



BENEFICIOS TRIBUTARIOS DEL FINANCIAMIENTO VÍA LEASING DESDE LA PERSPECTIVA DE LOS CAMBIOS QUE PROPONE LA REFORMA TRIBUTARIA

Parte I

**TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE
MAGÍSTER EN TRIBUTACIÓN**

**Alumno: Patricio López Pizarro
Profesor Guía: Octavio Canales**

Santiago, Diciembre 2016

Agradecimientos:

En primer lugar quiero agradecer a Dios, por haberme permitido acceder a este desafío del final de mi carrera. A mi familia que tuvo la paciencia de sacrificar muchas horas de convivencia familiar para que pudiera cumplir este objetivo y especialmente a mis hijos, fuente de inspiración permanente en mi vida a ellos: “nunca es tarde para fijarse altos objetivos y poder cumplirlos, la voluntad es la clave...”

Patricio López

Agradecimientos especiales a nuestro Profesor Guía Octavio Canales: agradecemos su dirección y apoyo en este trabajo que permitió concluir con esta tesis

A nuestros profesores por compartirnos sus conocimientos, a Corina por su apoyo permanente y a todos compañeros y amigos, por los gratos momentos compartidos durante esta etapa de estudio.

INDICE

1. Resumen Ejecutivo	5
2. Objetivo de la Tesis.....	6
3. El Leasing como Instrumento de financiación	6
3.1. Historia del Leasing.....	6
3.2. Tipos de Leasing	11
3.3. El Leasing v/s los financiamientos tradicionales	13
4. El análisis del leasing desde la perspectiva tributaria.	14
4.1. Ventajas y desventajas del leasing con respecto al financiamiento tradicional y su efecto en la determinación del impuesto a la renta y del IVA	14
4.2. Análisis del leasing bajo los distintos regímenes tributarios.....	17
4.2.1. Régimen 14 Ter: Efectos en el pago del impuesto de 1° Categoría	18
4.2.2. <i>Régimen 14 A y 14 B. Efectos en el pago del impuesto de primera categoría</i>	21
5. Bibliografía:.....	29

1. Resumen Ejecutivo

Este trabajo tiene como objetivo principal investigar los efectos de la reforma tributaria en el financiamiento de activos a través del producto leasing y comparar las ventajas de este respecto del financiamiento tradicional a través de los distintos productos que ofrece la banca tradicional.

La primera parte comprende la historia del leasing, sus ventajas, beneficios tributarios y el comportamiento y uso en el tiempo, analizados de la perspectiva tributaria y los efectos para cada régimen, en empresas pequeñas y medianas.

La segunda parte comprende básicamente la aplicación práctica de todos los conceptos anteriores, analizando distintas alternativas de financiamientos de activos, tales como vehículos y maquinarias y también, en bienes inmobiliarios, fundamentalmente en aquellos relacionadas con las empresas (oficinas, plantas, edificios), para finalmente llegar a las conclusiones finales de la investigación, las que muestran en que caso es más conveniente cada alternativa, atendidos los beneficios propios del producto y los que la reforma plantea, especialmente para todos los contribuyentes incorporados en el artículo 14 Ter que esta plantea.

2. Objetivo de la Tesis

El objetivo de esta tesis es evaluar si el financiamiento leasing post reforma tributaria va a mantener, aumentar o disminuir sus ventajas tributarias con respecto a un financiamiento tradicional en lo que respecta a Renta e IVA.

3. El Leasing como Instrumento de financiación

3.1. Historia del Leasing

Ya en la antigua Grecia surgen las primeras actividades de leasing, cuando un discípulo de Sócrates participa en un proyecto de explotación de minas de plata para lo cual compra un gran número de esclavos, que posteriormente los arrienda para la explotación de esta.

Posteriormente, entre los siglos XIX y XX, esta actividad ya se perfila con claridad, fundamentalmente en los EEUU. Es en este último país en donde alrededor de los años 60 nacen las grandes empresas institucionalizando el empleo del leasing, el cual contribuye decisivamente al desarrollo del mundo industrial de occidente, facilitando el equipamiento de las más diversas actividades.

En Chile, esta iniciativa nace el año 77, con la formación de Leasing Andino SA, como filial del Banco de Chile.

El Leasing como instrumento de financiación.

El leasing es una herramienta que permite a todo el conjunto de empresas e instituciones, públicas y privadas, la financiación para la adquisición de bienes de capital, mediante un contrato de arrendamiento financiero, que establece el pago de cuotas periódicas a un plazo determinado, a cuyo término el beneficiario puede hacer uso de una opción de compra para quedarse con el bien financiado.

En términos generales podríamos decir que el leasing es un mono producto que abarca prácticamente todos los financiamientos otorgados por la banca tradicional tales como: leasing automotriz, leasing de maquinarias, leasing inmobiliarios y lease-back etc. los cuales reemplazan a los créditos de consumo con prenda para vehículos y maquinarias,

a los créditos hipotecarios y a los fondos destinados a capital e trabajo lo que posibilita a las empresas en general recuperar la liquidez de capital de trabajo que se haya inmovilizado en la construcción del activo fijo, y obtener el financiamiento de proyectos de **inversión de mediano y largo plazo** con importantes **beneficios** tributarios y financieros para su empresa.

Otras ventajas importantes que este producto tiene sobre los créditos tradicionales son:

El total de las rentas de arrendamiento es considerado gasto, por lo tanto, **disminuye la base imponible** de tu empresa.

No se cobra **interés sobre el IVA** asociado a la operación, lo cual implica un menor costo financiero

No se paga impuesto de timbre y estampillas

Se puede financiar hasta el 100% del valor del bien, porcentaje que ya no existe en la banca tradicional, salvo cuando el titular posea otras garantías constituidas en la institución que financia.

Bajo la tributación actual el financiamiento Leasing muestra mejores beneficios tributarios que un financiamiento tradicional cuando el plazo del contrato de arrendamiento sea menor al plazo de depreciación fijado por el bien a financiar. La comparación a realizar acá es la cuota neta total a gasto, comparada con la depreciación y gastos financieros de la operación tradicional

En el mundo Inmobiliario de terrenos es donde mejor se nota el beneficio tributario utilizando el financiamiento Leasing dado que con financiamientos tradicionales los terrenos no poseen depreciación y en cambio al ser financiados por Leasing la cuota se lleva a gasto como arriendo lo que le permite obtener este beneficio transitorio el cual se revierte en el caso que el arrendatario ejerciera la opción de compra y vendiera ese terreno, ya que obviamente al venderlo su costo de adquisición sería más bajo por lo que generaría una utilidad mayor en la venta.

Esta herramienta de leasing no es un financiamiento de evasión tributaria, sino que es una herramienta legal de financiamiento que permite diferir el pago de tributos al fisco

Este instrumento se materializa a través de un contrato mediante el cual, el arrendador traslada el derecho a usar el bien a cambio de un pago de rentas de arrendamiento en

un plazo determinado. Al final, como se señaló, el beneficiario puede hacer uso de la opción de compra, devolverlo o renovarlo por un nuevo plazo.

Modalidad en cuanto a la funcionalidad del leasing

En cuanto a funcionalidad se pueden clasificar en dos grandes bloques

Leasing Financiero

En este tipo de financiamiento, lo que se transfiere es el uso y goce del bien al arrendatario quien está obligado a hacerse cargo de los costos de mantención y/o reparación que este demande como también los que le demande el propio ejercicio de su actividad y en donde al término del contrato el beneficiario normalmente ejerce la opción de compra que en la mayoría de los casos equivale al valor de una cuota.

Leasing Operativo

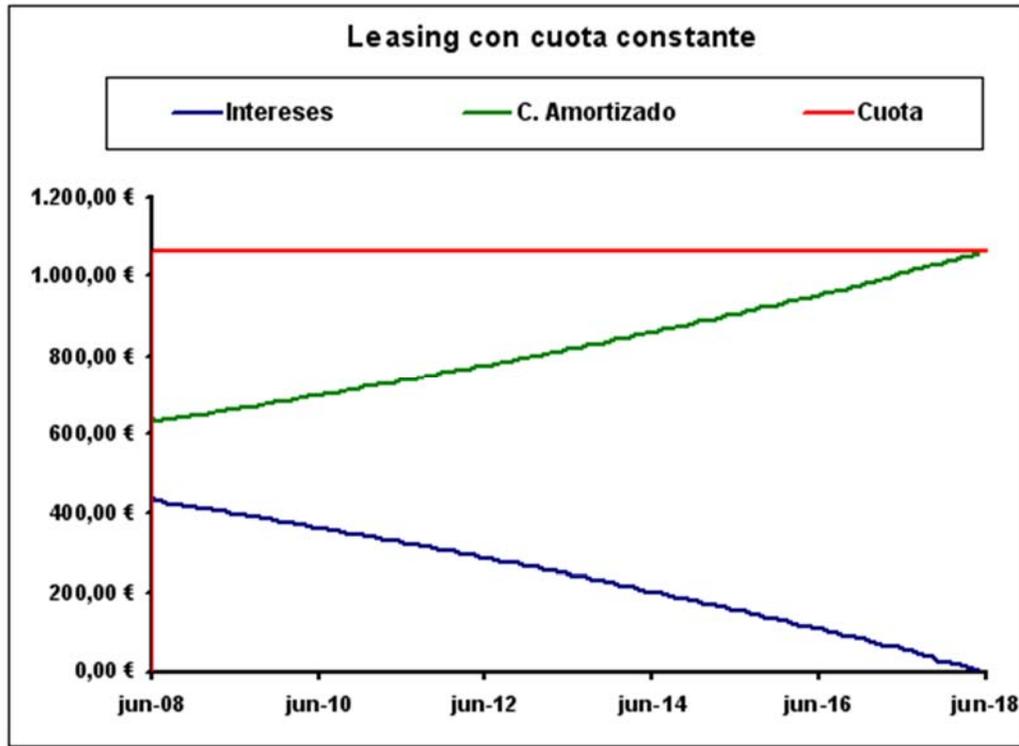
Bajo esta modalidad de leasing el beneficiario además de disfrutar del uso del activo se suele incluir en el contrato, los servicios adicionales, tales como contratos de mantenimiento y/o de la operación de estos (choferes, operadores de máquinas, etc.). En esta modalidad es muy habitual que posteriormente no se ejercite la opción de compra del bien, a la vez que el valor de dichas opciones suele ser elevado. Esto hace que se contraten operaciones de este tipo cuando lo que se pretende es disfrutar del uso de un activo sin que ello implique destinar recursos a su administración y gestión, no se busca la propiedad sino el simple uso

Modalidad Financiera

Bajo la perspectiva financiera existen dos modalidades de leasing, **leasing con cuota constante** y **leasing con cuota decreciente y amortización constante**. Hay que recordar que las cuotas de un leasing son pre-pagadas, esto es se liquidan al inicio del período de devengo, y además devengan IVA al tipo general. En cuanto al tipo de interés del leasing es muy habitual que este sea fijo, de tal modo que desde el momento de la contratación del bien ya conocemos la cuantía de las distintas cuotas a las que tendremos que hacer frente durante toda su vida.

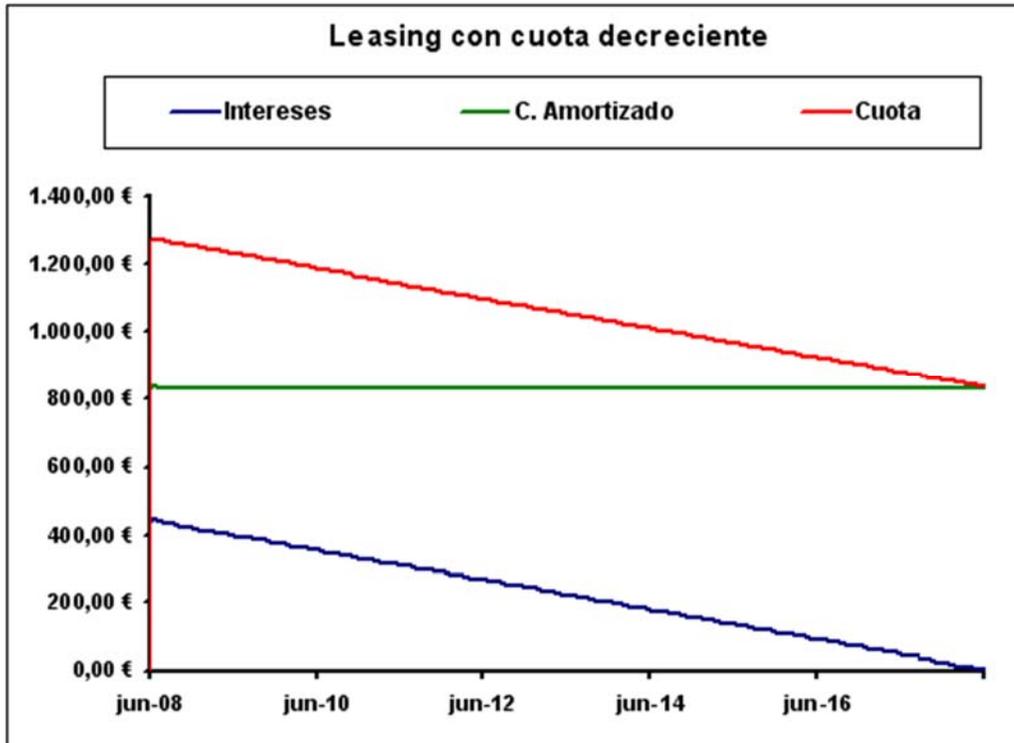
a) **Leasing financiero con cuota constante**

En este caso la cuota financiera del leasing se calcula de forma similar a la cuota de un préstamo con cuota constante.



b) **Leasing financiero con cuota decreciente amortización constante**

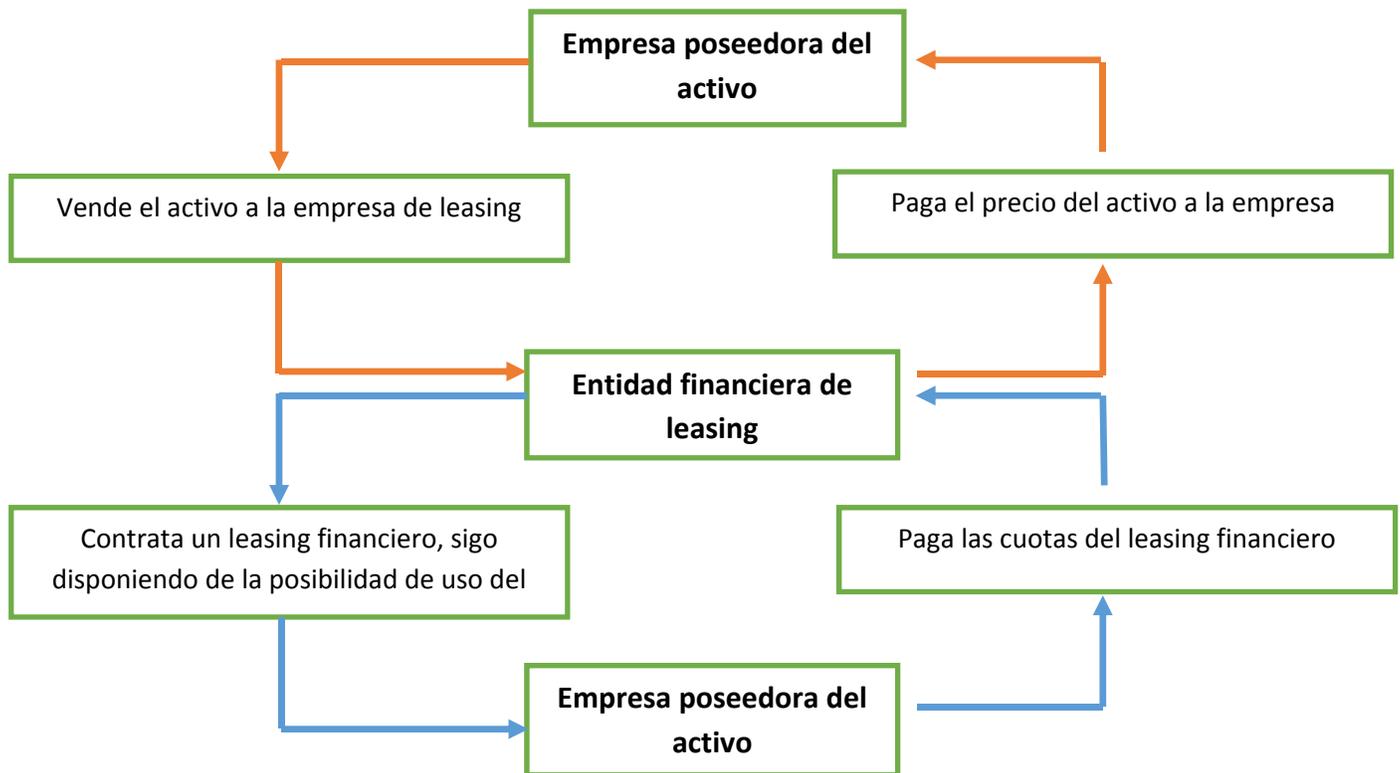
En este caso la cuota del leasing se comporta de forma similar a la de un préstamo con amortización constante, por lo que la cuota es decreciente y el monto final de intereses es menor que en el caso de cuota constante.



Por otra parte, hay que tener en cuenta que en ambos casos nos encontraremos con que el importe de la cuota residual puede ser igual o distinto, habitualmente mayor, que una cuota. A la vez que podremos encontrar operaciones donde la cuota inicial devengue intereses u operaciones donde la cuota inicial no devengue intereses.

c) **Leaseback**

Esta es una modalidad de leasing utilizada para transformar en liquidez un determinado activo de la empresa manteniendo el uso del mismo. Así la empresa vende el activo a la entidad financiera del leasing quien una vez que detenta la propiedad del mismo firma con la empresa vendedora un contrato de leasing financiero sobre el activo vendido.



3.2. Tipos de Leasing

Además de las modalidades señaladas anteriormente podríamos agrupar el conjunto de las operaciones de leasing financiero en los siguientes tipos:

a) Leasing Mobiliario

Se trata del tipo de leasing más habitual utilizado para la adquisición de bienes de capital.

Dentro de la variedad de Alternativas para inversiones en **activo fijo** con opción de Leasing están:

- **Vehículos:** Camiones, Camionetas, Furgones
- Equipos de **Minería** y **Construcción**

- Maquinaria **Agrícola y Forestal**
- Maquinaria **Industrial**
- Equipos para **Imprentas**
- Equipos **Computacionales**
- **Notebooks - Servidores**
- **Fotocopiadoras e Impresora**
- Equipos **Médicos** y de **Laboratorio**.

Los plazos para este tipo de bienes están entre los 12 y 60 meses, dependiendo del tipo de bien de que se trate y/o de la velocidad con que este se deprecie.

b) Leasing Inmobiliario

En este caso nos encontramos con que la finalidad del leasing es la adquisición de un inmueble. Puesto que la adquisición de un inmueble está sujeta a la realización de un importante desembolso inicial, escrituras, impuestos, etc. y que en el caso de los locales comerciales e industriales el tipo de IVA es del 19 % hay muchas empresas que optan por esta modalidad de leasing pues las permite financiar el 100 % del precio de adquisición más todos los gastos e impuestos inherentes a la compra.

Dentro de las alternativas de financiamiento de leasing inmobiliario están:

- Oficinas
- Plantas Industriales
- Locales Comerciales
- Bodegas
- Terrenos Industriales

- Predios Agrícolas

En esta modalidad se trata de financiamiento de largo plazo, pudiendo llegar generalmente hasta los 12 años, en lo que a instituciones bancarias se refiere y hasta 20 años en instituciones no Bancarias. Dependiendo del tipo de bien de que se trate, y de los flujos asociados al bien que se financie, o proyecto dentro del que se encuentren incorporados, podrá optarse por cuotas anuales, semestrales o mensuales, períodos de gracia, cuotas diferenciadas.

3.3. El Leasing v/s los financiamientos tradicionales

Créditos Tradicionales v/s Leasing		
Crédito Automotriz	v/s	Leasing Automotriz
Créditos Hipotecarios	v/s	Leasing Inmobiliarios
Créditos Capital de Trabajo	v/s	Leaseback (Licuar Activos)
Crédito Comercial en Cuotas	v/s	Leasing en General
Créditos Comex Importación	v/s	Leasing de Importación
Créditos Autoconstrucción	v/s	Leasing Autoconstrucción

4. El análisis del leasing desde la perspectiva tributaria.

4.1. Ventajas y desventajas del leasing con respecto al financiamiento tradicional y su efecto en la determinación del impuesto a la renta y del IVA

Algunas consideraciones generales sobre los Leasing

- Es un sistema de financiamiento estructurado que se materializa a través de un contrato de arriendo con opción de compra.

- Las rentas para efectos tributarios constituyen un arriendo y no el pago de cuotas de crédito
 - (capital + intereses) a Gasto.

- Atributo: Mecanismo que permite a las empresas “depreciar” el activo financiado en el plazo de la operación.

Restricciones SBIF

Montos Mínimos

Leasing Mobiliarios : 1 año

Leasing Inmobiliarios : 5 años

Montos Máximos:

Leasing : hasta el 100% del valor de compra

Leaseback : Inmobiliario hasta el 90% de la tasación comercial
: Vehículos hasta el 70% de su valor comercial
: Maquinarias y equipos hasta el 60% de su valor comercial.

Rentas o cuotas

Periodicidad : Mensuales, Trimestrales, Semestrales, Anuales
Moneda : \$, UF o US\$
Tasa Fija /Variable
Periodo de gracia Si
Rentas Diferenciadas Si en base a ciclos del cliente

Ventajas percibidas por el cliente

Ventajas Tributarias:

- Se asocia a gasto operacional, es menos percibido como una carga financiera
- Ordenamiento de sus flujos de pago asociando estos a la productividad del equipo.
- Difiere el financiamiento del IVA, pagando este en las cuotas de arrendamiento.
- Tener solo el beneficio de la producción del equipo, pero no los eventuales cargos que puede implicar la activación de estos.
- Eventual traspaso posterior de la opción de compra (Manejo Tributario)
- Actividades donde el leasing se estableció como el principal medio de financiamiento (Transporte / Construcción)

- No constituye parte de la deuda SBIF

Las ventajas tangibles de una operación de leasing versus el financiamiento tradicional, desde la perspectiva del cliente

Variables

Importantes	Leasing	Créditos
Impuesto de timbres y estampilla	No	Sí
A gasto capital y cuota	Sí	No
A gasto depreciación activos	No	Sí
Depreciación de terrenos	Sí*	No
Restricción de la depreciación acelerada	No	Sí

- En el caso del leasing de terrenos, toda la cuota va a gasto

Dentro de las ventajas intangibles están:

El acceso al crédito. El leasing es un producto específico, que sirve para financiar activo fijo y que permite a cualquier empresa del segmento pequeño y mediana empresa adquirir vía arriendo, los bienes necesarios para el desarrollo de su actividad y negocio, en un plazo razonable y, además, moldeable de acuerdo a su generación de ingresos.

Desde la perspectiva del financista, el elemento riesgo está más controlado pues el bien siempre será de este, hasta que se cancele la última cuota que corresponde generalmente a la opción de compra.

En el caso del crédito tradicional, las pequeñas y medianas empresas tienen un escaso y limitado financiamiento por parte de la banca, en donde elementos como el patrimonio, garantías adicionales e informes comerciales son claves para que puedan aspirar a ser

financiados. A ello se le suma una rígida oferta en cuanto a plazos y forma de amortización, que generalmente no calzan con sus flujos

Ventajas de las operaciones de leasing, respecto del financiamiento tradicional, desde el punto de vista de los bancos.

Garantías	Leasing	Créditos
Compartir garantía con otro banco	No puede	Sí puede
Recuperación de garantía	Devoluc volunt o juicio sumario y recuperac	Siempre por juicio ejecutivo y remate
Precautoria	No	Sí
otros acreedores		
En caso de quiebra del cliente	No forma parte de la masa de acreedores	Forma parte de la masa de acreedores

4.2. Análisis del leasing bajo los distintos regímenes tributarios

Este estudio intentará demostrar las siguientes hipótesis:

1. “Bajo el régimen tributario 14 ter, el leasing pierde las ventajas tributarias respecto del financiamiento Tradicional, pues los contribuyentes acogidos a este sistema de tributación pueden optar al beneficio de la depreciación instantánea (1 año) y/o súper acelerada dependiendo del nivel anual de ventas.

2. A diferencia del régimen 14 Ter, nuestra hipótesis para el tratamiento de las operaciones de leasing, sí tendrían beneficios bajo los regímenes 14 A de renta atribuida y 14 B régimen semi integrado.

4.2.1. Régimen 14 Ter: Efectos en el pago del impuesto de 1° Categoría

De acuerdo a la reforma tributaria del año 2014, Ley 20780, se genera un régimen preferencial para los pequeños y medianos empresarios, a través del art 14 Ter de la Ley de la renta, que elimina los regímenes 14 Bis y 14 Quáter, estableciendo una serie de mecanismos que incentivan el ahorro y la inversión.

Se entiende por pequeñas empresas aquellos contribuyentes cuyas ventas están entre UF 2.401 y UF 25.000 y medianas, a contribuyentes cuyas ventas anuales van entre UF 25.000 y UF 100.000 (Ley 20.416). “La principal medida pro-inversión que se impulsa en esta reforma está referida a mejorar los mecanismos de depreciación del activo fijo de las empresas. Para la clasificación de las micro (vtas hasta UF 2.400) y pequeñas empresas hay un mecanismo de depreciación instantánea que les permitirá rebajar su inversión de las utilidades de una sola vez en un año. En el caso de las empresas medianas, este mecanismo operará con una fórmula de reducción lineal del beneficio, en la medida que sus ventas se acerquen a las de una empresa grande “

Como operan estos beneficios:

Se establece un nuevo mecanismo de depreciación acelerada, que comprende:

Depreciación instantánea: que permite que todos aquellos contribuyentes con ventas de hasta UF 25.000, puedan depreciar su activo fijo, nuevo y/o usado dentro de un año, aliviando su caja.

Depreciación súper acelerada: que permite depreciar en un décimo de la vida útil del bien, determinado por el SII. Esto es, si un bien tiene una vida útil de 30 años, se podrá depreciar el bien en 3 años. A este beneficio se podrán acoger todos los contribuyentes registrados bajo este régimen, cuyas ventas anuales no superen las UF 100.000 y los bienes podrán ser nuevos y/o importados.

El proyecto la depreciación acelerada o instantánea, no sólo reduce los impuestos a pagar en un año, sino que también da una mayor liquidez a los dueños de las empresas”.

En forma adicional, Se aumenta el crédito contra el impuesto de primera categoría desde un 4% a un 6%, del valor del activo, según el promedio de ventas anuales.

Con todo, para aquellas empresas pyme, que opten por los regímenes 14 A y 14 B la reforma tributaria Ley 20.889 igual el crédito contra el Impuesto de Primera Categoría equivalente a un 50 % de la renta líquida reinvertida, tanto para aquellas PYMES que tributen en base al Régimen A, como de aquellas PYMES que tributen en base a al Régimen B.

En consecuencia, creemos que en el caso de los contribuyentes acogidos al régimen 14 Ter, el beneficio tributario en el financiamiento de bienes muebles y/o bienes inmuebles en donde su mayor componente sea el de construcción, que hasta antes de la reforma ofrecía el financiamiento de activo fijo a través de operaciones de leasing, se ve superado por el que presenta la depreciación acelerada, en cualquiera de sus dos modalidades: Depreciación instantánea y depreciación súper acelerada.

Se hace la observación que, en el caso de financiamientos de terrenos, el leasing permite en cualquier régimen de tributación escogido, llevar a gasto el 100% del valor de la cuota, beneficio que hace que este producto, sea muy superior a un crédito tradicional, dado que estos bienes no son depreciables.

A continuación, el siguiente ejemplo muestra los beneficios de la depreciación normal y las diferencias con la depreciación instantánea y la súper acelerada, que contempla la reforma tributaria.

Ejemplo del efecto de los sistemas de depreciaciones presentados				
Valor neto del bien: \$3.000. Años de vida útil (según resolución): 30 años				
Vida útil	DEPRECIACION			
	Art. 31 N° 5 de la LIR		Art. 31 N° 5 bis de la LIR	
	Lineal- Normal	Acelerada	Super acelerada	Instantanea
	Total años de vida útil	Años de vida útil 3	Años de vida útil 10	Años de vida útil 1
	$(3000/30)=100$	$(3000/10)=300$	$(3000/3)=100$	$(3000/1)=3000$
0	3000	3000	3000	3000
1	2900	2700	2000	1
2	2800	2400	1000	1
3	2700	2100	1	1
4	2600	1800	1	1
5	2500	1500	1	1
6	2400	1200	1	1
7	2300	900	1	1
8	2200	600	1	1
9	2100	300	1	1
10	2000	1	1	1
11	1900	1	1	1
12	1800	1	1	1
13	1700	1	1	1
14	1600	1	1	1
15	1500	1	1	1
16	1400	1	1	1
17	1300	1	1	1
18	1200	1	1	1
19	1100	1	1	1
20	1000	1	1	1
21	900	1	1	1
22	800	1	1	1
23	700	1	1	1
24	600	1	1	1
25	500	1	1	1
26	400	1	1	1
27	300	1	1	1
28	200	1	1	1
29	100	1	1	1

4.2.2. Régimen 14 A y 14 B. Efectos en el pago del impuesto de primera categoría

En estos regímenes, se vuelve a la depreciación habitual, esto es depreciación normal, que corresponde a un pago anual según vida útil del bien adquirido y la depreciación acelerada que permite depreciar el valor del bien en un tercio de esta.

Caen dentro de estos regímenes todas las empresas grandes y medianas con ventas anuales superiores a UF 100.000, las que se acogieron en forma voluntaria a cualquier de estos y también las que no decidieron por alguno de ambos y que de acuerdo a su forma legal les sea asignado directamente por el SII.

Desde el punto de vista del impuesto a la renta, las diferencias estarían en la tasa de impuesto a pagar por cada régimen, siendo estas de:

Atribuida : 25 %, con el 100% de crédito para el IGC

Semi integrada: 27%, con 65% de crédito para el IGC.

Con respecto a los impuestos totales, esto es a nivel de primera categoría y del global complementario o adicional, en el régimen atribuido se llegaría a un impuesto total máximo del 35% y en el régimen semi-integrado, podría llegar al 44,45% como pago máximo total; lo que dependerá en este último régimen de los retiros efectuados.

Respecto del IVA en la compra de bienes inmuebles podríamos señalar que tiene un efecto transversal a los distintos regímenes de tributación

A continuación, se enumerarán una serie de disposiciones que trae la Reforma Tributaria, respecto de las compras de bienes inmobiliarios, los cuales se relacionan principalmente con el tratamiento del IVA en ellas.

a. No afectación con IVA a los contratos de leasing de inmueble no amoblados celebrados antes del 1 de enero de 2016

Estarán totalmente liberadas de IVA tanto las cuotas de arriendo como las transferencias de inmuebles no amoblados, pagadas con motivo de contratos de leasing celebrados con anterioridad al 1 de enero de 2016.

Asimismo, se precisa que los Leasing sobre inmuebles estarán gravados cuando sean realizados por un vendedor, estableciéndose una presunción de habitualidad.

b. Crédito especial del IVA en ventas de viviendas con subsidios

Se amplía el derecho al crédito especial del artículo 21 del Decreto Ley N° 910, a viviendas financiadas con subsidio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en aquellos casos que el subsidio se otorgue a viviendas de hasta 2.200 UF.

Las empresas constructoras que vendan viviendas con subsidio, y por tanto estén exentas de IVA, podrán utilizar el beneficio que establece el mencionado Decreto Ley N° 910.

c. Promesas de venta de inmuebles

A contar del 1 de enero de 2016 las promesas de venta de inmuebles ya no serán hechos gravados con IVA. De esta forma, los pagos que se realicen al suscribir las promesas no estarán afectos con IVA, por lo que todo el impuesto que eventualmente corresponda aplicar en una venta de inmueble, se devengará al momento de suscribirse el contrato de compraventa.

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

La exención de IVA para la venta de inmuebles con permisos de edificación anterior al 1 de enero de 2016 se extiende a proyectos que, teniendo dicho permiso a esa fecha, se encuentren terminados en el año 2016 y cuyas solicitudes de recepción de obra definitiva se haya ingresado a la Dirección de Obras Municipales, sin que sea relevante la fecha en que se vendan los inmuebles.

e. Tratamiento del IVA en ventas forzadas y eliminación de presunción

La Ley declara exentas de IVA todas las ventas forzadas, como las que se realizan previo decreto judicial que las autorice, en procedimientos de cobro de la Tesorería General de la República, o de bancos y otras entidades financieras. En los casos que el acreedor se haya adjudicado un bien en tales procedimientos y tenga la obligación legal de enajenarlo dentro de un plazo, en esta segunda venta tampoco se considerará vendedor habitual.

Además, se elimina la presunción de habitualidad en el caso de venta de edificios por pisos o departamentos, con el objeto de otorgar mayor certeza a los contribuyentes, considerando también que esa hipótesis ya se encuentra cubierta por la definición general de “venta” y “vendedor”.

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

Al igual que las ventas de viviendas con subsidio, los contratos de leasing de inmuebles financiados con subsidios estarán exentos de IVA.

g. Deducción del costo del terreno de la base imponible del IVA en el leasing

Se podrá rebajar, de la base imponible del impuesto que grava las cuotas de leasing de inmuebles, el componente correspondiente al valor del terreno.

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

La Ley de Reforma Tributaria permitió a los contribuyentes que a partir del año 2016 deban recargar el IVA en sus operaciones, puedan reconocer 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 solo podrán ser los soportados dentro de los tres años anteriores a la venta.

Ley precisa el efecto de esta norma en el Impuesto a la Renta, señalando que dichos créditos deberán rebajarse del costo del activo, en la medida que hayan formado parte del mismo, lo que deja sin efecto la interpretación efectuada por el SII, que trataba el crédito fiscal utilizado como un ingreso afecto al Impuesto a la Renta y a la obligación la de realizar pagos provisionales.

Perfeccionamiento de la exención del IVA a la importación de bienes de capital

Se establece que el plazo de 12 meses para la aplicación de la exención a la importación de bienes de capital se cuenta no solo desde la importación de los bienes, sino que también desde el otorgamiento de permisos ambientales o de la concesión de uso oneroso de terreno.

Además, se precisa que no corresponde al Ministerio de Hacienda “certificar” el cumplimiento de los requisitos exigidos, sino más bien constatarlos en el marco de la resolución que deba dictar de acuerdo a los antecedentes aportados por el contribuyente.

Efectos de Reforma sobre el IVA

a. Postergación del Impuesto al valor agregado

Las Micro, pequeñas y medianas empresas pueden postergar el IVA hasta 2 meses después de la fecha de pago correspondiente

b. Que se necesita para postergar el IVA

Se necesita estar acogido al régimen 14 TER o al régimen de contabilidad completa o simplificada. La exigencia para usar este beneficio el año 2016 es que las ventas no hayan superado las UF100.000 el año 2015.

Desde el año 2017 en adelante la exigencia es que las ventas en promedio en los últimos 3 años no hayan superado las UF100.000

c. ¿Cómo se posterga el pago del IVA?

Si se declara en papel tiene hasta el 12 para declarar y completar el casillero 756 de postergación de IVA, si lo hace en forma electrónica tiene hasta el día 20 del mes, luego de esto se generará un giro automático hasta el día 12 si es en papel y hasta el día 20 si es electrónico del mes subsiguiente

d. ¿Si postergo el IVA también se puede postergar la declaración del formulario 29?

No, solo se puede postergar la obligación del pago, obligatoriamente debe declarar el formulario 29

e. ¿Si postergo el IVA pago Multas e intereses?

No, si se paga dentro de los plazos establecidos no se pagan multas e intereses

f. ¿Qué sucede si no pago el IVA dentro de la fecha de postergación?

Si no se paga dentro de la fecha de postergación se aplican multas e intereses desde la fecha de la postergación

g. ¿Se puede pagar el IVA antes de los 2 meses de postergación?

Si, este impuesto se puede pagar desde el momento que se hace la declaración hasta los 2 meses de postergación

h. ¿Puedo Postergar una parte del pago del IVA?

No, el beneficio es para postergar el total del pago del impuesto y no una parte del impuesto y tiene hasta 2 meses para pagar el total del impuesto postergado

i. ¿Cuántas veces al año puedo postergar el IVA?

Se puede postergar durante todos los meses que se deba cancelar este impuesto, es decir en cada uno de los meses del año de acuerdo a las necesidades que tenga el contribuyente

j. ¿En qué casos no puedo postergar el IVA?

No se puede postergar en los casos que el contribuyente tenga morosos 3 periodos tributarios de IVA dentro de un plazo de 12 meses o 2 periodos tributarios de renta

k. ¿Cuál es el interés y multa por no pagar después del plazo de postergación del IVA?

Los intereses y multas están definidos en la circular número 9 del 22 de enero del 2015

IVA en Materia Inmobiliaria

a. ¿Cuándo comienza a regir el IVA en la venta de Viviendas?

Comenzó a regir el 1 de enero del 2016 y aplica a todas las ventas hechas por vendedores habituales, no obstante, la ley ha establecido una aplicación gradual de impuestos y algunas exenciones

b. ¿Quiénes son considerados como vendedores habituales?

Son considerados a aquellos que compran una propiedad con el ánimo de revenderla y en general a aquellas personas y empresas que se dedican a la compra y venta de bienes inmueble como las inmobiliarias y constructoras

c. ¿Si una persona vende su casa donde vive y no es habitual paga IVA?

No se paga IVA cuando no hay habitualidad

d. ¿Este tipo de Impuesto se aplica a Viviendas nuevas solamente?

El IVA se aplica a la venta de viviendas nuevas o usadas siempre y cuando se cumpla la habitualidad

e. ¿Si vendo un terreno pago IVA?

La ley dejó fuera del pago de impuesto IVA a los Terrenos

f. ¿Si vendedor vende su casa antes que transcurra 1 año de la construcción o adquisición pago IVA?

La ley presume en principio habitualidad y quedaría gravada con IVA, pero el vendedor podría apelar y demostrar que él no es habitual

g. ¿Hay alguna excepción a la aplicación del IVA en la venta de Viviendas?

Si se exceptiona del pago de IVA las viviendas acogidas a subsidio, según el detalle a continuación

- Ventas de viviendas con Subsidio
 - Ventas de viviendas nuevas o usadas que tengan permiso de edificación antes del 2015 y que se vendan durante el año 2016

- o Ventas de viviendas nuevas que tengan permiso de construcción anterior al 2016 y que se terminen de construir el 2016
- o Venta de viviendas que hayan celebrado una promesa de compraventa anterior al año 2016

a. ¿Las propiedades nuevas que terminen su construcción durante el 2016 paga IVA?

Las propiedades nuevas con permiso de edificación antes del 2016 y que terminen su construcción el 2016 no pagan IVA. Para esto, los proyectos debieran ingresar sus recepciones definitivas antes del 01 de enero del 2017. Es importante destacar que en este tipo de inmuebles da lo mismo el año en que se realice la venta

b. Las promesas de compraventa firmadas antes del año 2016 no pagan IVA y tampoco pagan cuando estas promesas se ceden ya que mantiene la fecha original de la promesa

c. Los intereses de los gastos financieros de un hipotecario no pagan IVA

d. Casas o departamentos financiados con Subsidio no pagan IVA

e. Las promesas celebradas posterior al 2016 no pagaran IVA, ya que este impuesto se pagará cuando se realice la compraventa formal

f. ¿Puedo descontar el valor del terreno de la base imponible del IVA?

Si, la ley me permite rebajar el valor del terreno de la compraventa con ciertos topes

g. ¿Los contratos Leasing sobre inmuebles pagan IVA?

Si, los contratos celebrados a partir del 01 de enero del 2016 pagan IVA siempre y cuando exista habitualidad del arrendador, ejemplos, Bancos, aseguradoras, empresas de Leasing, etc.

h. Los Contratos de Leasing celebrados con anterioridad a enero 2016 están exentos de IVA y seguirán así hasta el final del contrato independiente de cuando esto ocurra

i. ¿Qué pasa si celebro un contrato leasing antes de 1 año de construcción o adquisición de la Vivienda?

La ley presume habitualidad y se grava con IVA, salvo que el arrendador demuestre que no es habitual

j. ¿Cuándo se emite el IVA en los contratos Leasing?

Se debe emitir el IVA en el pago de cada cuota y en el momento que esto ocurra, en ese mismo momento se debe emitir factura correspondiente

k. Si en la adquisición de la vivienda que precede el contrato Leasing no se aplicó el IVA, tampoco se aplica IVA al contrato Leasing ya que existe una exención al respecto

l. Una empresa vende un activo fijo a contar del 1 de enero del 2016 pagará IVA siempre y cuando que al momento de la compra de ese bien haya hecho uso del IVA crédito Fiscal.

5. Bibliografía:

Ley 20780 del año 2014 (Reforma Tributaria)

Ley 20899 del año 2016 (Contrarreforma Tributaria)

Artículo 21 del DL 910 crédito especial empresas constructoras

ORD. N° 1835, DE 14.07.2015 sobre contratos de arrendamiento con opción de compra sobre bienes corporales inmuebles

Circular N° 42 de 2015 sobre aplicación del IVA sobre ventas de inmuebles año 2015

Artículo 4° del Decreto Supremo N° 55, de Hacienda, de 1977, Reglamento de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (Territorialidad en las ventas)

Oficio 3338 del año 2009 sobre tratamiento tributario de contratos Leasing sobre un bien raíz sin construcciones (pie en operaciones leasing)

Ordinario 3067 del Septiembre 1988 Tratamiento de los ingresos derivados de un contrato de arrendamiento de Bienes Intangibles (Leasing).

Oficio 3747 del año 1999 Suscripción de contrato leasing sobre terreno que se construirá planta industrial

Oficio 2832 del año 2003 sobre tratamiento tributario de un contrato de arriendo con opción de compra que recae sobre inmuebles con instalaciones y plantíos

Oficio 3844 del año 2004 sobre tratamiento tributario de las inversiones realizadas en terreno ajeno

Oficio 1871 del año 2006 sobre tratamiento tributario de diversos contratos leasing sobre bienes raíces leasing, sobre bien raíz con construcciones existentes, sobre mejoras en bienes raíces con construcciones, sobre bienes raíces sin construcciones en la cual el arrendatario hará construcciones

Ley 19281 del año 1993 establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa (Leasing Habitacional)

Artículo 1915 del Código Civil

El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado