



**ANÁLISIS COMPARATIVO EN LOS EFECTOS TRIBUTARIOS EN LA
VENTA DE INMUEBLES NUEVOS Y USADOS**

Ventajas En La Compra Y Venta De Bienes Raíces

Parte I

**TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE
MAGISTER EN TRIBUTACION**

**Alumna: Mariana Quezada Gomez
Profesor guía: Gonzalo Polanco Zamora**

Santiago, Marzo 2017

Dedicatoria

A Dios.

Por habernos permitido llegar hasta este punto y habernos dado salud para lograr nuestros objetivos, además de su infinita bondad y amor.

Mariana

A mis padres.

Por los ejemplos de perseverancia y constancia que los caracterizan y que me ha infundado siempre, por el valor mostrado para salir adelante y por su amor.

A mi pareja

Por el apoyo incondicional en este proceso y por la fuerza entregada.

Marleny

A mis padres.

A Uds. Fuente de inspiración, son mi ejemplo de amor, constancia, superación, sacrificios y profesionalismo, gracias por cada enseñanza y cada valor sembrado, este logro también es de ustedes.

A ti Hijo

A ti amado Héctor Eduardo mi luz, sin ti no lo hubiese logrado siendo tan pequeño e inocente fuiste mi apoyo, mi compañía, mi fuerza, sacrifique momentos de estar juntos para poder alcanzar esta meta, que pudo verse inalcanzable y que jamás tuvo un panorama fácil dos años de estudios, un país nuevo, leyes no conocidas, pero lo logramos juntos como siempre te decía somos un equipo, solo espero te sirva de ejemplo en tu vida y sepas que nunca existe la palabra fracaso, nada es imposible si te lo propones con esfuerzo, constancia y tenacidad y que recuerdes siempre que los límites no existen sino solo en la mente.

TABLA DE CONTENIDO

	Pagina
Abreviaturas.....	4
1. Introducción.....	5
a) Planteamiento del problema.....	5
b) Hipótesis de trabajo.....	6
c) Objetos a través de los cuales se conducirá la tesis.....	6
d) Explicación de la metodología a desarrollar.....	6
e) Estado de la cuestión.....	7
Marco teórico.....	7
2. Desarrollo del contenido.....	26
a) Venta de bienes raíces usados.....	26

Abreviaturas

A, AA	autor, autores
Abrev.	Abreviación
art.	artículo de norma
Bs. o bs.	Bienes
CC. o cc.	Código Civil
CT. o ct.	Código Tributario
def.	Definición
Dep.	Departamento
ej.	Ejemplo
etc.	Etcétera
Inc. o inc.	Inciso
Imp. o imp.	Impuesto
IPC.	Índice de Precios al Consumidor
núm. o N.º o N.	Número
s.a.	Sociedad Anónima
SII	Servicio de Impuestos internos
Sig.	siguiente, siguientes,
Vta. o vta.	Venta

1. Introducción

a) Planteamiento del Problema

Con fecha 29 de septiembre de 2014, se publicó en el Diario Oficial la ley N°20.780, la cual introdujo modificaciones al sistema de tributación de nuestro país, entre las cuales se encuentra las modificaciones a la ley de Impuesto al Valor Agregado. Dentro de estas modificaciones se ha generado incidencias en el gravamen de las ventas de bienes inmuebles nuevos y usados.

Además, con fecha 08 de febrero del 2016, se publicó en el Diario Oficial la ley N°20.899, la cual simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona las disposiciones establecidas en la ley N°20.780, en cuanto a las modificaciones a la ley de Impuesto al Valor Agregado.

El tema a tratar, es descubrir desde un punto de vista tributario, la existencia de ventajas comparativas, que presentaría la adquisición de un inmueble usado, comparado con la adquisición de un inmueble nuevo, para esto, nos basaremos en las modificaciones introducidas en las leyes antes mencionadas; enfocándonos en los consumidores finales.

La importancia de abordar este tema, se enfoca en establecer si la venta de bienes raíces usados tiene ventajas por sobre la venta de bienes raíces nuevos; de esta forma aclarar a los consumidores finales, las condiciones en las cuales se encuentran al enfrentar una compra.

La sistematización que se pretende desarrollar en el planteamiento del problema anterior implica seguir un método de inferencia deductiva, en el que se analizará el decreto ley N° 825, principalmente las modificaciones realizadas a él en las leyes N°20.780 y N° 20.899; con respecto a la de venta de bienes nuevos y usados.

b) Hipótesis de trabajo

Tras las modificaciones introducidas por la ley N° 20.780 y su posterior perfeccionamiento en la ley N° 20.899; a la ley sobre impuestos a las ventas y servicios, ¿la adquisición de bienes inmuebles usados presentara significativas ventajas tributarias al consumidor final, respecto a la adquisición de un inmueble nuevo?

c) Objetivos a través de los cuales se conducirá la tesina

La presente tesina busca establecer un análisis comparativo en los efectos tributarios en la venta de inmuebles nuevos y usados; para comprobar la hipótesis, si la compra de bienes raíces usados tiene ventajas por sobre la compra de bienes raíces nuevos, para el consumidor final

Estableciendo si se afecta con IVA o no, esto a través la determinación del hecho gravado; cálculo de la base imponible; y analizando si se afectan con los hechos gravados especiales.

d) Explicación de la Metodología a desarrollar

La metodología utilizada para la correspondiente investigación será el análisis de la ley N° 20.780 y su correspondiente modificación y mejora establecida en la ley N° 20.899; en la ventas de inmuebles nuevos y usados, teniendo como puntos de referencias para su estudio la habitualidad, hecho gravado y base imponible, a través del desarrollo de ejercicios numéricos, que nos ayuden a obtener la conclusión del problema planteado; todo esto enfocado solo al ámbito del impuesto al Valor Agregado.

e) Estado de la cuestión

Marco Teórico:

EL Impuesto al Valor Agregado está contemplado en el Decreto Ley N° 825 de 1976, el cual regula el Impuesto al Valor Agregado, el Impuesto Adicional a ciertos productos (llamado Impuesto al Lujo), el Impuesto Adicional a las Bebidas alcohólicas, analcohólicas y productos similares y otros impuestos específicos; en particular, el IVA es el principal impuesto al consumo en Chile y grava con tasa de 19% las ventas de bienes corporales muebles e inmuebles.

El Impuesto al Valor Agregado tiene por objeto gravar el mayor valor que se obtiene de la venta de bienes corporales muebles e inmuebles en cada etapa de comercialización¹; Este impuesto se debe declarar y pagar mensualmente². Su monto se determina a partir de la diferencia entre el crédito fiscal, que es el IVA soportado por el comprador, y el débito fiscal, que es el IVA recargado por este mismo comprador en sus ventas con IVA, realizadas en el mismo mes³. Si de esta resta resulta una diferencia a favor del contribuyente (es decir, mayor crédito fiscal IVA que débito fiscal IVA), existe un mecanismo que permite utilizarlo en períodos posteriores⁴, o incluso pedir su devolución en casos especiales (artículo 27 del D.L. N° 825 de 1976).

Este impuesto afecta también al Fisco, instituciones semifiscales, organismos de administración autónoma del Estado, municipalidades y a las empresas que pertenezcan a ellos o en los cuales estos organismos tengan participación. La tasa del IVA es de 19%, y se aplica también a las importaciones ya sean habituales o no, efectuadas por cualquier persona natural o jurídica.

¹ artículos 15 y siguientes del D.L. N° 825 de 1976

² artículos 64 y siguientes del D.L. N° 825 de 1976

³ artículos 23 y siguientes del D.L. N° 825 de 1976

⁴ (artículo 26 del D.L. N° 825 de 1976)

Estas reformas al sistema tributario generan efectos sustanciales que repercuten en toda la economía de nuestro país. Implican un nuevo modelo de recaudación que en forma paulatina incrementará los recursos del Estado.

Para poder continuar con el análisis definiremos algunos conceptos para mayor entendimiento del tema:

Partiremos por definir qué son las cosas corporales según el Art. 565 del CC., nos define las **cosas corporales**: *“Tienen un ser real, pueden ser percibidos por los sentidos, por ejemplo, una casa”*. Dentro de las cosas corporales tenemos los bienes inmuebles⁵.

Bienes Inmuebles o Raíces: Son los que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y las minas, y las cosas que se adhieren permanentemente a ellos, por ejemplo, edificios, árboles, líneas telefónicas, represas, puentes, alcantarillado, entre otros. Se clasifican en inmuebles por naturaleza, inmuebles por adherencia e inmuebles por destinación⁶.

- Inmuebles por Naturaleza: Son las cosas que no pueden trasladarse de un lugar a otro sin que se altere su sustancia. Por su esencia estas cosas son inmóviles, por ejemplo, los terrenos⁷.
- Inmuebles por Adherencia: Son los bienes muebles que se consideran inmuebles por estar permanentemente adheridos a un inmueble propiamente tal, por ejemplo, edificios e instalaciones. De lo anterior se concluye que es necesario que el bien esté adherido al inmueble y que la adherencia sea permanente⁸.
- Inmuebles por Destinación: Son los bienes muebles que se consideran inmuebles por estar permanentemente destinados al uso, cultivo o

⁵ Art. 566 del Código Civil.

⁶ Art. 568 C.C.

⁷ Art. N°568 C.C.

⁸ Art. N° 569 C.C.

beneficio de un inmueble, por ejemplo, arados, bueyes, caballos, útiles de labranza⁹.

Según la definición del SII podemos definir los siguientes conceptos:

- **Bien Inmueble:** *“Son las cosas corporales que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y las minas, y las que adhieren permanentemente a ellas como los edificios y las casas. También se les denomina inmuebles, fincas, predios o fundos”*.¹⁰

Para que la operación quede afectada con la ley de IVA, debe estar contenida en la definición que establece el art 2 n°1 y n°2 del decreto ley N.º 825 de 1974 respectivamente:

Hecho gravado básico de ventas: *“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, excluido 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.”*¹¹

Otras condiciones que se establecen para el hecho gravado ventas son que el servicio debe prestarse o utilizarse en Chile.

⁹ Art. N° 570 C.C

¹⁰ Información rescatada del diccionario tributario online www.SIISII.cl/diccionario_tributario/dicc_b.htm

¹¹ Art. 2 n°1, decreto ley N.º 825; Hecho gravado básico de ventas:“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 de propiedad de una empresa constructora construidos totalmente por ella o en parte hayan sido construidos por un tercero para ella”, 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”; antes de reformas

- **Vendedor:** ... *“cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Asimismo, es considerado “vendedor” la empresa constructora, entendiéndose por tal a cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales Inmuebles de su propiedad, construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella. Corresponderá al servicio de Impuestos internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad. Se considera también “vendedor” al productor, fabricante o empresa constructora que venda materias primas o insumos que, por cualquier causa, no utilice en sus procesos productivos”*¹²

La Ley N° 20.780 de fecha 29 de septiembre de 2014 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.

La definición anterior de “Vendedor” fue modificada eliminando el párrafo... *“Asimismo, es considerado “vendedor” la empresa constructora, entendiéndose por tal a cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales Inmuebles de su propiedad, construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella...”*, así como la palabra *“Empresa constructora”* ubicada en el segundo párrafo.

¹² Art. 2 n°3, decreto ley N.º 825; antes de reformas

Además, el art. 5 transitorio de la Ley N° 20.780, se extendió la definición de la siguiente manera:

...“cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Asimismo se considera “vendedor” a la empresa constructora, entendiéndose por tal a cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles de su propiedad, construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella. Corresponderá al servicio de Impuestos internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad. Para efectos de la venta de inmuebles, se presumirá que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año. Con todo, no se considerara habitual la enajenación de inmuebles que se efectuó como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias así como la enajenación posterior de inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas y siempre que exista obligación legal de vender dichos inmuebles dentro del plazo determinado; y los demás casos de ventas forzadas en pública subasta autorizadas por resolución judicial. La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual. Se considera también “vendedor” al productor, fabricante o vendedor habitual de bienes corporales inmuebles que venda materias primas o insumos que, por cualquier causa, no utilice en sus procesos productivos”¹³

¹³ Art. 2 n° 3, decreto ley N.º 825; rige a contar del 01.01.2016, según art. 5° transitorio de la ley 20.780 y modificado por la ley 20.899, en su art. 2 N°1 b)

De esta definición podemos destacar los conceptos de habitualidad que se están considerando para la venta de inmuebles:

- a) Cuando entre la adquisición o construcción de él bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año.
- b) No se considerará habitual la enajenación de inmuebles que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias.
- c) La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual. ¹⁴

Como conclusión de las modificaciones incluidas en la ley N° 20.780 podemos destacar lo siguiente:

- 1) Se amplían los contribuyentes de IVA; dada la modificación de las ventas, ampliando que quedara afecto a IVA en la venta de bienes inmuebles efectuado por vendedores.
- 2) Se incluyó la venta habitual de bienes inmuebles, en la definición de vendedor.
- 3) Esto afecta tanto los bienes nuevos como usados, cuando la operación de venta sea habitual del propietario (compraventa).
- 4) La Reforma Tributaria establece una presunción legal¹⁵ de habitualidad en la venta de inmuebles, siempre que se cumplan dos requisitos:
 - Que se trate de venta de edificios por pisos o departamentos;
 - Que la enajenación se produzca dentro de los 4 años siguientes a la adquisición o construcción, en su caso.

Sumado a lo anterior, la transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo¹⁶, podrá ser considerada habitual. Por tanto, se deja a criterio del Servicio de Impuestos Internos la calificación

¹⁴ Circular 42 del SIISII, 05.0.2015

¹⁵ La presunción simplemente legal admite prueba en contrario del contribuyente.

¹⁶ Aun cuando no se ha definido la expresión "giro efectivo", debemos entender que se refiere a las actividades desarrolladas en la práctica por el contribuyente, y no a aquellas señaladas en su estatuto social o declarado en el Formulario 4415.

como habitual¹⁷, en base a las circunstancias que rodeen la operación, en el caso de la venta efectuada por contribuyentes de dicho giro inmobiliario efectivo.

Así como de las modificaciones incluidas en la ley 20.899 podemos destacar lo siguiente:

- 1) Se elimina la presunción de habitualidad a la venta de edificios por pisos o departamentos, cuando la enajenación se producía dentro de los cuatro años (introducida por la Ley 20.780). Ya no será per sé la habitualidad para estos casos, sino que será el SII el que califique el si existe¹⁸
- 2) Se agrega otra presunción de no habitualidad, para el caso de bienes inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas y siempre que exista una obligación legal de vender dichos inmuebles dentro de un plazo. También no será habitual si se trata de una venta forzada en subasta pública autorizada por resolución judicial¹⁹.
- 3) Se afectaran aquellos contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por personas que se dediquen a esta operación en forma habitual.
- 4) Las promesas de venta de bienes corporales inmuebles, dejan de ser un hecho gravado especial, por lo tanto ya no procede su afectación con el Impuesto al Valor Agregado²⁰.
- 5) Se especifica que en los contratos de arriendo con opción de compra el IVA se devenga en el momento de emisión de la o las facturas²¹.
- 6) Se agrego, para favorecer, a los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que haya precedido inmediatamente al

¹⁷ El SII será, como siempre y vía circulares, quien fijará los criterios que deberán utilizarse a los efectos de calificar la habitualidad. Respecto de situaciones similares el SII ha considerado la naturaleza, frecuencia y cantidad de operaciones realizadas por el contribuyente.

¹⁸ Art. 2, N° 3, inciso primero

¹⁹ Remates judiciales

²⁰ Art. 8, letra l), del decreto ley N° 825

²¹ Art. 9 , letra f), del decreto ley N° 825

contrato de arriendo, no se haya soportado IVA por tratarse de una venta exenta o no afecta²².

- 7) Se establece una exención a los beneficiarios de subsidio habitacional deben dejar constancia en el contrato de compraventa o en el contrato general de construcción, que los bienes adquiridos o encargados construir serán vendidos o entregados en arriendo con opción de compra a beneficiarios de un subsidio habitacional, los que financiarán con el referido subsidio todo o parte de dichas operaciones²³
- 8) El artículo 16, letra i) del decreto ley nº 825, establece normas especiales sobre determinación de la base imponible²⁴.

Dentro de las disposiciones transitorias de la reforma tributaria, que se establece en los art. 6°, 7° y 8° de la ley 20.780; la no aplicación de IVA a determinadas ventas de inmuebles nuevos:

- **“Artículo Sexto Transitorio:** *Las modificaciones introducidas por el artículo 2° en el decreto ley N°825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, no se aplicarán a 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 a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley a que se refiere el número 1 del artículo precedente, en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado. Del mismo modo, no se aplicarán dichas disposiciones a las transferencias de que se efectúan en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia señalada, siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.*”²⁵

²² Art. 12, letra e), N°11, decreto ley N° 825

²³ Art. 12, letra f), decreto ley N° 825

²⁴ Se desarrolla en extensión en el punto 2 del trabajo

²⁵ Ley 20.780

Este artículo fue modificado a causa de la ley N° 20.899, eliminando el párrafo... *“a las transferencias de que se efectúan en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia señalada,”*

De este modo la ley N° 20.899 modificó el artículo Sexto transitorio dejándolo finalmente: ... *“Las modificaciones introducidas por el artículo 2° en el decreto ley N°825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, no se aplicarán a 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 a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley a que se refiere el número 1 del artículo precedente, en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado. Del mismo modo, no se aplicarán dichas disposiciones a las cuotas de un contrato de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, ni a las transferencia de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos en la medida que hayan sido celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia señalada y siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.*

- **Artículo séptimo transitorio:** *Estarán exentas de Impuesto al Valor Agregado las ventas de bienes corporales inmuebles que se graven como consecuencia de las modificaciones que se graven como consecuencia de las modificaciones 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 ley²⁶, 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 construcción, y las ventas respectivas se efectúen dentro del plazo de un*

²⁶ Ley 20.780

año contado desde la fecha a que se refiere el numeral 1 del art. 5° transitorio.²⁷

La ley 20.899, agrego al art. Séptimo transitorio lo siguiente: ... “Estarán también exentas del Impuesto al Valor Agregado, en el caso de bienes corporales inmuebles nuevos que cuenten con el permiso de construcción a la fecha señalada, la venta u otras transferencias de dominio, incluido el contrato de arriendo con opción de compra, que se graven como consecuencia de estas modificaciones siempre que respecto de tales bienes se haya ingresado, al 1 de abril de 2017²⁸, la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la dirección de obras municipales correspondiente conforme lo establece el art. 144 de la ley general de urbanismo y construcción.²⁹”

Esta norma permite no aplicar IVA a las ventas de inmuebles nuevos que se realicen durante el año 2016, que tenían el permiso de edificación antes del 01.01.2016, por la calificación de exenta de Impuesto (se construyó y terminó en el 2016, cumpliendo con el plazo del año). La misma clasificación se aplica a la venta y leasing de inmuebles nuevos, que están en etapa de construcción, pero que se terminen dentro del año 2016, teniendo la solicitud de recepción definitiva ingresada antes del 01.04.2017, sin importar cuándo sea su venta o contrato de leasing con opción de compra (no hay plazo establecido para ello por encontrarlo insuficiente). Esta norma solo se aplica a los contribuyentes que se incorporaron al hecho gravado definido por la Reforma Tributaria (Ley N° 20.780) a partir del 01.01.2016, es decir, las inmobiliarias y otras entidades que se dediquen en forma habitual a la venta y arriendo con opción de compra de bienes inmuebles. No se aplica para las empresas constructoras que vendían directamente sus bienes, las cuales seguirán siendo gravadas con IVA en forma normal.

²⁷ ibídem

²⁸ Modificación introducida artículo 27 de la ley N° 20.981.

²⁹ Modificaciones de ley nº 20.899 a los artículos transitorios, rige desde su publicación en el D.O.

- **Artículo octavo transitorio:** *Los contribuyentes que, a contar de la fecha referida en el numeral 1 del artículo. Quinto transitorio, 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 art. 200 del código tributario, contados desde esta última fecha.*

El servicio de Impuestos internos establecerá la forma y procedimientos en que hará efectivo este derecho.³⁰

Este artículo fue modificado por la Ley N° 20.899 eliminando: ... “Tendrán derecho a... de los plazos de prescripción establecidos en el art. 200 del código tributario” ...

Finalmente, el artículo octavo transitorio quedó de la siguiente manera:

Los contribuyentes que, a contar de la fecha referida en el numeral 1 del art. Quinto transitorio, deban recargar el Impuesto al Valor Agregado en la venta de bienes corporales inmuebles, podrán hacer uso del 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 del plazo de tres años, contados desde esta última fecha. Los contribuyentes que en definitiva hagan uso del derecho al crédito fiscal en la forma señalada, deberán deducir del costo del activo correspondiente, en el mismo periodo tributario en que se utilice el crédito fiscal, una cantidad equivalente a dicho crédito, en la medida que este haya formado parte, para efectos tributarios, del Valor del activo en la empresa respectiva.

El servicio de Impuestos internos establecerá la forma y procedimientos en que hará efectivo este derecho.³¹

³⁰ Ley 20.780

³¹ Modificaciones de ley n° 20.899 a los artículos transitorios, rige desde su publicación en el D.O.

Según la Resolución 25 del 15-02-2016 el SII establece el procedimiento para la utilización efectiva del crédito fiscal.

1) Los contribuyentes del Impuesto a las Ventas y Servicio que, a contar del 1° de enero de 2016, deban gravar con dicho impuesto la venta de bienes corporales inmuebles y que hagan uso del derecho establecido en el artículo octavo transitorio de la Ley N° 20.780, deberán observar el siguiente procedimiento para determinar el monto del impuesto que podrán utilizar como crédito fiscal del Impuesto a las Ventas y Servicios en el mes que vendan dichos bienes:

- a) Deberá considerarse solamente las facturas que se relacionen directamente con la adquisición y/o construcción del inmueble vendido, en las cuales se haya recargado IVA, cuya fecha de emisión no preceda en más de 3 años a la fecha en que se vende dicho bien. Lo dispuesto en la presente Resolución será igualmente aplicable respecto del IVA soportado en facturas emitidas a partir del 1 de enero de 2016 que, por cualquier causa, forme parte del costo del bien respectivo. Esta operación deberá repetirse cada mes que se venden bienes que se encuentren en estas condiciones, pero debiendo considerarse para la determinación del monto del crédito, sólo las facturas que se encuentren dentro del plazo fatal de 3 años.
- b) Las facturas consideradas para estos efectos deberán cumplir, en todo cuanto no sea incompatible con lo dispuesto en el artículo 8° transitorio de la Ley N° 20.780 o con la presente Resolución, los requisitos generales establecidos en el párrafo 6° del Título II, sobre Crédito Fiscal, del D.L. N° 825, de 1974, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.
- c) Deberá considerarse exclusivamente el monto del IVA efectivamente soportado, que formó parte del costo del bien respectivo. Atendido lo anterior, no podrá utilizarse para estos efectos la parte del débito fiscal rebajada por aplicación del crédito especial establecido en el artículo 21 de D.L. N° 910 de 1975.
- d) Los créditos que se determinen deberán

expresarse en unidades tributarias mensuales (UTM), por el valor de la UTM, del mes de emisión de la o las facturas recibidas y ser reconvertido a pesos (\$), por el valor de la UTM, del mes en que se declara dicho crédito fiscal.

- d) En aquellos casos en que el IVA soportado diga relación con la adquisición y/o construcción de más de un inmueble, deberá determinarse separadamente el crédito fiscal que corresponde a cada una de las unidades que se adquirió o se encargó construir, de manera que el impuesto a reconocer como crédito en el período corresponda exclusivamente a los bienes que se vendan.
 - e) El detalle de esta determinación, así como los originales de las facturas y otros documentos en que conste el IVA recargado, deberán mantenerse a disposición del Servicio y ser presentados cuando éstos sean requeridos. El detalle de esta determinación deberá adjuntarse, tanto en los comprobantes contables que procede emitir para el reconocimiento de éste crédito como al libro de compra y venta.
 - f) Para hacer uso del crédito fiscal del IVA soportado, determinado en la forma señalada, los contribuyentes deberán deducir del costo del activo correspondiente, en el mismo período tributario en que se utilice dicho crédito fiscal, una cantidad equivalente del citado crédito, en la medida que éste haya formado parte, para efectos tributarios, del valor del activo de la empresa respectiva.
- 2) El monto del impuesto soportado en la adquisición y/o construcción, que en cada caso se determine, y que se utilice como Crédito Fiscal, deberá declararse en el mes que se efectúe la venta de dichos bienes, utilizando para ello los Códigos 765 y 766 del formulario de Declaración Mensual y Pago Simultáneo de Impuestos Formulario 29, mencionados en el considerando N° 4 de la presente Resolución.

Dentro de las disposiciones transitorias de la reforma tributaria, que se establece en el art. 9° de la ley 20.899; la no aplicación de IVA en los contratos de leasing:

- **Artículo noveno transitorio:** ...“ *No se aplicaran a las cuotas de contratos de contratos de arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles, ni a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos, en la medida que hayan sido celebrados por escritura pública o instrumento privado protocolizado con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia señalada³², rigiéndose por las disposiciones de la ley sobre Impuestos a las ventas y servicios vigentes con anterioridad a la fecha señalada.³³*

Se aumenta el tope para utilizar el beneficio de PPM del art. 21 del DL 910, de 1975³⁴

Se modifica el artículo duodécimo transitorio de la ley N°20.780, quedando de la siguiente forma:

- **Artículo Duodécimo Transitorio:** *Lo dispuesto en el artículo 5° entrará en vigencia de manera gradual, de acuerdo a las siguientes fechas: a partir del 1 de enero del año 2015, el crédito establecido en el artículo 21 del decreto ley N°910, de 1975, se aplicará a las ventas efectuadas de bienes corporales inmuebles para habitación, ya contratos generales de construcción que se suscriban desde esa fecha, cuyo Valor no exceda de 4.000 unidades de fomento. A partir del 1 de enero del año 2016, dicho crédito se aplicará cuando el Valor no exceda de 3.000 unidades de fomento.*

³² es el 01.01.2016

³³ ibidem

³⁴ art. 8°N°10 de la ley 20.899

Finalmente, a partir del 1 de enero del año 2017 el precitado crédito se aplicará cuando el Valor antes señalado no exceda de 2.000 unidades de fomento o de 2.200 unidades de fomento, en caso de viviendas financiadas en todo o parte con subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.” Se amplía a contar del año 2017, el tope hasta 2.200 UF para el caso de viviendas financiadas por un subsidio habitacional, en todo o parte, para acceder a un crédito contra el PPM.

Pero el tope de la franquicia se mantiene en 225 UF, para poder utilizar como PPM por parte de la empresa constructora (0,65 del IVA, para las viviendas afectas o 0,1235 del precio exento, ambos con el tope de 225 UF). Si el precio es mayor a las 2.200 UF, no se genera el beneficio del PPM, aun cuando la vivienda igualmente pueda no estar afecta a IVA, ya que es pagada en parte con subsidio.

Base Imponible especial en el caso de venta de inmuebles usados en cuya adquisición no se hubiese soportado IVA.

- **Nueva letra g) del art. 16 decreto ley 825:** *“ En el caso de venta de bienes corporales inmuebles usados , con 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 periodo comprendido entre 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 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 este 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 art. 64 del código tributario

La base imponible, en la renta de bienes inmuebles usados, para vendedores, que por tales bienes no soportaron IVA al momento de adquisición se realizara de la siguiente manera:

- 1) 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.
- 2) Se establece una norma especial para estos casos, que se puede resumir como se indica:
 - 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.

Base Imponible en el caso de venta de inmuebles usados en cuya adquisición fue realizada por un beneficiario de subsidio habitacional.

- **Nueva letra f) del art. 12 decreto ley 825:** *“Estarán exentos del Impuesto establecido en este título: letra f) la venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el ministerio de vivienda y urbanismo, cuando esta haya sido financiada, en todo o parte, por el referido subsidio; y la venta de un tercero de una vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado de compra sea financiada, en todo o parte, por el señalado subsidio.”*³⁵

Este artículo fue modificado con la ley N° 20.899 quedando de la siguiente forma:

... “La venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el ministerio de vivienda y urbanismo, los contratos generales de construcción y los contratos de arriendo con opción de compra, cuando tales ventas, contrato o arriendos con opción de compra hayan sido financiados en definitiva, en todo o parte, por el referido subsidio. Para estos efectos, se considera también como beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el ministerio de vivienda y urbanismo, a la persona natural o jurídica que adquiera o encárgue la construcción de un bien corporal inmueble para venderlo o entregarlo en arriendo con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por dicho ministerio, siempre que lo anterior conste en el contrato respectivo, debiendo aplicarse el Impuesto al Valor Agregado en caso contrario. En este caso, si la venta o el contrato de arriendo con opción de compra posteriores no se celebran con beneficiarios de tales subsidios, deberá aplicarse el Impuesto al Valor Agregado conforme a las reglas que corresponda según el caso, sin que proceda la exención establecida en el número 11, de la letra E, del art. 12; y la venta de un tercero de una

³⁵ Según art. 5º transitorio de la ley nº 20.780

*vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado de compra sea financiada, en todo o parte, por el señalado subsidio.*³⁶

Según el Oficio N° 2934 del 24 de octubre de 2016 el SII establece la aplicación de la exención establecida en el artículo N° 12, letra F) a contratos generales de construcción, donde se describe que existen tres tipos de contratos generales de construcción de vivienda con subsidio como son:

- a) Contrato de construcción suscrito ante privados: Estos contratos son celebrados entre las empresas constructoras, entidades patrocinantes y las familias beneficiadas.
- b) Contrato de construcción suscrito entre empresa constructora y SERVIU como entidad patrocinante.
- c) Construcción en sitio propio: Este tipo de contratos son celebrados directamente entre una familia o un grupo de familias y la empresa constructora y tienen por objeto la construcción de viviendas en sitios que son propiedad de tales familias.

Al respecto, se requiere aclarar y/o confirmar los siguientes criterios:

- a) De los tres tipos de contratos señalados en su presentación sólo el contrato de construcción en sitio propio, podría beneficiarse de la exención contenida en la primera parte del Art. 12°, letra F), del D.L. N° 825, en la medida que el beneficiario del subsidio habitacional quien es a su vez el que encarga la construcción de la vivienda, financie en todo o parte con el referido subsidio, el respectivo contrato general de construcción.
- b) En lo que dice relación con los contratos generales de construcción celebrados por terceros, sólo se beneficiarán de la exención en comento, en la medida que quien encarga la construcción de las viviendas, sea a su vez quien venda posteriormente la vivienda al beneficiario del subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dejando

³⁶ Modificación introducida por ley n° 20.899, rige a contra del 01.01.2016

constancia de ese hecho en el respectivo contrato general de construcción.

- c) Por último, se requiere confirmar que las ventas o adjudicaciones que el dueño del terreno donde se construye, ya sea el SERVIU, una entidad patrocinante o un privado, hagan con posterioridad a la construcción de las viviendas respectivas, se encuentran exentas de Impuesto al Valor Agregado por aplicación de lo establecido en la primera parte del artículo 12°, letra F).

2. Desarrollo del contenido

a) Venta de Bienes raíces usados al consumidor final:

Para poder desarrollar la venta de bienes raíces usados debemos tener clara la normativa que rige a estos inmuebles, a continuación, el art. lo explica:

- **Letra g) art. 16 decreto ley 825:** *“En el caso de venta de bienes corporales inmuebles usados, en cuya adquisición no se haya soportado imp. 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 IPC en el periodo comprendido entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior a la fecha de 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 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 este 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 art. 64 del CT.”

Determinación de la Base imponible:

- 1) El Servicio podrá tasar el Valor comercial asignado al terreno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario.
- 2) Se reajusta el precio de adquisición por la variación del IPC

- 3) Se calcula el porcentaje que representa el Valor del terreno en el precio de venta
- 4) Se resta al precio de venta el Valor del terreno con tope del Valor comercial de éste
- 5) Se resta al precio de adquisición reajustado, el porcentaje que representa el Valor del terreno en el precio de venta
- 6) 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

A continuación, colocaremos un ejemplo numérico del cálculo de la base imponible:

Antecedentes:

Fecha de venta 16.08.2016

Bien Raíz

Precio de venta del bien	438.500.000.-
Valor de adquisición del bien raíz reajustado	385.125.000.-

Terreno

Valor estimado del terreno	138.500.000.-
Valor comercial del terreno según características y ubicación	128.934.000.-

Base imponible IVA = (Valor de venta – Terreno) – (Valor de adquisición reajustado – Terreno)

1. Determinar el precio de venta, menos el Valor del terreno, con tope de su Valor comercial.

Precio de venta del bien	438.500.000.-
--------------------------	---------------

Valor a descontar del precio de ventas por concepto de terreno

Valor estimado del terreno	138.500.000.-
Valor comercial del terreno	128.934.000.-

Se considera como rebaja el Valor comercial del terreno, que es el máximo Valor a deducir como Valor del terreno, según el inc. 2° de la nueva letra g) del art. 16 del D.L. N° 825.

Por tanto, el Valor de venta menos el Valor del terreno es:
309.566.000.-

2. Determinar la proporción que representa el Valor rebajado como Valor del terreno, en el precio de venta.

Valor comercial del terreno	=	128.934.000.-	29,40%
Precio de venta	=	<u>438.500.000.-</u>	

3. Aplicar el porcentaje determinado en el punto 2. al Valor de adquisición, para determinar el Valor del terreno a deducir.

Valor de adquisición del bien raíz 385.125.000.- X 29,40 % = 113.226.750.-

4. Determinar el Valor de adquisición, menos el Valor del terreno a descontar.

Valor de adquisición del bien raíz reajustado		385.125.000.-
Menos Valor del terreno determinado	(-)	<u>113.226.750.-</u>
		271.898.250.-

5. Determinar base imponible del IVA.

Valor de vta. descontado el Valor del terreno (1)	309.566.000.-
Menos Valor de adq. Descontado el terreno (4)	- 271.898.250.-
Base imponible IVA	<hr/> 37.667.750.-
IVA a pagar 19% BI.	7.156.873.-

Un segundo ejemplo del desarrollo y cálculo de la base imponible se puede encontrar desarrollado en el Anexo 1