

¿Cómo quedó el Iva en la actividad inmobiliaria y de la construcción tras las dos reformas tributarias?

A partir del 1 de enero del año en curso, la actividad inmobiliaria tendrá que adicionar en la mayoría de sus operaciones de ventas una tasa del 19% por concepto de Impuesto al Valor Agregado. Esto, tras ser publicada la Ley 20.780 en septiembre de 2014 y luego modificada por la Ley 20.899 del 8 de febrero recién pasado, que tuvo por objeto simplificar la anterior disposición legal y el nuevo sistema tributario. Las nuevas reglas son:

1) Venta habitual de bienes inmuebles.

El hecho más importante en esta gran reforma referido a este impuesto, afecta a las ventas o cualquier forma de cesión o enajenación de bienes corporales inmuebles, excluido los terrenos, efectuado por un vendedor habitual, se gravará con el Impuesto al Valor Agregado. Igual gravamen afectará la transferencia de una cuota de dominio o derechos reales constituidos sobre ellos. La calificación de vendedor se trata de cualquier persona 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.

Este cambio hace un giro importante en la actividad, al abarcar un mayor número de contribuyentes del rubro inmobiliario y no restringido sólo a las empresas constructoras que hayan construido los inmuebles, como ocurrió hasta el 31 de diciembre de 2015.

2) Otras formas de cesión o enajenación de inmuebles.

La ley también incluye en estos nuevos hechos gravados a todas las transferencias de inmuebles que hagan los vendedores habituales

en cualquiera de las siguientes formas:

i) Aportes a sociedades y otras transferencias de inmuebles que se produzcan con ocasión de la constitución, ampliación o modificación de sociedades.

ii) La adjudicación de bienes inmuebles en las liquidaciones de sociedades civiles y comerciales.

iii) Los retiros efectuados por el vendedor, dueño, socio, directores o empleados de la empresa, para el uso o consumo personal o de su familia; y los destinados a la distribución gratuita con fines promocionales.

iv) Los bienes inmuebles incluidos en la venta de establecimientos de comercio o cualquiera otra universalidad.

v) Los contratos de arriendo con opción de compra de inmuebles suscritos a partir del 1 de enero de 2016.

3) Gradualidad en la aplicación del IVA.

Una de las características de la reforma es la aplicación gradual de sus normas; por ello existe una serie de operaciones en las que no se aplicará este impuesto, por estar exentos o no gravados. Ellas son:

i) Ya no se aplicará el IVA a las promesas de venta de inmuebles. Tampoco aquellas promesas suscritas con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley; es decir, que hayan prometido válidamente mediante contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado antes del 1 de enero de 2016.



ii) Igual tratamiento anterior y con las mismas formalidades, se les otorgará a los contratos de arriendo con opción de compra (leasing financiero), a las cuotas como la transferencia de bienes corporales inmuebles que se efectúen en virtud del referido contrato, no se afectará con este impuesto.

iii) Quedan exentas al IVA, las enajenaciones de bienes corporales inmuebles, siempre que cuenten con un permiso de edificación antes del 1 de enero de 2016 y las ventas se efectúen en el plazo de un año, es decir, antes del 1 de enero de 2017.

iv) Misma exención tendrá la enajenación de bienes corporales inmuebles nuevos, que cuenten con un permiso de construcción al 1 de enero de 2016 cuya venta u otras transferencias de dominio, incluido el contrato de arriendo con opción de compra (leasing), se efectúen sobre bienes cuya solicitud de recepción definitiva de la obra se haya ingresado antes del 1 de enero de 2017.

4) Venta de vivienda a un beneficiario de subsidio habitacional.

La venta de vivienda y los contratos de arriendo con opción de compra y su posterior transferencia, financiados en todo o parte con un subsidio habitacional otorgado por el MINVU. Para la aplicación del impuesto, se podrá deducir en cada cuota, el valor del terreno y los intereses y/o utilidades comprendida en cada una de ellas.

5) Crédito para empresas constructoras.

Las empresas constructoras que enajenen viviendas exentas del IVA a beneficiarios con subsidio habitacional, tendrán como beneficio un 0,1235 aplicado sobre el valor de la venta, que se deducirá de los pagos provisionales obligatorios, con tope de UF 225. Entendemos que este crédito se aplicará sobre el precio de venta rebajado el valor del terreno.

A partir del año 2017, podrán acceder a este beneficio las viviendas

que no excedan de UF 2.200, con tope de las UF 225, ello para viviendas con subsidio habitacional.

Igualmente, mantendrán el beneficio del crédito 0,65 sobre el IVA sobre las UF 2.000 a partir del año 2017 y que transitoriamente este beneficio se aplicará para el año 2016 sobre las viviendas que no excedan de UF 3.000 y que para el año 2015 este tope fue de UF 4.000. Todos con el límite de UF 225.

Auren es una firma de servicios profesionales, de Auditoría, Asesoría Tributaria, Consultoría y Finanzas Corporativas. Estamos en distintos países del mundo, en los cuales ocupamos posiciones destacadas entre las firmas de nuestro sector.

Oficinas de Chile:

Punta Arenas

Chiloé 390 - Punta Arenas
+56 61 2723218
+56 61 2723219
pedro.fecci@slc.auren.com

Santiago

Cruz de Sur 133 of. 301,
Las Condes - Santiago
+56 2 2078663
+56 2 2078664
mario.cayupan@slc.auren.com

Talca

1 Norte 931, of. 421,
Edificio Portal Maule - Talca
+56 71 2510590
patricio.castillo@tlx.auren.com

Oficinas en el mundo: Alemania, Argentina, Colombia, España, Holanda, México, Portugal y Uruguay.

Para cualquier consulta relacionada con el contenido de este boletín informativo, dirigirse al Departamento Tributario de Auren a los siguientes correos electrónicos:

mario.cayupan@slc.auren.com
paula.mora@slc.auren.com
yermi.gonzalez@slc.auren.com

