



**“ANÁLISIS DE LA BASE IMPONIBLE EN LA VENTA DE INMUEBLES  
USADOS EN EL REFORMADO DECRETO LEY N°825”.  
PARTE II**

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

**Alumno: Claudio González García.**

**Profesor Guía: Christian Delcorto Pacheco.**

**SANTIAGO, SEPTIEMBRE DE 2017.**

## ÍNDICE

2. DESARROLLO DEL CONTENIDO .....	4
2.1 Introducción .....	4
2.2 SUBTEMA 1: Evaluar el artículo 17 del DL 825 si esta forma de determinar la base imponible implica gravar parte del terreno ante el fenómeno de la plusvalía de los inmuebles.....	6
Venta de Bien Inmueble.....	8
2.2.1 Plusvalía del aumento del valor del inmueble, lo hace en idéntica proporción a la corrección monetaria.....	9
2.2.2 Plusvalía del aumento del valor del inmueble, lo hace por sobre la corrección monetaria. ....	11
2.3 SUBTEMA 2: Comparación de las implicancias financieras de la aplicación del artículo 16 letra g) y del artículo 17, ambos del DL 825, ante la reorganización de empresas, específicamente en la división, cuando se vende un inmueble que comprende el terreno. ....	15
3. CONCLUSIÓN .....	25
4. BIBLIOGRAFÍA .....	28

## **2. DESARROLLO DEL CONTENIDO**

### **2.1 INTRODUCCIÓN**

De acuerdo con los objetivos planteados y el marco teórico que sustenta este trabajo, se presenta el estudio realizado para dar cuenta de los subtemas descritos. Luego, se dará cuenta a modo de conclusión, de la comprobación de las hipótesis señaladas.

Nuestro primer problema, se vincula directamente con la regla para determinar la base imponible del artículo 17 del DL 825. Para esto sometemos a comprobación si efectivamente se cumple lo señalado por el legislador en orden a que en la venta de un inmueble que incluya el terreno, este último no se grava con el impuesto al valor agregado. Dada las distintas figuras que contempla el artículo 17 para rebajar el terreno de la base imponible, nos abocamos a someter a comprobación aquella que se produce una vez transcurrido un plazo mayor a los 3 años desde la fecha de la compra y la venta del mismo y este valor se aumenta según sea la corrección monetaria. Esta regla, puede no ser utilizada por los contribuyentes, por cuanto el inciso 4° del artículo 17 del DL 825, contempla que cualquier contribuyente puede solicitar una re-avaluación del valor fiscal del terreno y este nuevo valor puede ser usado como la suma máxima a rebajar. O sea, ante la venta de un inmueble que entre la fecha de la compra y la venta sea mayor a los 3 años, el monto a rebajar para determinar la base imponible, puede ser valor de compra corregido o nuevo valor determinado por el SII como producto de una re-avaluación. De estas dos reglas, solo estudiamos la primera de las comentadas.

Analizaremos el comportamiento cuando el valor comercial en la venta presenta aumentos significativos en su valor, producto de la plusvalía, como la regla nos limita a actualizar el precio de compra por el Índice de Precio al Consumidor, puede ocurrir que finalmente se encuentre gravado el terreno por las limitaciones que esta regla presenta. Distinto podría ser si se permitiera rebajar el valor comercial del terreno a la fecha de venta, como lo permite el artículo 16 letra g) del

DL 825. Quizás se podría argumentar que esta regla no fue modificada significativamente por la reforma tributaria, cuestión que la compartimos, pero con anterioridad a la reforma el hecho gravado venta de inmuebles estaba solo limitada a las constructoras que construían el bien por ellos mismos o por un tercero para ellos, por lo tanto el cambio en esta materia, viene por la modificación del sujeto, que ya no quedó limitada a las constructoras en la forma comentada, sino que ahora se grava la operación en la medida que sea realizada por un vendedor habitual. También hay cambio en el hecho que cuando las constructoras anteriormente vendían a la inmobiliaria, si bien se gravaba, estas operaciones se realizaban a muy bajos precios, por lo cual la base imponible era más bien reducida, entonces fácilmente este impuesto podía ser traspasado a la inmobiliaria que era exenta de IVA, la que posteriormente lo vendía al consumidor.

Para los efectos metodológicos de la presente tesis, entendemos que en la medida que la base imponible sea igual al valor de la construcción de un inmueble, no se está gravando el terreno, que es lo que buscamos comprobar.

En nuestro segundo problema, mediremos las implicancias financieras que podría presentar para una empresa que, en su calidad de vendedor habitual, realizara la venta de un inmueble, por lo cual la operación debe gravarse con IVA. Para la determinación de la base imponible de ese impuesto, revisaremos cómo se comportan las reglas que presentan los artículos 16 letra g) y 17 del DL 825. Previamente se reorganiza la empresa realizando una división de la unidad donde se encuentra radicado el inmueble, quedando el inmueble en a nueva sociedad que se crea. Tal decisión sin perjuicio del carácter elusivo que la operación podría llegar a ser catalogada por las nuevas reglas anti-elusivas generales de los artículos 4 bis, 4 ter, 4 quáter y 4 quinquies del Código Tributario, nuestro objetivo es llegar a medir la operación desde un mero fin académico. Cerramos este apartado con una conclusión de la comparación antes señalada, en orden a establecer una visión del costo financiero y el comportamiento que presenta el impuesto que grava la operación. Para que dicha comparación sea lo más amplia posible, con el objeto que el presente trabajo pueda ser el punto de partida de conclusiones de orden

general, calculamos la operación con distintos precios de venta del inmueble, esto por cuanto estos bienes pueden presentar variaciones en su valor de venta muy dispares, todo por razones que ya anticipamos al referirnos al concepto de plusvalía.

## **2.2 SUBTEMA 1: EVALUAR EL ARTÍCULO 17 DEL DL 825 SI ESTA FORMA DE DETERMINAR LA BASE IMPONIBLE IMPLICA GRAVAR PARTE DEL TERRENO ANTE EL FENÓMENO DE LA PLUSVALÍA DE LOS INMUEBLES.**

Tal como fue comentado previamente, nuestro sistema impositivo en materia de Impuesto al Valor Agregado nos señala que en la determinación de la base imponible en aquellas operaciones de venta de inmuebles, que incluya el terreno, se debe excluir el valor de este último, tal como lo señala artículo 2° número 1 del DL 825, por cuanto esos bienes se encuentran excluidos del gravamen.

La forma normal de determinar la base imponible sería utilizar el precio de venta del inmueble que se grava, o sea, la construcción o instalación, excluyendo el valor del terreno, esto para el caso que la operación de compra haya soportado Impuesto al Valor Agregado. Pero esta forma no es aceptada por el legislador en el caso que se analiza, sino que establece distintos mecanismos para la rebaja del terreno, quizás bajo intentos de combatir figuras especiales para evitar la elusión tributaria, pero en la práctica este fin aparentemente anti elusivo, puede implicar que finalmente se grave con Impuesto al Valor Agregado una parte del terreno, lo que el legislador señala como un bien no sujeto a gravamen. La rebaja del valor del terreno se presenta con limitaciones o sujeto a determinadas y rígidas reglas respecto al valor a rebajar, esto puede originar que se grave en parte aquello que el legislador expresamente señala que se encuentra exento de este impuesto, el terreno.

Someteremos a revisión lo que ocurre con la venta de los inmuebles, a la sombra del artículo 17 del DL 825, luego de transcurrido un plazo mayor a 3 años

desde la compra, lo que el legislador determinó que, para fijar la suma a rebajar en la determinación de la base imponible, como valor máximo por el terreno, es el precio de compra corregido, esto sin perjuicio de lo ya comentado, en orden que cualquier contribuyente puede solicitar, sin limitación alguna al Servicio de Impuestos Internos que realice una nueva tasación en los términos de la Ley 17.235<sup>1</sup>. Sin ser parte de los fines de la presente investigación, solo podemos comentar que la regla según la cual un contribuyente siempre puede solicitar esta operación de parte del Servicio de Impuestos Internos, tiene de alguna forma una relación más objetiva con el valor comercial del terreno, por cuanto las empresa especializadas del área, como por ejemplo la sociedad de tasadores Arenas & Cayo S.A, de fecha 10 de marzo de 2017<sup>2</sup>, determinan que el avalúo fiscal representa aproximadamente un 27% del valor comercial del terreno.

Entonces al existir la limitación del precio de compra actualizado como valor máximo a rebajar, o el avalúo fiscal determinado según tasación, ante la existencia de plusvalía, podría implicar que en parte se está gravando el terreno, pero reiteramos que solo sometemos a comprobación la primera de ellas.

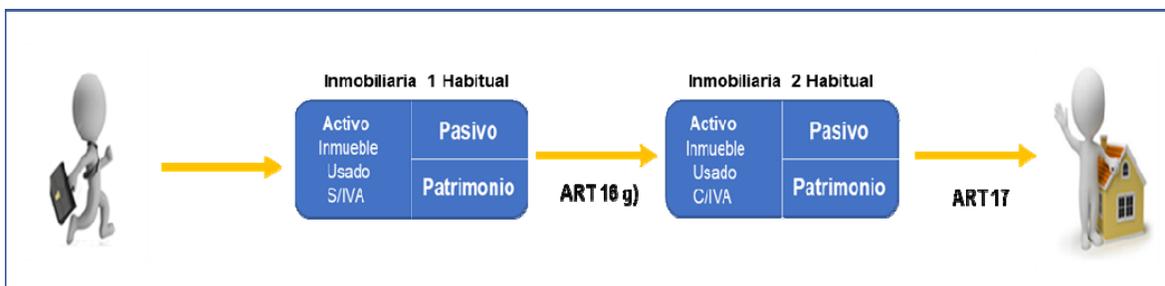
Para esto partimos del siguiente esquema, o sea una persona natural, no habitual vende un inmueble a una empresa inmobiliaria 1 habitual, que no soportó IVA en su adquisición. Esta empresa lo vende a otra inmobiliaria 2, determinando la base imponible según la regla del artículo 16 letra g) del DL 825. Posteriormente esta nueva inmobiliaria habitual lo vende, debiendo aplicar para la determinación de la base imponible la regla del artículo 17 del DL 825, tal como lo muestra la infografía a continuación:

---

<sup>1</sup> Ley 17.235 sobre impuesto territorial, publicada en el diario oficial el 16 de diciembre de 1998 y actualizada el 31 de diciembre de 2012.

<sup>2</sup> Estudio de Arenas & Cayo: <http://inicio.arenasycayo.cl/wp-content/uploads/2017/05/2017-03-10-Diferencias-entre-avaluo-y-valor-comercial.pdf>

## Venta de Bien Inmueble



(Figura 6: Figura que muestra esquema de venta de bien inmueble. Fuente: autores de la tesis)

Desde ya queremos señalar que los efectos medidos están evaluados en la salida de los inmuebles desde inmobiliaria 2, y que por efecto de aumento del precio por la plusvalía y por las limitaciones que establece el artículo 17 del DL 825 en la rebaja del precio de compra actualizado, al momento de determinar la base imponible, podría significar que se grave el terreno, cuestión que el legislador expresamente ha señalado que no se debe gravar con Impuesto al Valor Agregado.

Al igual que la medición anterior, también con un afán de rigurosidad académica, mediremos este fenómeno en distintos escenarios, pero dada que la regla que nos determina el artículo 17 del DL 825, cuando un inmueble se vende luego de tres años contados desde la compra, el precio de venta debe ser actualizado por la corrección monetaria.

El desarrollo de este subtema contempla dos mediciones:

La primera corresponde a la venta de un inmueble, luego de transcurrido más de 3 años y en este caso el inmueble solo aumentó su valor en idéntica proporción a la corrección monetaria, situación en la cual, podremos evaluar si la

aplicación de la regla del artículo 17 del DL 825 implica que se grave o no el terreno.

Para los fines de este trabajo, entendemos que se grava el terreno, cuando la base imponible determinada, supera el valor de la construcción, es decir, considerando el precio de venta, menos el valor de compra del terreno corregido, si ese diferencial es igual o menor al valor de la construcción, no se grava con Impuesto al Valor Agregado el terreno, si por el contrario el valor de la base imponible supera el valor de la construcción, ese mayor valor, es parte del terreno que se está gravando.

Los cálculos siguientes, contemplan la existencia de plusvalía, o aumento en el valor del inmueble por razones que escapan a este estudio, puede originarse por aumento exclusivamente del terreno, o bien solo de la construcción o de ambos, para lo cual evaluaremos la primera y última, o sea que la plusvalía se origina solo por crecimiento del terreno y luego que la plusvalía se debe al crecimiento tanto del terreno como de la construcción que, para los fines del presente trabajo, es similar.

El aumento del precio de venta se medirá primeramente como un aumento idéntico a la corrección monetaria. Luego se evalúa el crecimiento del precio de venta, a partir del precio de compra, con incrementos del 20%, del 30%, del 40% y finalmente de un 50%, por efecto de la plusvalía, entonces este crecimiento se atribuirá en el primer ejercicio exclusivamente, al terreno y en el otro ejercicio a una subida proporcional tanto del terreno como de la construcción.

### **2.2.1 Plusvalía del aumento del valor del inmueble, lo hace en idéntica proporción a la corrección monetaria.**

Para esta primera evaluación, consideramos la venta de un inmueble que incluye el terreno, pero en este caso el aumento del valor del terreno que se enajena es idéntica a la corrección monetaria, manteniéndose estable el valor de la construcción en \$20.000.000.-

Los datos del ejercicio son los siguientes:

Inmobiliaria 2 adquiere bien raíz no habitacional, usado, con Iva a Inmobiliaria 1 contribuyente habitual de IVA.

Datos de compra Inmobiliaria 2 compra a Inmobiliaria 1	
Fecha de compra	01/06/2015
Terreno más construcción	120,000,000
Terreno	100,000,000
Construcción	20,000,000
IVA crédito fiscal (a)	190,587

*(a): Bienes adquiridos a una inmobiliaria a través del artículo 16 g) del DL 825, motivo por el cual el monto del IVA crédito fiscal no corresponde al 19% del total de la operación siendo un monto muy inferior.*

En el desarrollo que a continuación se presenta, el precio de venta del inmueble contempla terreno y construcción, fue actualizado teniendo una corrección monetaria del 13,36%, que es lo que aumento el precio de compra.

Datos de la venta Inmobiliaria 2 a tercero	
Fecha de venta	31/07/2019
Precio Total de Venta	133,357,699
Precio Venta Terreno	113,357,699
Precio Venta Construcción	20,000,000
Valor avalúo fiscal Terreno	30,606,579
Valor de adquisición del terreno corregido	113,357,699

#### **DESARROLLO:**

Determinar la base imponible de IVA:	ART 17
--------------------------------------	--------

Valor de venta	133,357,699
Menos. Valor de adquisición del terreno corregido	-113,357,699
Base imponible IVA	20,000,000
IVA determinado 19% sobre B.I.	3,800,000
IVA crédito fiscal de la operación de compra	-190,587
IVA a pagar	3,609,413

En nuestro ejemplo la base imponible es igual al valor de la construcción. Por lo anterior, se cumple a cabalidad la regla que, en la venta de inmuebles, que incluya el terreno, que realice un vendedor habitual, que haya soportado IVA en la adquisición, y cuya venta se realiza en un plazo superior a los 3 años entre la compra y la venta y que el valor del terreno haya aumentado en la misma proporción o valor que la corrección monetaria, el terreno no se grava con IVA, por cuanto la base imponible es igual al valor de la construcción.

### **2.2.2 Plusvalía del aumento del valor del inmueble, lo hace por sobre la corrección monetaria.**

Ahora enfrentaremos el problema cuando existe plusvalía y ésta supera la corrección monetaria.

También en el afán académico, entenderemos que siempre que nos refiramos a la venta de inmuebles, este será terreno y construcción. Asimismo, si desarrollamos la regla del artículo 17 del DL 825, se realizará transcurrido un plazo mayor a los 3 años, recordemos que si la base determinada supera el valor de la construcción, el mayor valor es el terreno el que se está gravando.

En este ejemplo, mostraremos el efecto de la plusvalía como se incrementa el valor del inmueble en porcentajes del 20%, 30%, 40% y 50% sobre el precio de compra, el alza se debe al aumento del terreno y la construcción en idéntica proporción, es decir, la plusvalía que presenta el inmueble se debe, a un aumento del valor por efectos del mercado, tanto del terreno como de la construcción.

Inmobiliaria 2 adquiere bien raíz no habitacional, usado, con Iva a

Inmobiliaria 1 contribuyente habitual de IVA.

Datos de compra Inmobiliaria 2 compra a Inmobiliaria 1	
Fecha de compra	01/06/2015
Terreno más construcción	120,000,000
Terreno	100,000,000
Construcción	20,000,000
IVA crédito fiscal (a)	190,587

(a): Bienes adquiridos a una inmobiliaria a través del artículo 16 g) del DL 825, motivo por el cual el monto del IVA crédito fiscal no corresponde al 19% del total de la operación siendo un monto muy inferior.

### DESARROLLO:

A continuación, desarrollaremos la forma de determinar la base imponible de la venta de un bien inmueble, a través de la aplicación del artículo 17 DL 825; cuya adquisición fue con Impuesto al Valor Agregado.

Determinar la base imponible del Impuesto al Valor Agregado:

Detalle	ART 17
Valor de venta	144,000,000
Menos. Valor de adquisición del terreno corregido	-113,357,699
Base imponible IVA	30,642,301
IVA determinado 19% sobre B.I.	5,822,037
IVA crédito fiscal de la operación de compra	-190,587
IVA a pagar	5,631,450

Los \$144.000.000.- corresponde al valor de venta del inmueble

Los \$113.357.699 corresponden al valor de adquisición del terreno \$100.000.000.- corregido por el Índice de Precios al Consumidor 13,35%. Variación de los 5 ejercicios transcurridos entre la adquisición y la venta.

Revisada la mecánica del cálculo, según el artículo 17 del DL 825, ahora exponemos los resultados finales para cada uno de los incrementos del precio, producto de la plusvalía, con aumentos que van del 20%; 30%; 40% y 50%.

### Datos de la Venta:

Detalle / Plusvalía	20%	30%	40%	50%
Fecha de venta	31-07-2019	31-07-2019	31-07-2019	31-07-2019
Valor de venta terreno	120,000,000	130,000,000	140,000,000	150,000,000
Valor de venta construcción	24,000,000	26,000,000	28,000,000	30,000,000
Total, venta inmueble	144,000,000	156,000,000	168,000,000	180,000,000

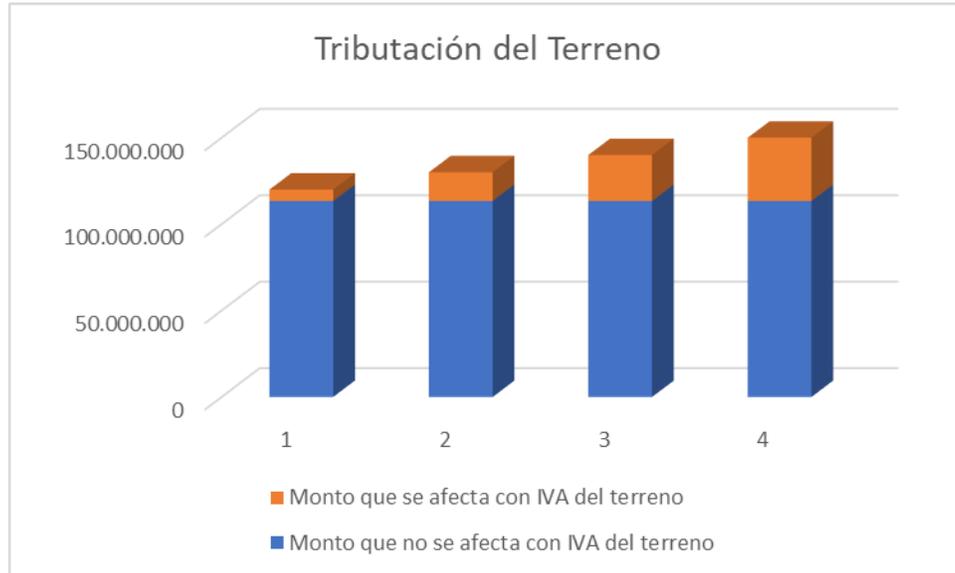
El siguiente cuadro nos ayuda a entender que en la base imponible se encuentra incluida una parte del terreno, si al precio de venta aumentado por la plusvalía, le descontamos el precio de compra actualizado por la corrección monetaria, resulta la base imponible. Siempre que la base imponible sea superior al valor de la construcción no cumple con lo que indicó el legislador en el sentido que el valor del terreno no se grava, artículo 2 DL 825.

Podemos apreciar que en la medida que aumente el precio de venta y éste sea superior a la corrección monetaria, por la regla estudiada, se está gravando el terreno.

A continuación, indicamos cual es la proporción del terreno que se está gravando a las distintas plusvalías:

Detalle / Plusvalía	20%	30%	40%	50%
Valor terreno precio de venta	120,000,000	130,000,000	140,000,000	150,000,000
Valor terreno corregido	113,357,699	113,357,699	113,357,699	113,357,699
Mayor valor del terreno afecto a IVA	6,642,301	16,642,301	26,642,301	36,642,301

Detalle / Plusvalía	20%	30%	40%	50%
Base imponible 17	30,642,301	42,642,301	54,642,301	66,642,301
menos valor de venta de la construcción	24,000,000	26,000,000	28,000,000	30,000,000
Monto que se afecta con IVA del terreno	6,642,301	16,642,301	26,642,301	36,642,301
% que se afecta con IVA del terreno	6%	13%	19%	24%



(Figura 7: Gráfico que señala la tributación de un terreno según sus bases imponibles.  
Fuente: Autores de la tesis)

El comportamiento se mantiene en orden que con el aumento de la plusvalía crece la base imponible y aumenta la proporción del terreno que tributa con el Impuesto al Valor Agregado

Como podemos apreciar, al descontar de la base imponible el costo corregido del terreno, con una plusvalía superior a la corrección monetaria, éste se grava por el mayor valor que se produce. Si bien el contribuyente puede considerar, según lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 17 del DL 825, el avalúo fiscal, mientras este valor continúe siendo inferior al valor comercial, tributará el terreno.

### **2.3 SUBTEMA 2: COMPARACIÓN DE LAS IMPLICANCIAS FINANCIERAS DE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 16 LETRA G) Y DEL ARTÍCULO 17, AMBOS DEL DL 825, ANTE LA REORGANIZACIÓN DE EMPRESAS, ESPECÍFICAMENTE EN LA DIVISIÓN, CUANDO SE VENDE UN INMUEBLE QUE COMPRENDE EL TERRENO.**

Las empresas inmobiliarias, en su calidad de vendedores habituales de inmuebles y por la cantidad de operaciones en las que se ven involucradas, la simple posibilidad de determinar su base imponible, según las reglas del artículo 16 letra g) o 17 del DL 825, y su incidencia en la tributación, es una materia que queremos abordar, por cuanto un mayor pago de impuesto, puede afectar sus rentabilidades y sus flujos de caja, así como esto mismo mirado desde el punto de vista del ente recaudador, puede afectar la capacidad recaudatoria del fisco, la capacidad contributiva y la equidad tributaria en estas empresas.

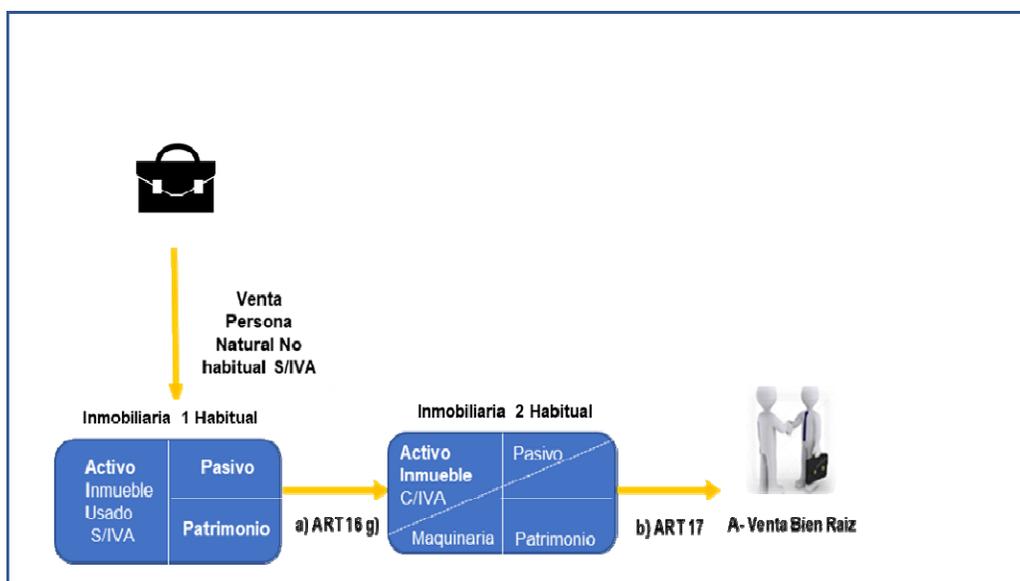
Para esto contemplamos evaluar el comportamiento de las reglas de los artículos señalados, artículo 17 y artículo 16 letra g), ambos del DL 825, cuando una empresa se ve sometida a una reorganización, precisamente una división y esta tiene inmuebles como parte de los bienes realizables. Entonces se contempla la venta de los inmuebles, incluyendo el terreno, pero deseamos conocer las implicancias de la aplicación de uno u otros de los artículos señalados.

La adquisición del inmueble por parte de la inmobiliaria se plantea desde una persona natural, no habitual en la venta de esos bienes, por lo cual la operación no se grava con el Impuesto al Valor Agregado.

Lo descrito en los párrafos anteriores, podrá ser observado en la siguiente infografía, la cual describe las operaciones desarrolladas, desde la adquisición del inmueble por una inmobiliaria, hasta la salida final, en un proceso de reorganización, lo que lleva a evaluar si la venta del inmueble antes de la división, que determina la base imponible en la forma que determina el artículo 17 del DL 825, es más conveniente desde el punto de vista del impuesto a pagar, que si ese mismo bien se vende luego de la división y en ese caso, se determina la base imponible bajo la fórmula del artículo 16 letra g) del mismo cuerpo legal.

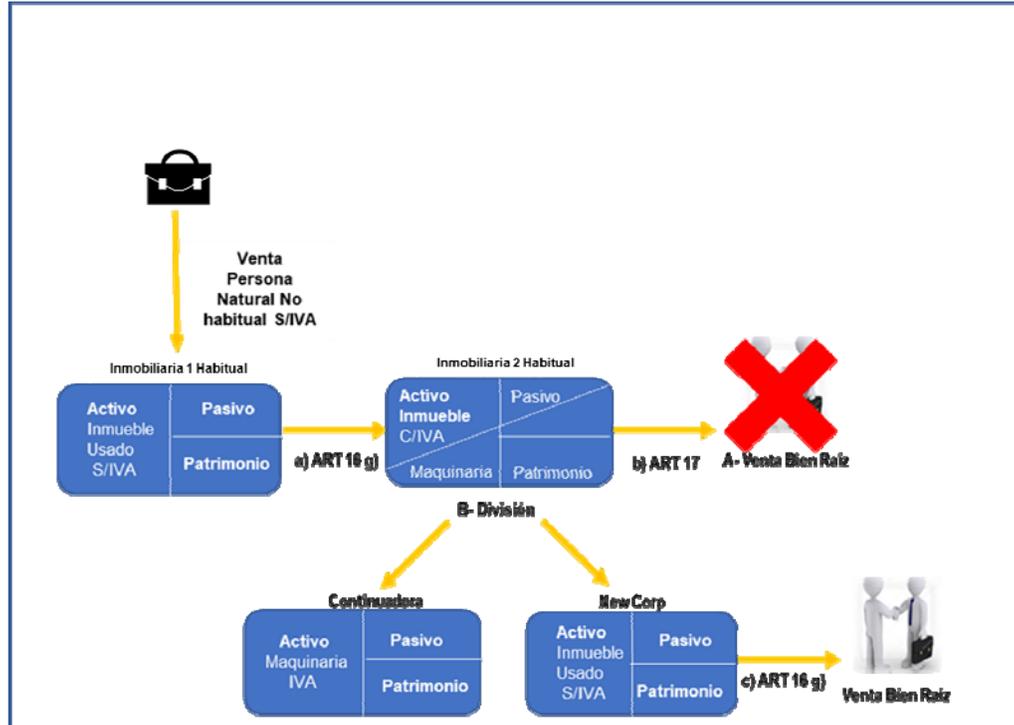
Entonces para la primera valoración de la operación, determinando la base imponible por la regla del artículo 17 del DL 825, la infografía “Antes de División” se desarrolla hasta la letra b), que marca la salida del inmueble. Luego de esto evaluamos la determinación de la base bajo la regla del artículo 16 letra g) del DL 825, infografía “Después de División”, entonces no hay salida de los bienes por la letra b) sino por la letra c), por lo tanto, la inmobiliaria 2 se divide en la empresa continuadora y otra llamada New Corp, donde queda radicado el dominio del inmueble, y esta finalmente lo vende.

### VENTA INMUEBLE ANTES DE DIVISIÓN



(Figura 8: Esquema que muestra la venta de un inmueble, antes de división. Fuente: autores de la tesis)

## VENTA INMUEBLE DESPUES DE DIVISIÓN



(Figura 9: Esquema que muestra la venta de un inmueble, después de división. Fuente: autores de la tesis)

Para efectos de poder determinar la incidencia tributaria de las operaciones, desarrollamos los cálculos numéricos de aquellas bases imponibles que impliquen la salida final del inmueble desde las empresas a consumidores finales, letras b) y c). A fin de poder comprobar lo anterior, recreamos en un ejercicio que contempla la venta de un inmueble, que se vende al quinto año de su compra. En ese período se registró una corrección monetaria según el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de un 13.36% igual a la que se registró entre los años 2012 al 2016.

Contemplamos para el ejercicio diferentes precios de ventas, por cuanto un inmueble por variadas razones puede mostrar distintas plusvalías, pero buscamos medir el comportamiento en diversos escenarios. Así, para nuestra primera recreación, el terreno solo aumenta su valor en un 20%, o sea en un valor levemente superior al IPC, lo que es de rara ocurrencia, pero no imposible, por

alguna circunstancia que afecte ese inmueble y pierda su interés comercial. El segundo ejercicio, el aumento del valor del terreno es de un 30%. La tercera recreación, considera un aumento en el precio de un 40% y el cuarto contempla un aumento en el precio de venta de un 50%, cuestión no tan anómala en este tipo de bienes.

Así buscamos responder a interrogantes como si ambas formas de determinar la base imponible, o sea la del artículo 16 letra g) o 17 del DL 825, es igual para una misma plusvalía consignada en el terreno, por lo cual para una empresa inmobiliaria vender un terreno antes de una división, tiene igual efecto que luego de la reorganización societaria. También buscamos resolver si el comportamiento es lineal para las distintas plusvalías, del 20%, del 30%, del 40% y del 50%, o muestra algún cambio o desviación significativo.

En la venta de inmueble que implica la transferencia del dominio desde la inmobiliaria 1 a la Inmobiliaria 2, para el pago del impuesto por ser traslativo de dominio desde un vendedor habitual, esa operación queda gravada con Impuesto al Valor Agregado, la base imponible se deberá calcular con la regla que nos entrega el artículo 16 letra g) del DL 825.

### **Desarrollo Ejercicio de Venta de Inmueble Antes de División**

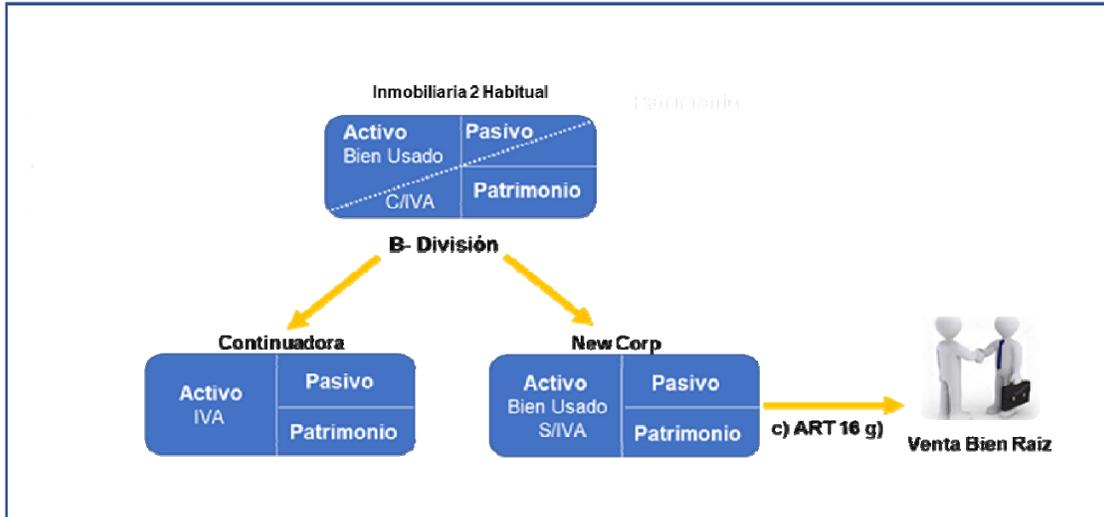
Venta de inmueble desde Inmobiliaria 2, a un tercero. Cálculo del Impuesto al Valor Agregado bajo la aplicación del artículo 17 del DL 825.

A continuación, presentamos el desarrollo de los cálculos numéricos para la determinación del IVA, tomando en consideración el aumento del valor del terreno en un 20%, 30%, 40% y 50%, con la metodología del artículo 17 del DL 825.

	<b>20%</b>	<b>30%</b>	<b>40%</b>	<b>50%</b>
<b>Detalle</b>	<b>ART 17</b>	<b>ART 17</b>	<b>ART 17</b>	<b>ART 17</b>
Valor de venta	140,000,000	150,000,000	160,000,000	170,000,000
Menos. Descuentos a la base	-113,357,699	-113,357,699	-113,357,699	-113,357,699
Base imponible IVA	26,642,301	36,642,301	46,642,301	56,642,301
IVA determinado 19% sobre B.I.	5,062,037	6,962,037	8,862,037	10,762,037
IVA crédito fiscal de la operación de compra	-190,587	-190,587	-190,587	-190,587
IVA a pagar	4,871,450	6,771,450	8,671,450	10,571,450

Al efectuar el descuento del terreno a la base imponible, se realiza tomando el costo del terreno corregido por el IPC, por lo tanto, el valor a descontar es el mismo independiente del valor de enajenación, de ahí que siempre al valor ascendente del precio de venta, se descuenta un valor fijo, en este caso la suma de \$113.357.699.-

## Desarrollo Ejercicio de Venta de Inmueble Después de División



(Figura 10: Desarrollo de la venta de inmuebles después de división. Fuente: autores de la tesis)

Venta de inmueble desde Inmobiliaria New Corp, a un tercero. Cálculo del Impuesto al Valor Agregado bajo la aplicación del artículo 16 letra g) del DL 825.

Ahora, la Inmobiliaria 2, antes de la venta del inmueble, se reorganiza societariamente a través de una división, quedando el inmueble radicado en la nueva sociedad que se constituye producto de la división, denominada New Corp.

Posteriormente a la división, la empresa vende el inmueble a un tercero y dado que en la división hubo transferencia de dominio, que no soportó Impuesto al Valor Agregado, en la asignación del inmueble, desde la inmobiliaria 2 a la nueva sociedad que nace y en donde se radica el inmueble, para determinar la base imponible debe desarrollarse utilizando las reglas del artículo 16 letra g) del DL 825.

De acuerdo a las instrucciones emitidas por el Servicio de Impuestos Internos<sup>3</sup> y de acuerdo a la metodología señalada en el artículo 16 letra g) del DL 825, se puede inferir que para determinar la base imponible, se deben realizar 5 pasos.

<sup>3</sup> Servicios de Impuesto Interno circular N° 42 del 5 de junio de 2015

A continuación, desarrollaremos la forma de determinar la base imponible a través de la aplicación del artículo 16 g) de un bien adquirido sin Impuesto al Valor Agregado, usado por una persona no habitual que se venderá por una inmobiliaria vendedora habitual.

**Datos de la adquisición:**

Fecha de compra	01/06/2015
Terreno más construcción	120,000,000
Terreno	100,000,000
Construcción	20,000,000
IVA crédito fiscal	190,587

**DESARROLLO:**

Paso 1.- Determinar el precio de venta, menos el valor del terreno, con tope de su valor comercial:

Precio Venta	140,000,000
(Valor comercial del terreno) (a)	120,000,000
Valor de venta menos valor del terreno	20,000,000

(a) Se deduce el valor comercial del terreno, que es el valor máximo a rebajar, según el artículo 16, letra g del DL 825.

Paso 2.- Determinar la proporción que representa el valor rebajado como valor del terreno, en el precio de venta:

Valor comercial del terreno	120,000,000
Precio de venta	140,000,000
Proporción	85.71%

Paso 3.- Aplicar el porcentaje determinado en el paso 2) al valor de adquisición, para determinar el valor del terreno a deducir.

Valor del Bien Raíz	136,029,239
Porcentaje	85.71%
Valor del terreno a deducir	116,590,661

El valor del bien raíz, \$136.029.239, corresponde al valor de adquisición del terreno corregido por el índice de precios al consumidor.

Paso 4.- Determinar el valor de adquisición, menos el valor del terreno a descontar

Valor de adquisición	136,029,239
Menos valor terreno	116,590,661
Valor de adquisición - Menos valor terreno	19,438,578

Paso 5.- Determinar la base imponible de IVA:

Datos	ART 16 g
Valor de venta descontado el valor del terreno (1)	20,000,000
Menos. Valor de adquisición descontado el valor del terreno	-19,438,578
Base imponible Impuesto al Valor Agregado	561,422
IVA a pagar 19% sobre B.I.	<b>106,670</b>

Revisada la mecánica del cálculo, según el artículo 16 g) del DL 825, a continuación, exponemos los resultados finales para cada uno de los incrementos del precio producto de la plusvalía con aumentos que van desde el 20% al 50%.

	20%	30%	40%	50%
Detalle	ART 16 g	ART 16 g	ART 16 g	ART 16 g
Valor de venta	140,000,000	150,000,000	160,000,000	170,000,000
Menos. Descuentos a la base	-139,438,578	-148,132,697	-157,003,655	-165,997,038
Base imponible IVA	561,422	1,867,303	2,996,345	4,002,962
IVA determinado 19% sobre B.I.	106,670	354,787	569,305	760,563
IVA crédito fiscal de la operación de compra	0	0	0	0
IVA a pagar	106,670	354,787	569,305	760,563

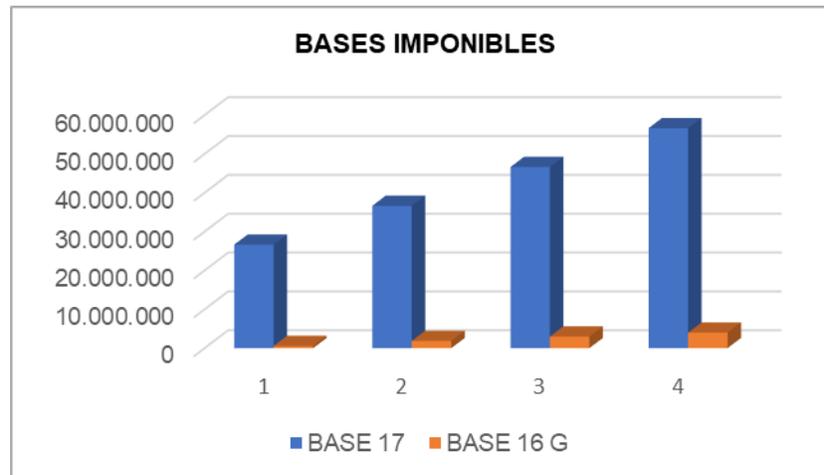
Por lo anterior, al momento de determinar la base imponible, para los distintos precios de venta con las distintas plusvalías mencionadas, el descuento a la base no es una constante, sino que también se modifica, incrementando su valor, por cuanto se obtiene del valor comercial del inmueble, menos la proporción de la construcción que no soportó Impuesto al Valor Agregado.

Podemos indicar que la base determinada sobre las reglas del artículo 16 letra g) del DL 825 es significativamente menor y esto es natural que así sea, por cuanto al calcular esta base imponible, descuenta el valor comercial del terreno a diferencia del artículo 17 que descuenta el costo corregido o avalúo fiscal del mismo, no debemos olvidar que para aplicar el artículo 16 letra g), esta operación no soportó Impuesto al Valor Agregado en la adquisición, por lo cual no hay posibilidad de dar paso al principio que rige esta materia sobre el impuesto contra impuesto, entonces podríamos perfectamente argumentar que la existencia de una base imponible menor en las bases determinadas sobre las reglas que se están comentando, aparece como una cuestión lógica y de equidad tributaria.

A continuación, aislamos los valores de la operación para que se pueda percibir mejor lo antes señalado, en orden a la gran diferencia que presentan ambas bases, lo cual también lo graficamos para su mejor percepción visual.

Plusvalía	20%	30%	40%	50%
Base 17	26,642,301	36,642,301	46,642,301	56,642,301
Base 16 g)	561,422	1,867,303	2,996,345	4,002,962

### Presentación gráfica de las bases imponibles.



(Figura 11: Gráfico que señala las bases imponibles a diferentes precios de ventas.

Fuente: autores de la tesis)

Esta gran diferencia al momento de determinar la base imponible, desde ya implicará para la empresa una mayor carga impositiva, cuando se determina la base imponible sobre las reglas del artículo 17 del DL 825, lo que implica necesariamente un impacto financiero.

Plusvalía	20%	30%	40%	50%
Valor de venta	140,000,000	150,000,000	160,000,000	170,000,000
IVA 16 g	106,670	354,787	569,305	760,563
IVA 17	5,062,037	6,962,037	8,862,037	10,762,037
Diferencias de IVA	4,955,367	6,607,250	8,292,732	10,001,474

El recuadro nos muestra los valores del IVA según las bases determinadas de acuerdo a los artículos 16 letra g) y 17 del DL 825. Pero, aunque quizás aparezca como una diferencia no tan significativa para asumir una división buscando un menor impuesto, estos valores en operaciones de grandes montos podrían implicar

diferencias impositivas significativas que la autoridad tributaria deberá evaluar su correcta aplicación.

### **3. CONCLUSIÓN.**

La reforma tributaria promovida por el actual gobierno, luego de plena vigencia a partir del presente año, sigue siendo un tema controversial, a tal punto que los actuales candidatos a la presidencia del país señalan la importancia de nuevas reformas, sea para corregir los problemas que se denuncian, como para señalar que es necesario profundizarla.

Sin abrazar alguna de estas posiciones, enfrentamos la presente tesis, intentando desentrañar algunos temas en profundidad, para lo cual nos abocamos al estudio sistemático de dos grandes cuestiones, no tan evidentes, pero no menores para las empresas que vieron en la imposición del Impuesto al Valor Agregado a la industria inmobiliaria, un cambio que puede implicar grandes modificaciones en la materia, por cuanto este nuevo mecanismo haría de ese rubro más gravoso, ya que esas empresas deberán resolver si este nuevo impuesto lo asumen como una disminución a sus ingresos o por el contrario lo traspasan a los clientes, es decir, enfrentar esta regla impositiva bajo el prisma de la elasticidad o inelasticidad a las variaciones en el precio.

Nuestro primer problema fue someter a comprobación fáctica el principio contemplado por el propio legislador en el artículo 2° del DL 825, en orden a que en la venta de inmuebles que incluya el terreno, este último no se grava.

Los ejercicios nos permitieron comprobar que en la medida que la plusvalía sea igual a la corrección monetaria, se determine la base imponible bajo la regla del artículo 17 del DL 825 y dicha venta se haga luego de tres años desde la compra, el terreno verdaderamente no se grava.

La regla anterior claramente no se cumple si la plusvalía supera la corrección monetaria y dichos bienes se venden en las condiciones ya comentadas, por cuanto en ese caso la base imponible supera el valor de la construcción, por lo tanto, todo lo que supere a esto último, es el terreno el que se está gravando.

Sobre el segundo problema, se analizó la forma de determinar las bases imponibles desde el punto de vista financiero, o sea, desde el punto de vista del costo de la operación resultando que la aplicación del artículo 16 letra g) es menos recaudadora que la aplicación del artículo 17, ambos del DL 825, por lo cual ante un comportamiento inelástico del mercado, las empresas perfectamente podrían ver en la determinación de la base imponible según el artículo 16 g) una forma de ahorrar impuesto, en una reorganización empresarial, que implique la transferencia de un inmueble de una entidad a otra y que no se grave con Impuesto al Valor Agregado, lo que podría inducir a que los contribuyentes buscaran formas agresivas de planificación tributaria.

Si bien existen reglas de orden general que permitirían hacerle frente a estas maniobras elusivas, por lo cual el abuso de las formas jurídicas y la simulación pueden ser perseguidas, esas reglas contempladas en el Código Tributario, no garantizan su pleno éxito, esto por las limitaciones económicas respecto a los umbrales de persecución que la propia ley contempla en el artículo 4 quinquies, faltaría ver cómo estas figuras se van a aplicar e interpretar por los Tribunales Tributarios y nuestros Tribunales Superiores de Justicia.

También es importante considerar los procesos normales de reorganización, que las empresas realizan en busca de eficiencia administrativa y financiera, que pueden conllevar en una división, una legítima razón de negocios, con el traspaso de sus bienes a la nueva sociedad, por lo que vemos que la reforma tributaria en su ánimo recaudatorio, no aplicaría en el ejercicio de reorganización expuesto en nuestro trabajo.

Acentúa las dificultades y los vacíos que la propia ley contempla, especialmente al referirse o distinguir entre bienes nuevos y usados, ya que la interpretación que el propio órgano administrativo le ha dado en sus pronunciamientos, aumenta más las dudas que las certezas, esto por cuánto al señalar que el bien adquiere el carácter de usado cuando sale de las empresas del giro, pero nada se ha dicho que pasa cuando vuelva al ciclo del mercado si mantiene el carácter de usado o sería suficiente por ejemplo arreglar una puerta para que cambie la naturaleza del bien de usado a nuevo, hay alguna instancia en que pasaría a ser nuevo el bien, ejemplo se mantiene la fachada y se reconstruye todo el inmueble, sobre estos temas nada se ha dicho aún y puede ser tema de un análisis posterior.

Finalmente, no podemos dejar de comentar que existe una dificultad en el orden económico para los medianos y pequeños contribuyentes para poder determinar el valor comercial de los terrenos, si bien existen empresas que se dedican a dar este servicio, sin embargo, el mismo conlleva un costo que a veces dificulta asumir. Se podría validar como metodología para estos contribuyentes el uso del avalúo fiscal del Servicio de Impuestos Internos, para obtener el valor comercial según los fines del artículo 16 letra g del DL 825. El cual contiene un “Anexo Certificado de Avalúo Detallado”, a disposición de los contribuyentes en la página institucional del Servicio de Impuestos Internos<sup>4</sup>, que contiene separadamente el valor de la construcción y del terreno. Esa misma relación se podría incluso validar para mantenerla entre el terreno y la construcción en el precio de mercado cuando no se detalla en la escritura de venta. Es importante mencionar que el Servicio de Impuestos Internos podrá tasar el valor comercial asignado al terreno, de conformidad de lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario.

---

<sup>4</sup> [www.sii.cl: https://zeus.sii.cl/avalu\\_cgi/br/brc203.sh](https://zeus.sii.cl/avalu_cgi/br/brc203.sh)

#### 4. BIBLIOGRAFÍA

Arenas y Cayo S.A, (10 de marzo de 2017). *Diferencia entre avalúo fiscal y valor comercial para viviendas*. Obtenido de [www.arenascayo.cl](http://www.arenascayo.cl)

Asociación de Arquitectos Tasadores de Chile (2017). Obtenido de <http://www.asatch.cl/plaza-egana-de-nunoa-aumenta-el-valor-del-m2-en-un-54-en-cinco-anos/>

Diario Oficial de Chile (2014). *Biblioteca Congreso Nacional de Chile. Ley 20.780 29, septiembre 2014*. Obtenido de [www.bcn.cl](http://www.bcn.cl)

Diario Oficial de Chile (2016). *Biblioteca Congreso Nacional de Chile. Ley 20.899, 8 de febrero 2016*. Obtenido de [www.bcn.cl](http://www.bcn.cl)

Ministerio de Justicia (2017). *Código Tributario. Decreto Supremo N°55. Reglamento de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

Real Academia Española (RAE) (20 de agosto de 2017). *Diccionario de la Lengua Española*. Obtenido de [www.rae.es](http://www.rae.es)

Servicio de Impuestos Internos (1981), *Ley N°18.046 Sociedades Anónimas*. Obtenido de 1981: [www.sii.cl](http://www.sii.cl)

Servicio de Impuestos Internos (1995). *Circular N°26, 5 de agosto, 1995*. Obtenido de [www.sii.cl](http://www.sii.cl)

Servicio de Impuestos Internos (1995). *Circular N°41, 27 de octubre, 1995*. Obtenido de [www.sii.cl](http://www.sii.cl)

Servicio de Impuestos Internos (2015). *Circular N°42, 5 de junio 2015*. Obtenido de [www.sii.cl](http://www.sii.cl)

Servicio de Impuestos Internos (2016). *Oficio N° 1.839, 23 de junio, 2016*. Obtenido de [www.sii.cl](http://www.sii.cl)

Servicio de Impuestos Internos (2016). *Oficio N°2.309, 19 de agosto, 2016.*  
Obtenido de [www.sii.cl](http://www.sii.cl)

Servicio de Impuestos Internos (2016). *Oficio N°3220, 2 de diciembre, 2016.*  
Obtenido de [www.sii.cl](http://www.sii.cl)

Servicio de Impuestos Internos (2017). *Oficio N°1.231, 5 de junio, 2017.* Obtenido  
de [www.sii.cl](http://www.sii.cl)

Ugalde, A. F. (2013). *Reorganización empresarial, derecho tributario y tributación  
interna.* Santiago: Thomson Reuters.