume que existe habitualidad en los casos de 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.
- ii. En todos los demás casos se presumirá la habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año.
- iii. No se considerará habitual la enajenación de inmuebles que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias.
- iv. La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual.

Es preciso señalar que la ley hace alusión expresa al concepto de “presunción”, por lo que se entiende que ésta es meramente legal y no de derecho, por lo que admitiría prueba en contrario, por ejemplo, cuando una persona adquiera un inmueble y por motivos de fuerza mayor (enfermedad, viaje imprevisto, etc.) vende el inmueble antes del año, demostrando con los antecedentes necesarios que no lo adquirió con el ánimo de venderlo.

No se identifica una razón de fondo para la distinción que hace el legislador respecto a la no habitualidad en la enajenación de inmuebles que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias. Asimismo, no se distingue claramente el concepto de “giro inmobiliario efectivo”, el cual podría considerarse habitual, por lo que estaremos atentos a lo que señala la autoridad tributaria al respecto.

Finalmente, cabe señalar que también se considerará “vendedor” al vendedor habitual de bienes corporales inmuebles que venda materias primas o insumos que, por cualquier causa, no utilice en sus procesos productivos.

Devengamiento del Impuesto. Aun cuando este concepto no sufrió modificación, cabe recordar que en la venta de inmuebles el IVA se devenga al momento de emitirse la o las facturas⁴.

Base Imponible. La determinación de la base imponible en la venta de inmuebles no sufrió variación.

Sin embargo, se reemplazó la letra g) del artículo 16 del DL N° 825, señalando que “En el caso de venta de bienes corporales inmuebles usados, en cuya adquisición no se haya soportado impuesto al valor agregado, realizada por un vendedor habitual, la base imponible será la diferencia entre los precios de venta y compra. Para estos efectos deberá reajustarse el valor de adquisición del inmueble de acuerdo con el porcentaje de variación que experimente el índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior a la fecha de la venta.

Con todo, en la determinación de la base imponible a que se refiere el párrafo anterior deberá descontarse del precio de compra y del precio de venta, el valor del terreno que se encuentre

⁴ Letra f) del artículo 9 del DL N° 824.

incluido en ambas operaciones. Para estos efectos, el vendedor podrá deducir del precio de venta como valor máximo asignado al terreno, el valor comercial de éste a la fecha de la operación. Efectuada esta deducción, el vendedor deberá deducir del precio de adquisición del inmueble una cantidad equivalente al porcentaje que representa el valor comercial asignado al terreno en el precio de venta.

El Servicio podrá tasar el valor comercial asignado al terreno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario”.

Como se desprende de la lectura, la nueva letra g) del artículo 16 establece una forma novedosa de determinar la base imponible de los bienes corporales inmuebles usados, la cual se puede apreciar a través del siguiente ejemplo:

Una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles usados presenta los siguientes antecedentes:

Valor de Adquisición del Inmueble (actualizado)	\$ 35.000.000
Fecha de Adquisición del Inmueble	15/05/2000
Valor de Venta del Inmueble	\$ 65.000.000
Fecha de Venta del Inmueble	20/02/2016
Valor del Terreno	\$ 8.000.000
Valor Comercial del Terreno	\$ 9.000.000

Para determinar la base imponible del IVA en esta operación se propone seguir los siguientes pasos:

1) Determinación del Valor del Terreno a Rebajar.

Dado que se debe rebajar el valor del terreno tanto del valor de venta y de compra, se debe comparar el valor del terreno incorporado en la operación con el valor comercial del mismo.

Valor del Terreno	\$8.000.000.-
Valor Comercial del Terreno	\$9.000.000.-

De la comparación de estos valores se aprecia claramente que el valor máximo que debe considerar el contribuyente es aquel que el mismo determinó (que podría corresponder al valor de adquisición, por ejemplo), dado que es menor que el valor comercial, es decir, debe considerar \$8.000.000.-

2) Determinación del precio de venta, descontado el valor del terreno.

Como ya se determinó el valor del terreno a considerar, procederemos a determinar el precio de venta a comparar con el precio de compra, descontando del valor total de enajenación del inmueble el valor del terreno determinado en el punto 1) anterior.

Precio total de enajenación del inmueble	\$65.000.000.-
<u>Valor del terreno</u>	<u>(\$8.000.000).-</u>
Valor de venta sin terreno	\$57.000.000.-

- 3) Determinación de la proporción que representa el valor del terreno en el precio de venta del Inmueble.

Para determinar el valor del terreno a rebajar del precio compra es necesario, previamente, calcular cuánto representa el valor del terreno en el precio total del inmueble, para esto procederemos a dividir el valor del terreno (\$8.000.000.-), determinado en el punto 1) anterior, por el valor de enajenación total del inmueble (\$65.000.000.-).

$$\frac{\$8.000.000.-}{\$65.000.000.-} = 0,12307692.$$

- 4) Determinación del precio de compra, deducido el valor del terreno.

Una vez que hemos determinado la proporción que representa el valor del terreno en el precio de venta, estamos en condiciones de determinar el precio de compra a restar del precio de venta.

Valor de adquisición del inmueble (reajustado)	\$35.000.000.-
Proporción del terreno en el precio de venta ⁵	0,12307692.-
Monto representativo del terreno⁶	\$ 4.307.692.-

Ahora determinaremos el precio de compra, descontado el valor del terreno.

Valor de adquisición del inmueble (reajustado)	\$35.000.000.-
<u>Monto representativo del terreno⁷</u>	<u>(\$4.307.692).-</u>
Valor de compra a rebajar del precio de venta	\$30.692.308.-

- 5) Determinación de la base imponible afecta a IVA.

Ahora que contamos con el precio de venta y precio de compra, ambos sin considerar el valor del terreno, procederemos a determinar la base imponible afecta a IVA.

Precio de venta sin terreno	\$57.000.000.-
<u>Precio de compra sin terreno</u>	<u>\$30.692.308.-</u>
Base imponible afecta a IVA	\$26.307.692.-

⁵ Se debe estar atento a la instrucción del SII respecto a la cantidad de decimales a utilizar para el cálculo de esta proporción.

⁶ Monto que resulta de multiplicar \$35.000.000 x 0,12307692

⁷ Monto que resulta de multiplicar \$35.000.000 x 0,12307692

Con esta metodología planteada por el legislador se logra gravar con IVA sólo la construcción, no así el terreno, que dicho sea de paso nunca estuvo en su intención afectarlo con el tributo.

Finalmente, cabe señalar que se incorporó a los bienes inmuebles en lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, es decir, la permuta de estos bienes, en la medida que sea efectuada por un vendedor, se considerará como venta gravada con IVA, considerando como base imponible el valor de tales bienes comprendidos en la operación. Asimismo, en el caso de pago de servicios con bienes inmuebles, se deberá considerar como precio de dichos servicios el valor que las partes le hubieren asignado a tales bienes, adquiriendo el prestador de servicios la calidad de vendedor de dichos bienes para efectos de la aplicación del impuesto cuando proceda.

IV. DERECHO AL CRÉDITO FISCAL POR LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES CON DESTINO HABITACIONAL.



Crédito Fiscal por Parte Cubierta por el Crédito para Empresas Constructoras contenida en el Art. 21 del DL N° 910, de 1975. Respecto al crédito fiscal que no soportaba el adquirente de un inmueble con destino habitacional, por estar cubierto con el beneficio establecido en el artículo 21 del DL N° 910, de 1975, hasta antes de la publicación de la Ley N° 20.780, éste no podía ser imputado en contra del IVA débito fiscal generado por el contribuyente, por expresa disposición del N° 6 del artículo 23 de la LIVS.

La Reforma Tributaria modificó el N° 6 del artículo 23, el cual quedó en el siguiente tenor “El derecho a crédito fiscal para el adquirente o contratante 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, procederá sólo para contribuyentes que se dediquen a la venta habitual de bienes corporales inmuebles”. Este nuevo N° 6 señala expresamente que sí se tendrá derecho a crédito por la parte beneficiada por lo dispuesto en el artículo 21 del DL N° 910, pero sólo para el caso de los vendedores habituales de bienes corporales inmuebles, lo cual, a nuestro entender, genera un doble beneficio para el vendedor habitual, puesto que pagó menos por el inmueble al beneficiarse con la franquicia en comento, pero igualmente tendrá derecho a rebajar de su débito fiscal aquella parte que nunca pagó ni pagará; cuando posteriormente proceda a vender este inmueble, recargará el IVA correspondiente sin aplicar la rebaja que contempla la franquicia en análisis, recargando así la totalidad del impuesto de esta operación al adquirente final de la vivienda.

De este análisis se concluye que el beneficiario final de la franquicia sería una persona distinta a la que el legislador pensó originalmente, a menos que se traspasara a precio el menor pago a causa de la aplicación de la franquicia. A través del siguiente ejemplo podemos graficar lo antes señalado, considerando una situación de construcción bajo la modalidad de contrato general de construcción por suma alzada:

Constructora (Vendedor)		
		\$
Neto		100
IVA		19
CEEC		-12
Total		107
Pago en Arcas Fiscales		7⁸
-----X-----		
Caja/Clientes	107	
CEEC	12	
Ventas		100
IVA DF		19
(Venta de Inmueble Habitacional)		
Comprador		
-----X-----		
Inmueble	100	
IVA CF	7	
Caja/Proveedores		107
(Compra de Inmueble Habitacional)		
Crédito Fiscal a Imputar a su Débito Fiscal		7

El cuadro antes planteado expone la situación que ocurría antes de la publicación de la Ley N° 20.780, en donde el comprador tenía derecho al crédito fiscal que realmente había soportado, para este caso \$7.

Si consideramos lo planteado por la Reforma Tributaria respecto al tema, nos encontramos con lo siguiente:

⁸ Corresponde al resultado de la operación \$19 - \$12 = \$7.

Constructora (Vendedor)	
	\$
Neto	100
IVA	19
CEEC	-12
Total	107
-----X-----	
Caja/Clientes	107
CEEC	12
Ventas	100
IVA DF	19
(Venta de Inmueble Habitacional)	
Comprador	
-----X-----	
Inmueble	100
IVA CF	19
Menor Costo/Ingreso???	12
Caja/Proveedores	107
(Compra de Inmueble Habitacional)	
-----X-----	
Crédito Fiscal a Imputar a su Débito Fiscal	19

Según se observa, el comprador tiene derecho a \$19 pesos a imputar en contra de los débitos fiscales que genere, en circunstancias que él sólo soportó \$7. En razón de lo anterior surge la duda en cuanto a qué pasa a constituir el CEEC ascendiente a \$12, ¿será un menor costo o se debería reconocer un ingreso?.

Crédito Fiscal según lo dispuesto en el Artículo Octavo de las Disposiciones Transitorias de la Ley N° 20.780. Esta disposición establece que los contribuyentes que, a contar del 1° de enero de 2016, deban recargar el impuesto al valor agregado en la venta de bienes corporales 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 deban recargar dicho impuesto, pero dentro de los plazos de prescripción establecidos en el artículo 200 del Código Tributario, contados desde esta última fecha.

De la lectura de la norma se desprende que:

- El inmueble adquirido estaba gravado con IVA.
- Se trataría de contribuyentes que no tuvieron derecho al crédito fiscal en su oportunidad, puesto que la venta posterior no se encontraba gravada con IVA.
- El contribuyente podría imputar incluso créditos fiscales de hasta 6 años atrás, a menos que el SII interprete que sólo se podrían considerar los 3 años de prescripción normal contenidos en el artículo 200 del Código Tributario.

Además, se considera que los contribuyentes deberán rebajar del costo del bien inmueble aquella parte que corresponda al crédito fiscal soportado en la adquisición o construcción del inmueble, toda vez que en aquel tiempo, al no estar gravada con dicho tributo la venta posterior, el IVA crédito fiscal debió incrementar el costo de dicho inmueble.

No debe correlacionarse esta norma con lo dispuesto en la letra g) del artículo 16 de la LIVS, puesto que esta última disposición hace referencia expresa a bienes inmuebles usados, mientras que lo dispuesto por el artículo octavo transitorio dice relación con bienes corporales inmuebles gravados con IVA, por lo que tal operación debió corresponder a un hecho gravado básico de venta o a un hecho gravado especial asimilado a venta.

V. ADECUACIONES A LOS HECHOS GRAVADOS ESPECIALES.



A consecuencia de la incorporación de la venta de inmuebles como hecho gravado básico, la Ley N° 20.780 incorporó también las correspondientes adecuaciones en los hechos gravados especiales asimilados a venta aplicables a los inmuebles. Los hechos gravados especiales modificados fueron los siguientes:

1. Se agregan los inmuebles en los aportes a sociedades y otras transferencias de dominio⁹.
2. Se agregan los inmuebles en las adjudicaciones producto de liquidación de sociedades civiles y comerciales. Asimismo, se elimina la mención a la adjudicación de bienes en liquidación de empresas constructoras¹⁰.
3. Se agregan los inmuebles en los retiros¹¹.
4. Se agregan los inmuebles en la venta de establecimientos de comercio y de cualquier otra universalidad¹².
5. Se suprime la letra k), puesto que ésta se refería a la incorporación señalada en los números 1, 3 y 4 anteriores.
6. Se elimina el concepto de empresa constructora en las promesas de venta y en los contratos de arriendo con opción de compra de bienes inmuebles¹³.

⁹ Letra b) del artículo 8 de la LIVS.

¹⁰ Letra c) del artículo 8 de la LIVS.

¹¹ Letra d) del artículo 8 de la LIVS, en concordancia con lo señalado en la letra c) del artículo 9 de LIVS, referente al devengamiento del impuesto en los retiros.

¹² Letra f) del artículo 8 de la LIVS.

¹³ Letra l) del artículo 8 de la LIVS.

7. En lo referido a la venta de inmuebles que formen parte del activo inmovilizado de una empresa, éstos siempre constituirán un hecho gravado con IVA, con el solo requisito de que el vendedor haya tenido derecho al crédito fiscal en su adquisición o construcción¹⁴.

VI. NUEVAS EXENCIONES.



Exención Permanente. La Reforma Tributaria incorpora una nueva exención, a propósito de la incorporación de los inmuebles en los hechos gravados con IVA. En este sentido, se agrega una nueva exención real, agregándose una nueva letra F en el artículo 12, la cual señala que “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; y la venta a un tercero de una vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el mismo Ministerio, cuando la opción de compra sea financiada, en todo o parte, por el señalado subsidio”.

A consecuencia de esta nueva exención, las empresas que se dediquen a la venta de viviendas con y sin subsidio deberán tener en cuenta el cálculo de la proporcionalidad del IVA, en la medida que exista crédito fiscal de utilización común.

Exención Transitoria. El artículo séptimo de las disposiciones transitorias establece una exención temporal, señalando que “Estarán exentas del impuesto al valor agregado las ventas de bienes corporales inmuebles que se graven como consecuencia de la modificación que se introduce en el artículo 2° del decreto ley N° 825, de 1974, a través de la letra a) del numeral 1 del artículo 2° de la presente ley, siempre que dichos bienes cuenten, al 1 de enero de 2016, con el permiso de edificación a que se refiere la ley General de Urbanismo y Construcciones, y las ventas respectivas se efectúen dentro del plazo de un año contado desde la fecha a que se refiere el numeral 1 del artículo quinto transitorio”.

Del texto se desprende que estarán exentas del IVA la venta de inmuebles que ocurra desde el 1° de enero de 2016, siempre que:

1. Los bienes inmuebles cuenten, al 1° de enero de 2016, con el permiso de edificación correspondiente, y
2. Las ventas se efectúen en el plazo de un año, es decir, hasta el 1° de enero de 2017.

VII. SITUACIÓN DE LA VENTA DE INMUEBLES PROMETIDOS ENAJENAR Y CONTRATOS DE ARRIENDO CON OPCIÓN DE COMPRA CELEBRADOS CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY N° 20.780.



El artículo sexto de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780 establece cuál será la situación de la venta de bienes inmuebles precedidas por promesas de venta de bienes inmuebles y en los contratos de arriendo con opción de compra celebrados con anterioridad al 1° de enero de 2016.

¹⁴ Letra m) del artículo 8 de la LIVS.

En este sentido, la venta de inmuebles que haya sido válidamente prometida con anterioridad al 1° de enero de 2016 no se verá afectada con IVA, siempre que dicha promesa se hubiere efectuado con escritura pública o instrumento privado protocolizado.

Asimismo, no le serán aplicables las disposiciones contenidas en la Reforma Tributaria a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de un contrato de arriendo 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.

VIII. CRÉDITO ESPECIAL PARA EMPRESAS CONSTRUCTORAS (CEEC).



El artículo 21 del DL 910, de 1975, establece un crédito para las empresas constructoras en la venta o construcción, vía contratos generales de construcción, que no sean por administración, de inmuebles con destino habitacional, el cual se imputa en contra de los pagos provisionales obligatorios e impuestos de retención o recargo. Este beneficio sólo aplica, hasta antes de la reforma, a los inmuebles con destino habitacional hasta 4.500 UF, con tope de 225 UF por vivienda.

La Reforma Tributaria, a través del artículo 5, sólo se limitó a modificar el tope del valor de las viviendas que pueden acogerse al beneficio, bajando de 4.500 UF a 2.000 UF, manteniendo el tope de 225 UF por vivienda.

No obstante lo anterior, y conforme a lo señalado en el artículo duodécimo de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780, esta modificación entrará en vigencia en forma gradual, conforme al siguiente detalle:

- A partir del 1° de enero del año 2015, el crédito en comento aplicará para aquellas viviendas cuyo valor no exceda las 4.000 UF.
- A partir del 1° de enero del año 2016, el crédito en comento aplicará para aquellas viviendas cuyo valor no exceda las 3.000 UF.
- A partir del 1° de enero del año 2017, el crédito en comento aplicará para aquellas viviendas cuyo valor no exceda las 2.000 UF.

Como se aprecia, las disposiciones del artículo 21 del DL N° 910, de 1975, no se vieron modificadas en forma sustancial, por lo que la aplicación de la franquicia continúa en los mismos términos existentes hasta antes de la Reforma Tributaria, es decir, versa sobre bienes corporales inmuebles nuevos con destino habitacional.

IX. VIGENCIA DE LAS MODIFICACIONES.



Conforme a lo dispuesto en el artículo quinto de las disposiciones transitorias, las modificaciones a la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, en lo concerniente a

la incorporación de los bienes corporales inmuebles a los hechos gravados básicos y especiales de venta, entrarán en vigencia a contar del 1° de enero de 2016.

X. CONCLUSIONES



Con la publicación de la Ley N° 20.780 se modificó el sistema de tributación con el IVA en la venta de bienes corporales inmuebles, gravando ya no sólo la actividad de la construcción, sino que se afecta con dicho tributo toda enajenación de este tipo de bienes, cuando sea efectuada por un vendedor, entendiéndose por éste a aquel que se dedica en forma habitual a la venta de inmuebles.

La Ley contempló algunas presunciones legales para efectos de definir en qué casos se entenderá que existe habitualidad, así como también excluyó de dicho concepto a la venta de bienes inmuebles con motivo de la ejecución de garantías hipotecarias, del mismo modo hizo alusión al concepto de giro inmobiliario efectivo para efectos de aplicar el concepto de habitualidad.

Respecto de la enajenación de bienes inmuebles usados, la ley contempla una forma novedosa de determinar la base imponible, considerando como tal la diferencia entre el precio de venta y el valor de adquisición, en ambos casos rebajado el valor del terreno. Asimismo, respecto de aquellos bienes inmuebles que se enajenen a partir del 1° de enero de 2016, por los cuales se soportó IVA crédito fiscal, la Reforma Tributaria contempla la posibilidad de que el contribuyente rebaje, del débito que genere, el crédito fiscal soportado, considerando los plazos de prescripción del artículo 200 del Código Tributario. De igual modo, los vendedores que adquieran inmuebles habitaciones podrán usar como crédito fiscal aquella parte del IVA cubierto por la franquicia contenida en el artículo 21 del DL N° 910 invocado por el vendedor, generando un doble beneficio.

Con motivo de la modificación analizada, se adecuaron los hechos gravados especiales asimilados a venta, modificando la redacción de los mismos a fin de incorporar a los bienes inmuebles.

Se incorporaron 2 nuevas exenciones relacionadas con bienes inmuebles, una permanente y otra transitoria. La primera dice relación con la venta de inmuebles financiadas en todo o en parte con subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. La exención temporal se refiere a aquellos bienes inmuebles que al 1° de enero de 2016 cuenten con permiso de edificación y la venta de los mismos se produzca hasta el 1° de enero de 2017.

En cuanto a los bienes inmuebles prometidos enajenar y los contratos de arriendo con opción de compra, firmados antes del 1° de enero de 2016, que se vendan en forma posterior a dicha fecha, no se afectarán con IVA.

Finalmente, el CEEC no sufrió modificaciones relevantes, estableciendo un tope para el beneficio ascendiente a 2.000 UF, el cual aplicará gradualmente desde el año 2015 (4.000 UF), 2016 (3.000 UF), para llegar el 2017 a 2.000 UF.



CET

www.cetuchile.cl



www.dcs.uchile.cl

DEPARTAMENTO CONTROL DE GESTIÓN Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN
FACULTAD DE ECONOMÍA Y NEGOCIOS DE LA UNIVERSIDAD DE CHILE