



**IMPLICANCIAS POR LA APLICACIÓN DEL IMPUESTO AL VALOR  
AGREGADO EN LA ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES EFECTUADOS  
POR CONTRIBUYENTES DEL ARTÍCULO 17 N°8 LETRA B), DESPUÉS DE LA  
REFORMA TRIBUTARIA**

**Parte II**

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

**Alumna: Pamela Cerda Fuenzalida  
Profesor Guía: Rodrigo Ormeño Pérez**

**Santiago, Octubre 2018**

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>1.- INTRODUCCIÓN</b> .....	3
<b>1.1 Planteamiento</b> .....	3
<b>2.- MARCO TEÓRICO</b> .....	7
<b>2.1 Marco Conceptual</b> .....	7
<b>2.2 Marco Legal</b> .....	12
<b>2.2.1 Normas de Tasación</b> .....	13
<b>2.2.2 Normas de Relación</b> .....	13
<b>2.2.3 Normas de Habitualidad</b> .....	14
<b>2.2.4 Reseña Histórica</b> .....	15
<b>2.2.5 Situación de Tributación Antes y Después de Reforma</b> .....	16
<b>3.- DESARROLLO</b> .....	20
<b>3.1 Análisis de la ley sobre impuesto al valor agregado que afecta a contribuyentes del artículo 17 N°8 de la letra b), antes de reforma.</b> .....	20
<b>3.2 Análisis de la ley sobre impuesto al valor agregado que afecta a contribuyentes del artículo 17 N°8 de la letra b), después de reforma.</b> .....	21
<b>3.2.1 Habitualidad</b> .....	21
<b>3.2.2 Relación</b> .....	22
<b>3.2.3 Enajenación de bienes inmuebles usados efectuada por personas naturales.</b> .....	22
<b>3.2.4 Situaciones en las que la enajenación de bienes inmuebles no se grava con el impuesto al valor agregado.</b> .....	23
<b>3.2.5 Determinación de la base imponible</b> .....	23
<b>3.2.6 Formalidad administrativa para dar cumplimiento a la aplicación del impuesto al valor agregado.</b> .....	24
<b>3.2.7 Caso 1 Enajenación de inmuebles frente al impuesto al valor agregado.</b> ... 25	
<b>4.- CONCLUSIONES</b> .....	27
<b>5.- BIBLIOGRAFÍA</b> .....	30

## 1.- INTRODUCCIÓN

### 1.1 Planteamiento

Para contextualizar el problema cabe señalar que antes de la Reforma Tributaria las personas naturales, por regla general, no pagaban impuesto a la renta por el mayor valor (diferencia entre el costo de adquisición reajustado y el valor de enajenación del inmueble), pues la ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) lo consideraba un ingreso no constitutivo de renta, salvo algunas excepciones, entre ellas la situación en que el bien raíz que se enajenara formase parte del activo de empresas que declaraban su renta efectiva en la primera categoría, caso en que el mayor valor quedaba afecto a impuestos.

De esta manera, actualmente la ley es más gravosa para una persona natural porque para afectar con impuesto a la renta el mayor valor que se produzca con la enajenación de un bien inmueble basta que dicha persona, por algún ingreso que obtenga, deba determinar renta efectiva afecta a impuesto de primera categoría, sin que se considere la circunstancia en que el inmueble forme parte del activo de una empresa que tribute con dichos impuestos, como era antes de la reforma.

Esta situación es precisamente a la que se refiere el Oficio N° 473 de 2018, en el que el Servicio de Impuestos Internos (SII) señaló que si una de las rentas provenientes de inversiones de una persona natural se encuentra afecta a impuesto de primera categoría, como es el caso de los intereses del crédito otorgado a una empresa, el total del mayor valor generado en la venta del inmueble quedará gravado con el impuesto de primera categoría y los impuestos global complementario o adicional.

El pronunciamiento del SII evidencia el problema de la ley vigente a que nos referimos, porque deja al descubierto que en el caso específico no se cumple con el principio de equidad tributaria horizontal que plantea que los contribuyentes que

tienen igual capacidad financiera o que se encuentren en situaciones similares deben ser gravados del mismo modo. Se trata de una regla de justicia y neutralidad impositiva que encuentra fundamento en los principios de igualdad ante la ley y de justicia, igualdad y razonabilidad en materia tributaria, consagrados en la Constitución Política (artículo 19 Nos. 2° y 20°).

Con fecha 29 de septiembre de 2014 se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 20.780 de Reforma Tributaria y, posteriormente, la Ley N° 20.899 de 2016 sobre perfeccionamiento de Reforma Tributaria que modifica el sistema de tributación, ambas vigentes a partir del 1° de enero de 2017. Éstas han generado diversos ajustes en el sistema tributario de nuestro país, entre las cuales se encuentran las nuevas normas aplicables a la enajenación de bienes inmuebles reguladas en las Leyes sobre Impuesto a las Ventas y Servicios e Impuesto a la Renta.

La relevancia académica radica en que los cambios en la normativa han generado más de una forma de tributación tales como impuesto global complementario, adicional, impuesto único sustitutivo, impuesto de primera categoría, impuesto al valor agregado, dependiendo de las características del contribuyente, del momento del tiempo y las partes de la enajenación. Esto ha complejizado la comprensión y, por tanto, la determinación de la carga impositiva y alcance de las normas incorporadas.

Por lo anterior, resulta relevante tomar en consideración los cambios introducidos en la ley al momento de decidir adquirir e invertir en inmuebles por personas naturales con el propósito de desarrollar una actividad comercial o para satisfacer necesidades personales susceptibles de cambiar en el tiempo.

El desarrollo de este trabajo está orientado a entregar una mayor comprensión respecto de la tributación que afecta la enajenación de bienes inmuebles debido a que la ley por sí misma no es suficientemente clara y precisa siendo necesario interpretarla.

En atención a lo anterior, este trabajo tiene como propósito esencial analizar y facilitar una mejor comprensión al lector en la tributación que grava la enajenación

de bienes inmuebles efectuada por contribuyentes del artículo 17 número 8, letra b) del D.L. 824. Se estudiará la situación de estos contribuyentes, antes y después de reforma tributaria y sus implicancias en impuesto al valor agregado, tratamiento tributario de los mismos así como también la forma de determinar la carga tributaria en cada uno de los supuestos que se puedan presentar.

La problemática identificada inicialmente en los párrafos anteriores nos ha permitido generar la siguiente hipótesis que servirá de base para esta investigación:

¿En qué situaciones es aplicable el impuesto al valor agregado en la enajenación de bienes inmuebles efectuados por personas naturales?

El objetivo general de esta tesis es explicar y analizar a cabalidad cada uno de los efectos tributarios que se podrían presentar en la enajenación de bienes inmuebles efectuadas por contribuyentes del artículo 17 número 8, letra b) de la LIR, a raíz de los cambios introducidos por la aplicación de la Reforma Tributaria y su posterior simplificación, generando así más de una forma de tributación para este tipo de contribuyentes. A mayor abundamiento, el estudio se complementará con ejemplos numéricos que permitan visualizar de una forma cuantitativa y cualitativa de cada uno de los efectos tributarios, entre las más relevantes como lo son las normas de habitualidad, relación y tasación.

Para el análisis de la tesis propuesta se considerará seguir un método de inferencia deductiva, en el que se analizará la normativa vinculada a la tributación en la enajenación de inmuebles que se desprende de la Ley N° 20.630, Ley N° 20.780 y Ley N°20.899, para seguir, de manera particular con la determinación de las implicancias tributarias que derivan de dicha enajenación. Así mismo se pretende desarrollar en esta tesis un análisis dogmático de las normas indicadas anteriormente. Finalmente, para abordar a cabalidad el objetivo general utilizaremos el método sistemático lo que implica el estudio de cada uno de los criterios que nos llevarán a determinar la tributación que afecta al mayor valor en

la enajenación de bienes inmuebles aplicables a los contribuyentes del impuesto al valor agregado.

## 2.- MARCO TEÓRICO

### 2.1 Marco Conceptual

Antes de profundizar en la aplicación de la ley propiamente tal, consideramos necesario complementar con algunas expresiones preparadas por otros autores que nos faciliten la comprensión del término enajenación ya que no existiendo en el ordenamiento jurídico chileno un concepto específico, dicha expresión debe entenderse en el sentido que le confiere el derecho común.

La tradición, como modo de adquirir, consiste en la entrega de una cosa fundada en una convención traslaticia que fue diseñada en el derecho romano.

En el sistema de derecho romano, la venta era uno de aquellos contratos consensuales, formados por el solo acuerdo de las partes (PETIT, 1997, pág. 388). “Hay venta en la época clásica, cuando dos personas convienen que una debe procurar a la otra la libre posesión y el disfrute completo y pacífico de una cosa determinada mediante pago de un precio fijado en dinero”. O como indica IGLESIAS, “la compraventa —emptio venditio— es un contrato consensual por el que una de las partes —vendedor— se obliga a transmitir la posesión de una cosa, y asegurar su pacífico goce —habere licere—, en tanto que la otra —comprador— asume la obligación de entregar en propiedad una suma de dinero —pretium— “ (Cecchini Rosell, 2002, pág. 17) ; (Iglesias, 1993, pág. 369). Bajo esta perspectiva, el contrato quedaba perfecto desde que las partes acordaban la cosa y el precio.

En la época medieval, los legisladores mantuvieron ese diseño, los cuales sirvieron de base al derecho común europeo y al código castellano de las partidas, para luego ser trasladado a las Indias españolas. En Francia, sin embargo, el Código Civil extinguió el modo de adquirir denominado tradición y fue reemplazado por el efecto adquisitivo de la convención traslaticia. El nuevo dogma fue recibido por algunos códigos europeos, como el de Cerdeña y de Italia, pero

no por todos. En la codificación del derecho en los nuevos estados cuyos territorios habían pertenecido a la monarquía española, el dogma francés fue recibido por aquellos cuerpos legales que resultaron intensamente influidos por el código francés; pero en los códigos de Perú y de Chile se conservó el dogma romano. La influencia del código chileno en varios códigos de países de Hispanoamérica hizo que la tradición se mantuviera vigente en ellos hasta el día de hoy. (Guzman Brito, 2015, pág. 329).

Por otra parte, nuestro código civil en su artículo 1.793 se refiere a la compraventa como un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero (Lopez, 2015, pág. 13).

¿Nuestra legislación ofrece una definición para el concepto enajenación? En ese sentido, Montes comenta que lo cierto es que no existe una definición jurídica para el concepto de enajenación, por tanto, para responder a esta pregunta, necesariamente debemos acudir al significado bibliográfico que se da al uso de esta palabra. Dicho término que proviene del verbo enajenar, según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española (RAE.) significa *“Pasar o transmitir a alguien el dominio de algo o algún otro derecho sobre ello”* (Montes, 2010, págs. 11 - 12). Además, nuestro código civil se refiere al concepto en diversos preceptos legales, entre los cuales podemos destacar el artículo 88 inciso segundo (Los bienes raíces del desaparecido no podrán “enajenarse” ni hipotecarse antes de la posesión definitiva), artículo 94 N°4 (En la rescisión de posesión definitiva se recobrarán los bienes en el estado en que se hallaren, subsistiendo las “enajenaciones”), artículo 142 (No se podrán “enajenar” o gravar voluntariamente ni prometer gravar o “enajenar”, los bienes familiares).

Así mismo, la Ley Fiscal de la Federación Federal de México, en su artículo 14, define la enajenación de bienes como toda transmisión de propiedad, aún en la que el enajenante se reserva el dominio del bien enajenado.

De lo anteriormente expuesto podemos inferir como una definición de enajenación de inmuebles al acuerdo de dos partes para traspasar el dominio de éste de una persona a otra que tendrá derecho sobre él a cambio de un precio que está



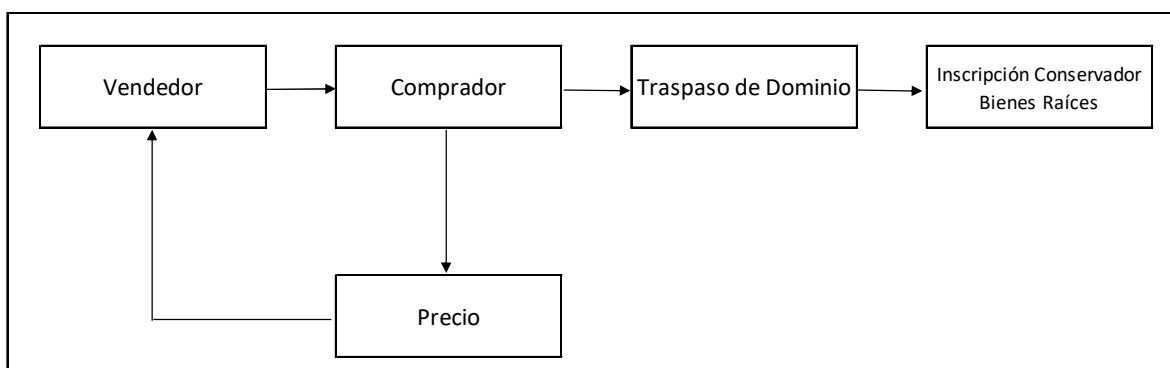
dispuesta a pagar y cuyos efectos podrían derivar en que el mayor valor obtenido, para el enajenante, podría gravarse con impuestos.

Pueden ser sujetos de enajenación las personas jurídicas y personas naturales que desarrollen o no una actividad comercial.

En la normativa tributaria, observamos distintos tipos de impuestos aplicables a la enajenación de bienes inmuebles, siendo relevantes para nuestro estudio, el impuesto global complementario, impuesto adicional, impuesto único en calidad de sustitutivo, impuesto de primera categoría, impuesto al valor agregado e impuesto único que no tendrá el carácter de categoría proveniente de la aplicación del artículo 21 de la LIR.

No obstante a los elementos señalados en los párrafos precedentes, no es posible distinguir con claridad que a partir de la acción de enajenar podría dar origen a la posibilidad de tributación que afecte al mayor valor obtenido. Razón por la cual, se hace necesario estudiar los aspectos y efectos inherentes a este tema que son materia de nuestro interés en el análisis de este trabajo.

Para que se configure la enajenación de un bien inmueble, debemos identificar algunos elementos básicos que la componen. A continuación, se mencionan en el siguiente esquema:



En materia de impuesto a la renta, se entiende perfeccionada la enajenación cuando el dominio del título del bien enajenado se inscribe a nombre del enajenado en el conservador de bienes raíces en concordancia con el artículo 686 del código civil.

En nuestra normativa tributaria, distinguimos diferentes formas de enajenar un bien inmueble y aunque el propósito sigue siendo el traspaso de dominio de éste, algunas formas contienen o carecen de elementos entre sí que las hacen diferentes.

Para efectos tributarios, mencionaremos aquellas que recurrentemente se practican:

- **Venta**

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, excluidos 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.<sup>1</sup>

- **Herencia**

Es un derecho real protegido por una acción especial la cual es acción de petición de herencia.

Por la sucesión por causa de muerte. Es precisamente el modo de adquirir que opera respecto de los herederos. Estos adquieren por este modo.

Por la tradición. Se puede transferir el dominio del derecho real de herencia a terceros. Para que opere la tradición como modo de adquirir derecho real de herencia, ello supone que en primer término el heredero ha adquirido su derecho real de herencia por la sucesión por causa de muerte y una vez que éste lo adquiere podrá transferírselo a un tercero por la tradición.

- **Expropiación**

La expropiación es un acto del Estado, por medio del cual priva a una persona de su dominio sobre determinado bien y lo adquiere para sí mismo. La expropiación

---

<sup>1</sup> Artículo 2º, número 1º D.L. 825

solo se realiza por razones de utilidad y necesidad pública y la persona que fue expropiada siempre tiene derecho a una indemnización. El monto de la indemnización por expropiación considerará el valor comercial del inmueble, determinado por un tasador que será designado por el Ministerio de Obras Públicas mediante resolución exenta.

- **Aportes**

Aporte de capital: Debe constar en escritura pública en la cual se señale que el socio aporta a la sociedad el inmueble.

Esta escritura debe ser firmada por el socio que aporta el inmueble, y por el representante legal de la sociedad comercial. Hecho esto deberá concurrirse al Conservador de Bienes Raíces respectivo a transferir el inmueble.

Reorganizaciones empresariales: En tanto, es posible observar el traspaso de dominio de un inmueble en los casos de división y fusión de sociedades. En la primera situación a través de la asignación del patrimonio a la o las sociedades que nacen y en segundo caso a través del traspaso del derecho sobre el cual existe una titularidad del inmueble.

## 2.2 Marco Legal

En Chile, ya con plena vigencia de la reforma tributaria, podemos observar distintas formas de tributación razón por la cual el contribuyente debe necesariamente comprender los aspectos técnicos cuyas consecuencias resultan ser impuestos a los que podría verse enfrentado en las distintas circunstancias que contempla la ley.

Así, el legislador, enuncia una serie de cambios a la normativa tributaria, tales como aquellas contenidas en el D.L. N° 825, de 1974, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios. En esta ley, cobra relevancia la modificación que sufre el concepto de venta contenido en el N° 1 del artículo 2°, y de todas aquellas modificaciones que se debieron adaptar para tal efecto. Así mismo, son incorporadas algunas normas transitorias que regularán específicamente operaciones que tienen como objeto principal, gravar con impuesto al valor agregado la enajenación de bienes inmuebles.

La Ley N°20.780 modificó el tratamiento tributario del artículo 17 N°8 de la letra b) de la Ley de Impuesto sobre la Renta. Así mismo reunió el tratamiento tributario de la enajenación de los bienes inmuebles situados en Chile y el tratamiento tributario de derechos o de cuotas sobre tales bienes inmuebles poseídos en comunidad. Una de las modificaciones que rigen a partir del 1° de enero 2017 es que limita la aplicación del artículo 17 N°8 de la letra b) a que el enajenante sea una persona natural que no determine el Impuesto de primera categoría sobre rentas efectivas.

De esta forma quienes cumplan con los requisitos, el ingreso no constitutivo de renta tendrá un tope de 8.000 unidades de fomento por contribuyente, independientemente del número de bienes raíces que posea y de las enajenaciones efectuadas. El mayor valor que sobrepase el límite antes aludido quedará afecto al impuesto global complementario o adicional y/o un impuesto único sustitutivo con tasa 10%, a elección del contribuyente.

Otros elementos a considerar y que podrían afectar significativamente la forma y montos de tributación tanto para contribuyentes del Impuesto global

complementario o adicional, son las normas de control entre las cuales para efectos de este análisis mencionaremos las siguientes:

### **2.2.1 Normas de Tasación**

Norma mediante la cual el Servicio de Impuestos Internos puede determinar un valor distinto del Inmueble enajenado cuando el precio o valor asignado, sea notoriamente inferior al corriente en plaza o a los que normalmente se cobren en convenciones de similar naturaleza (artículo 64 Código Tributario) o cuando el valor de enajenación que se transfieran a un contribuyente obligado a llevar contabilidad completa, sea notoriamente superior al valor comercial o corriente en plaza (artículo 17 N° 8 LIR).

### **2.2.2 Normas de Relación**

Tienen por finalidad evitar que, por la vía de la enajenación de los inmuebles, efectuada por socios o accionistas a la sociedad respectiva o con la cual se tiene interés patrimonial, se sustraigan flujos de dinero afectos a una tributación más favorable, en circunstancias que, de no haber existido tal enajenación, dichos dineros se habrían obtenido directa o indirectamente como una distribución de utilidades afectas al régimen general.

Se considerarán relacionados de acuerdo al artículo 17 N°8 de la LIR con una empresa o sociedad cualquiera sea su naturaleza jurídica: “Los socios de sociedades de personas o accionistas de sociedades anónimas cerradas, o accionistas de sociedades anónimas abiertas dueños del 10% o más de las acciones, con la empresa o sociedad respectiva o las que tengan intereses, o con su cónyuge o sus parientes ascendientes o descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad o aquellas que se lleven a cabo con empresas relacionadas o del mismo grupo empresarial en los términos de los artículos 96 al 100 de la Ley N° 18.045 sobre mercado de valores, cualquier sea la naturaleza jurídica de las entidades respectivas, salvo el cónyuge o parientes hasta el segundo grado de consanguinidad señaladas en la letra c), de este artículo”.

### **2.2.3 Normas de Habitualidad**

Facultad del Servicio de Impuestos Internos para calificar una operación de habitual, considerando el conjunto de circunstancias previas o concurrentes a la enajenación y que se debe tener presente al momento de determinar el régimen tributario que afectará al mayor valor o menor valor producto de la enajenación de los inmuebles.

Como resultado de la incorporación de nuevas normas de tributación aplicables a la enajenación de bienes inmuebles, es que surge el primer cuestionamiento en torno a que quien sea sujeto de la acción de enajenar, deberá tener en consideración una serie de requisitos para determinar si dicha enajenación se gravará con el impuesto al valor agregado (en adelante IVA) y/o impuesto a la renta según sean las circunstancias en que ésta se efectúe. Como consecuencia de lo expuesto en el primer cuestionamiento, es que surge una segunda interrogante que dice relación a la forma y determinación de la carga tributaria toda vez que quien opte por invertir en bienes inmuebles deberá considerar la variable de que al momento de vender ya sea en el corto, mediano o largo plazo, la rentabilidad no sea la esperada.

Cabe señalar que, los efectos que derivan de la enajenación de bienes inmuebles que tributan bajo las normas del artículo 17, N° 8, letra b) de la Ley de Impuesto a la Renta (en adelante LIR) y/o Decreto Ley 825 (en adelante DL 825), ha sido regulado en nuestro ordenamiento jurídico a través de la misma ley y complementariamente en circular N°42 del 05 junio 2015, circular 44 del 12 julio 2016, así como también jurisprudencia administrativa que los discuta o aclare.

#### **2.2.4 Reseña Histórica**

Desde el nacimiento de la República hasta diciembre de 2016, la legislación se ha pronunciado en distintas ocasiones respecto de la tributación con que se afectaron las rentas de bienes inmuebles.

En 1924, el D.L. 3.996 publicado en el D.O. el 02 de enero, hace mención expresamente a la tributación de las rentas de bienes raíces agrícolas. Clasifica a éstas en la primera categoría, fija una tasa de contribución y un hecho concreto es que el legislador no contempló los tributos aplicables al mayor valor en la enajenación de bienes inmuebles.

No obstante, el año 1925, mediante el D.L. 330, publicado en el D.O. el 18 de marzo, le otorga por primera vez el carácter de renta, a las utilidades obtenidas en la compra y venta de bienes inmuebles siempre que esta operación haya sido efectuada por persona o sociedad que ejerza esta actividad de forma permanente, es decir, reconocemos también la incorporación del concepto de habitualidad. En materia de tributación, solo estimará esta renta como un aumento de capital.

En 1946, el D.L. 8.419, publicado en el D.O. el 10 de abril, establece una modificación respecto de la publicación anterior, reconociendo el concepto de habitualidad como un hecho que grava con impuesto sobre la renta, los beneficios obtenidos en la compra y venta de bienes inmuebles cuando quienes las efectúen hagan de la compraventa de dichos bienes, su profesión habitual.

La reforma tributaria publicada en el D.O. el 14 de febrero de 1964 bajo el D.L. 15.564, si bien es cierto introduce importantes cambios en la legislación tributaria de nuestro país, tales como dar una definición de renta, simplificar las categorías de tributación de seis a solo dos. En lo particular a nuestro tema en estudio, no establece de forma clara y precisa la aplicación del impuesto sobre las rentas provenientes de la enajenación de bienes inmuebles, así como tampoco las incorpora como materia de exención. Sin embargo, observamos en su artículo 20° del título II, mención a la tributación de la renta efectiva de los bienes raíces y de la forma en que ésta debe ser acreditada. Con fecha 31 de diciembre de 1974,

se dictó el D.L 824, el que, en su artículo primero, se contiene la actual Ley sobre Impuesto a la Renta. Esta ley, ha sufrido diversas modificaciones desde su fecha de publicación y hasta la entrada en vigencia de los D.L. 20.780 y D.L 20.899.

De estas modificaciones, citaremos aquellas que tengan especial relación con la enajenación de los inmuebles las que profundizaremos en detalle en el desarrollo de este trabajo.

### **2.2.5 Situación de Tributación Antes y Después de Reforma**

A continuación, a través de muestras esquematizadas presentaremos la situación de tributación en la enajenación de bienes inmuebles antes y después de reforma para la universalidad de los contribuyentes en materia de impuesto al valor agregado:

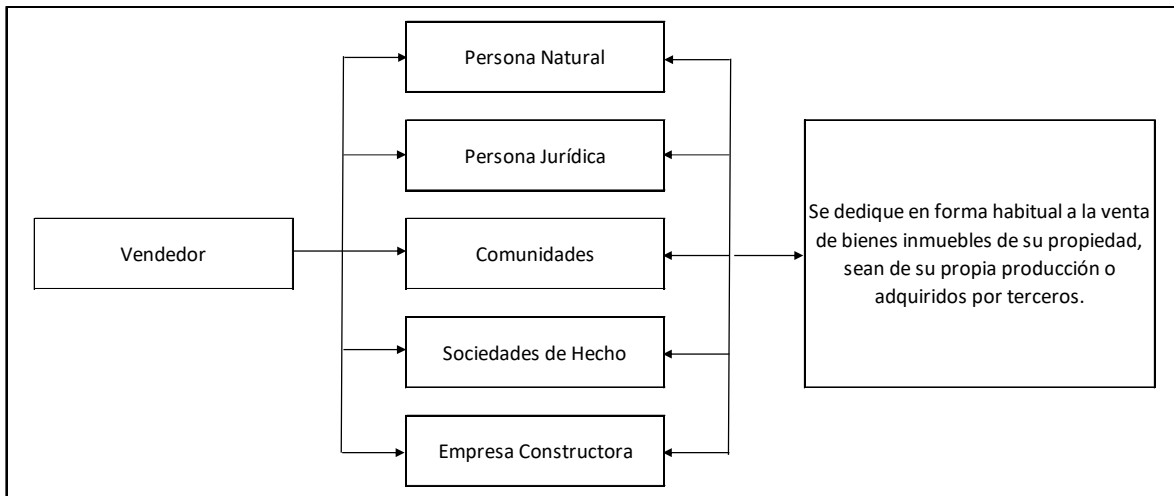


## Esquema 1

Contribuyentes que frente al impuesto al valor agregado que podrían ser calificados como vendedores cuando en la enajenación de inmuebles se puedan identificar los siguientes elementos:

1.- Frecuencia : Cuando entre la compra y venta del inmueble ha transcurrido menos de un año.

2.- Ánimo : Cuando a juicio exclusivo del Servicio de Impuestos Internos considerando naturaleza, cantidad y frecuencia determine si el ánimo que motivó al contribuyente al adquirir el inmueble fue para su uso personal o reventa.



## Esquema 2

Normativa vigente aplicable en caso de enajenación de bienes inmuebles efectuada por contribuyentes del impuesto global complementario o adicional e impuesto de primera categoría.

	ART. 17 N° 8, Letra b) LIR				ART. 20 LIR	ART. 64 CÓDIGO TRIBUTARIO	D.L. 825
	TRIBUTACIÓN DEL MAYOR VALOR	NORMAS DE RELACIÓN	NORMAS DE HABITUALDA D	NORMAS DE TASACIÓN	TRIBUTACIÓN DEL MAYOR VALOR	NORMAS DE TASACIÓN	NORMAS DE HABITUALIDAD
CONTRIBUYENTES DEL IMPUESTO GLOBAL COMPLEMENTARIO E IMPUESTO ADICIONAL	✓	✓	✓			✓	✓
CONTRIBUYENTES IMPUESTO DE PRIMERA CATEGORIA		✓	✓	✓	✓	✓	✓

En el marco de la reforma tributaria, que abordó grandes cambios en el sistema de tributación, pretendemos agrupar en este texto las modificaciones en materia de impuesto al valor agregado y en materia de la ley sobre impuesto a la renta que afecta a los contribuyentes del artículo 17 número 8, letra b) en la enajenación de inmuebles, incorporando a través del análisis de la normativa actual y sus respectivas modificaciones una comparación, el nuevo tratamiento tributario que afecta al mayor valor en la enajenación de inmuebles y que obligan de cierto modo a tomar decisiones frente al cambio de escenario impositivo para quienes desarrollan actividades relacionadas con inmuebles. Para tal efecto, se revisará la aplicación de la norma y se graficará su alcance a través del desarrollo de distintos ejemplos con lo cual se pretende lograr una comprensión de estas modificaciones.

Las primeras modificaciones en materia tributaria, estuvieron contenidas en la ley 20.630. Luego la ley 20.780, fue redactada para que entrase en vigencia en forma gradual desde la fecha de su publicación, hasta el 01 de Enero del 2017, periodo en el cual se implementó completamente la reforma tributaria. En este contexto, las materias relativas a los inmuebles entraron en vigencia a contar del año comercial 2016, en aspectos relativos a la tributación con el impuesto a las ventas y servicios, como también, algunas materias relativas a la ley sobre impuesto a la renta, pero la totalidad de las modificaciones en materia de tributación de inmuebles, se implementó a contar del 01 de enero del 2017 a través de la ley 20.899.

### 3.- DESARROLLO

En el desarrollo de la siguiente sección, se presentarán dos planteamientos. El primero de ellos va dirigido a realizar un análisis de la tributación que afecta a los contribuyentes del artículo 17 N°8 de la letra b), indicando de forma nominativa la norma que los regula y formas de determinar los distintos escenarios de tributación en impuesto al valor agregado así como también señalaremos algunos procedimientos administrativos que permiten dar cumplimiento a la obligación tributaria.

En segundo término, se planteará un caso hipotético, el cual se analizará de acuerdo a las distintas opciones de tributación que podría afectar a un contribuyente del artículo 17 N°8, letra b) que efectúe una enajenación de bienes inmuebles con el propósito establecer mediante los desarrollos, la carga tributaria que afecta a tal enajenación.

#### **3.1 Análisis de la ley sobre impuesto al valor agregado que afecta a contribuyentes del artículo 17 N°8 de la letra b), antes de reforma.**

Con anterioridad a la entrada en vigencia de la reforma tributaria, la aplicación del impuesto al valor agregado con respecto a la enajenación de bienes inmuebles solo estaba instruido a través del D.L. 825, para empresas constructoras.

En el caso de las personas naturales, el mayor valor determinado producto de las enajenaciones de bienes inmuebles, no constituía un hecho gravado para efectos de este tributo.

Desde el año 2016, a la luz del D.L. 20.780, la venta habitual de bienes inmuebles, a excepción de los terrenos, se gravan con IVA. Esta norma se aplica en principio a quienes se dediquen al negocio de vender inmuebles. Sin embargo, no se debe perder de vista que las modificaciones contemplan una presunción de habitualidad en los casos en que la enajenación de bienes inmuebles se efectúe antes del año de haber sido adquirido o terminado de construir.

### **3.2 Análisis de la ley sobre impuesto al valor agregado que afecta a contribuyentes del artículo 17 N°8 de la letra b), después de reforma.**

En el Diario Oficial de 29 de septiembre de 2014, se publicó la Ley N° 20.780, norma que como hemos venido comentando, contempla una serie de cambios en el ámbito de la tributación. En lo que respecta al D.L. N° 825, de 1974, Ley sobre impuesto a las ventas y servicios, las modificaciones más relevantes que introduce la reforma tributaria son incorporar los bienes inmuebles como hecho gravado básico de venta, modificación del concepto de vendedor señalando que tendrán tal calificación las personas naturales o jurídicas que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes inmuebles, modificación al concepto de venta contenido en el N° 1 del artículo 2° de este cuerpo legal mediante el cual grava con este impuesto no solo las enajenaciones de bienes inmuebles efectuadas por empresas constructoras sino también aquellas efectuadas por personas naturales o personas jurídicas en determinadas circunstancias como se señalarán a continuación:

#### **3.2.1 Habitualidad**

Con la finalidad de constituir el hecho gravado de IVA, la norma también contempla para estos efectos la distinción de habitualidad. Se presume de tal, en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción, según sea el caso.
- b) Venta de otro tipo de inmuebles se presumirá de habitualidad cuando entre la adquisición o construcción de éste y su enajenación, transcurra un plazo igual o inferior a un año.
- c) Podría considerarse como habitual, la venta de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo. Lo anterior es condicionante

dado que no es suficiente para la calificación de habitualidad el solo hecho de que conste el giro en la escritura social, inicio de actividades o en otro tipo de documento o registro.

### **3.2.2 Relación**

No observamos en la ley la mención de las normas de relación para determinar si la enajenación de un bien inmueble constituye un hecho gravado de IVA. Lo anterior cobra sentido por cuanto este tributo es aplicable a la forma y oportunidad en que el “VENDEDOR” efectúa la enajenación siendo en este último a quien recae el peso de la ley, razón por la cual, resulta irrelevante analizar la situación del adquirente.

### **3.2.3 Enajenación de bienes inmuebles usados efectuada por personas naturales.**

Cuando el enajenante vende su casa o departamento, pero no hace de la venta de bienes inmuebles su actividad permanente, no debe aplicar IVA, dado que la vivienda se compró para uso de habitación y no con el ánimo de venta posterior.

Cuando el enajenante vende su casa o departamento antes de que transcurra un año desde su compra o construcción, en principio, debe aplicar IVA porque la Ley establece una presunción de habitualidad. Sin embargo, el vendedor puede demostrar que en realidad no se trata de un “vendedor habitual”, a pesar de estar vendiendo antes de un año dejando esta calificación a juicio exclusivo del SII, conforme a lo establecido en el artículo 4° del D.S. N° 55, Reglamento del D. L. N° 825, indicando que éste considerará “la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes corporales muebles de que se trata, y con estos antecedentes determinará si el ánimo que guió al contribuyente fue adquirirlo para su uso, consumo o para la reventa”.

### **3.2.4 Situaciones en las que la enajenación de bienes inmuebles no se grava con el impuesto al valor agregado.**

- a) Cuando el bien enajenado haya sido adquirido en parte o totalmente a través de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- b) Cuando la enajenación del inmueble haya sido efectuada con posterioridad al 01/01/2016 en virtud de un acto o contrato se hubiese válidamente comprometido con anterioridad a la entrada en vigencia de la reforma.
- c) Cuando la enajenación del inmueble haya sido efectuada con posterioridad al 01/01/2016 en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado con anterioridad a la entrada en vigencia de reforma y siempre que dicho contrato se hubiese celebrado por escritura pública o instrumento público protocolizado.

### **3.2.5 Determinación de la base imponible**

En vigencia de la Ley N° 20.870, se gravará con impuesto al valor agregado la enajenación de inmuebles usados cuando en la adquisición no se hubiere soportado dicho impuesto y que dicha enajenación sea efectuada por un vendedor habitual.

Requisitos:

- a) La enajenación debe recaer sobre bienes inmuebles usados.
- b) En la adquisición de los inmuebles no se soportó el impuesto al valor agregado.
- c) La enajenación debe ser efectuada por un vendedor habitual.

Una vez verificado que los requisitos indicados en los puntos precedentes se cumplen, la base imponible afecta al impuesto al valor agregado de un bien

inmueble enajenado, en virtud del artículo 16, letra g) del D.L. 825, se determinará de acuerdo al siguiente procedimiento:

a) Determinar el precio de venta, excluido el valor del terreno.

Se debe calcular el porcentaje que representa el valor del terreno respecto del precio de venta. Luego, al precio de venta rebajar el valor del terreno. En este paso, considerar que el valor asignado al terreno, no puede exceder el valor comercial de éste.

b) El precio de adquisición, debe ser reajustado por la variación del IPC, aplicar el mismo porcentaje determinado sobre el valor del terreno en el punto anterior. Este prorrateo debe ser rebajado al precio de adquisición reajustado obteniendo así el precio de adquisición en los mismos términos en que se determinó el precio de venta.

c) La base imponible de impuesto al valor agregado resultará ser el mayor valor obtenido de la diferencia entre el precio de venta y precio de adquisición determinados en los puntos a) y b) señalados precedentemente.

### **3.2.6 Formalidad administrativa para dar cumplimiento a la aplicación del impuesto al valor agregado.**

Producto de las modificaciones incorporadas en la reforma tributaria, nacen obligaciones de carácter administrativo para los contribuyentes que pasan a ser sujeto del impuesto al valor agregado.

En el caso de los contribuyentes del artículo 17 N° 8, letra b) que no desarrollan una actividad comercial afecta a IVA, deberán presentar la “Declaración Mensual y Pago Simultáneo de Impuesto Formulario 29”, en que conste la declaración y pago del Impuesto correspondiente. Por su parte el notario, también deberá dejar constancia en los documentos en que se suscriba la venta del número y fecha del



formulario 29 en que se pagó el citado tributo, así como también solicitar al enajenante manifestar a través de una declaración jurada, si esta enajenación se grava con impuesto al valor agregado. Lo anterior, en virtud del artículo 75 del Código Tributario y Resolución Ex. SII N°16 del 31 enero de 2017.

### 3.2.7 Caso 1 Enajenación de inmuebles frente al impuesto al valor agregado.

#### Supuesto:

Se analizará la situación para el contribuyente C, quien es propietario de un inmueble usado, adquirido con fecha 15.02.2018 y que se enajenará el 31.07.2018.

<b>1</b>	<b>Determinar precio de venta menos valor del terreno:</b>	\$
	Precio de Venta	212.500.000
	<b>Menos:</b> Valor comercial terreno	-21.015.353
	Precio de Venta sin terreno	191.484.647
<b>2</b>	<b>Determinar la proporción que representa el valor rebajado como valor del terreno, en precio de venta:</b>	
	Valor comercial terreno	21.015.353
	Precio de venta	$\frac{21.015.353}{212.500.000}$ <b>9,89%</b>
<b>3</b>	<b>Aplicar % determinado al valor de adquisición, para determinar valor del terreno a deducir:</b>	\$
	Valor de adquisición	135.514.453
	Proporción valor del terreno	9,89% 13.401.807
<b>4</b>	<b>Determinar el valor de adquisición, menos el valor del terreno a descontar:</b>	\$
	Valor adquisición reajustado	135.514.453
	<b>Menos:</b> Valor terreno	9,89% -13.401.807
	<b>Valor adquisición sin terreno</b>	<b>122.112.646</b>
<b>5</b>	<b>Determinar base imponible de IVA:</b>	\$
	Valor de venta sin terreno	191.484.647
	<b>Menos:</b> Valor de adquisición sin terreno	-122.112.646
	<b>BASE IMPONIBLE PARA IVA</b>	<b>69.372.001</b>
	<b>19% IVA</b>	<b>13.180.680</b>

**Conclusión del caso:** Enajenación se efectúa en un plazo inferior a un año desde la fecha de adquisición, por tanto, la operación es considerada habitual y el mayor valor obtenido se grava con impuesto al valor agregado.

Cabe señalar que el mayor valor obtenido también se grava con el impuesto global complementario, sin posibilidad de acceder al beneficio de UF 8.000.-

#### 4.- CONCLUSIONES

En concordancia a los objetivos que se plantearon en esta tesis, cuyo principal propósito fue facilitar una mejor comprensión al lector en la tributación que grava la enajenación de bienes inmuebles efectuada por contribuyentes del artículo 17 número 8, letra b) del D.L. 824, especialmente hoy en día, en donde, se ha implementado una de las más importantes reformas tributarias de las últimas décadas. Podemos concluir que se ha logrado abarcar en forma específica este objetivo a través del estudio de la situación de estos contribuyentes, antes y después de reforma tributaria y sus implicancias en impuesto a la renta e impuesto al valor agregado, tratamiento tributario de los mismos, así como también la forma de determinar la carga tributaria en cada uno de los supuestos presentados.

Para esta tesis se planteó una hipótesis para la cual se da respuesta a continuación:

La hipótesis planteada fue: “¿En qué situaciones es aplicable la tributación del impuesto al valor agregado en la enajenación de bienes inmuebles efectuados por personas naturales?”.

En respuesta a esta hipótesis, podemos concluir que afectará con impuesto al valor agregado al mayor valor obtenido en la enajenación de inmuebles siempre que exista presunción de habitualidad.

Ya no será exclusividad de una empresa constructora el gravar con IVA el mayor valor obtenido en la enajenación de un bien inmueble, pudiendo afectarse con dicho impuesto cualquier persona natural o jurídica por el sólo hecho de dedicarse en forma habitual a este tipo de operaciones, considerándose por habitual la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor efectúe las enajenaciones.

En nuestra opinión no es posible afirmar que la incorporación de la nueva normativa resulte más gravosa dado que siempre la determinación de impuestos va depender de las circunstancias particulares que presente cada contribuyente

respecto de los bienes inmuebles que son de su propiedad al momento de enajenarlos.



## 5.- BIBLIOGRAFÍA

### Libros

Iglesias Juan, Derecho Romano, 1993.

Petit, Tratado Elemental del Derecho Romano, 1997.

Elizabeth Emilfork, Impuesto al Valor Agregado, Primera Edición, Editorial Jurídica Congreso, 1999.

Código Fiscal, Federación de México, 2009.

Cecchini Rossell Xavier, La Obligación de Transmitir la Propiedad en el Contrato de Compraventa, 2002.

Cristian Aste Reforma Tributaria Comentada y Explicada, 2015

López Carlos, La Compraventa Inmobiliaria, 2015.

Jaque López, Javier y Ortiz Fuentealba, Luis. Compendio de Leyes Tributarias Año Tributario 2015. Santiago de Chile: Centro de Estudios Tributarios, Facultad de Economía y Negocios Universidad de Chile, 2015.

Vicente Salort S, El IVA en las Empresas Constructoras y en la Venta de Inmuebles, Editorial Edig, 2017.

### Revistas

Elizabeth Emilfork, El Hecho Gravado en el Impuesto al Valor Agregado, Revista de Derecho N° 173, Universidad de Concepción, 1983.

Manuel Montes, Derechos Sociales, Costo Tributario?, Reporte Tributario N°5, Junio 2010.

Jorge Yáñez, Nuevas Restricciones a la Enajenación de Bienes Raíces, Reporte Tributario N° 38, Junio 2013.

Gonzalo Polanco, Reforma Tributaria - IVA en la Venta de Inmuebles, Reporte Tributario N° 56, diciembre 2014.

Luis González, Mayor Valor en la Enajenación de Bienes Raíces, o de Derechos o Cuotas sobre Dichos Bienes Poseídos en Comunidad, Reporte Tributario N° 64, Septiembre de 2015.

Guzmán Brito Alejandro, La Tradición Como Modo De Adquirir el Dominio en el Derecho Romano, en el Común y en el Iusnaturalismo y su Destino en los Derechos Patrios de la América Española. Revista Chilena Derecho, 2015.

Esteban Escalona Caba, Base Imponible Afecta a IVA en la Venta de Inmuebles: Efectos de la Reforma Tributaria, Revista de Estudios Tributarios N° 16, 2016.

Matilde Jara, Manual de Tributación de Bienes Raíces, Colegio de Contadores

## **Leyes**

Ministerio de Hacienda, D.L 3996, de 02 de enero de 1924

Ministerio de Hacienda, D.L 330, de 02 de diciembre de 1925.

Ministerio de Hacienda, D.L 8419, de 10 de abril de 1946.

Ministerio de Hacienda, D.L 15564, de 14 de febrero de 1964.

Ministerio de Hacienda, D.L 824. Aprueba texto que indica de la Ley sobre Impuesto a la Renta. Chile. Promulgada el de 27 de diciembre de 1974. Última versión, 01 de diciembre de 2017.

Código Civil de Chile

Constitución Política de Chile

Ley N° 20780, de Reforma Tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario, Chile. Promulgada el 26 de septiembre de 2014, última versión 01 de diciembre de 2017.

Ley N° 20.899, Simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias. Chile. Promulgada el 01 de febrero de 2016. Última versión 01 de diciembre de 2017.

Decreto N° 100. Fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la constitución política de la república de Chile. Promulgada, 17 de mayo de 2005. Última versión, 04 de mayo de 2017.

Decreto Ley N° 830, Aprueba texto que señala del Código Tributario. Chile. Promulgada el 27 de diciembre de 1974. Última versión, 01 de diciembre de 2017.

### **Jurisprudencia Administrativa**

Servicio de Impuestos Internos, Circular N° 19, de 09 abril de 1991

Servicio de Impuestos Internos, Oficio N° 774, de 17 marzo de 1995

Servicio de Impuestos Internos, Oficio N° 3150, de 10 de octubre de 1996.

Servicio de Impuestos Internos, Oficio N° 4.176, de 17 de noviembre de 1999.

Servicio de Impuestos Internos, Oficio N° 2.571, de 29 de junio de 2000.

Servicio de Impuestos Internos, Oficio N° 4242, de 13 de octubre de 2006.

Servicio de Impuesto Internos, Ordinario N° 2386, de 07 de agosto de 2007.

Servicio de Impuestos Internos, Circular N°20, de 08 de marzo de 2010.

Servicio de Impuestos Internos, Circular N°57, de 22 de septiembre de 2010.

Servicio de Impuestos Internos, Circular N°45, de 23 de septiembre de 2013.

Servicio de Impuestos Internos, Circular N° 42, de 5 de junio de 2015.

Servicio de Impuestos Internos, Oficio N°1836, de 14 de julio de 2015.

Servicio de Impuestos Internos, Circular N°13, de 07 de marzo de 2014.

Servicio de Impuestos Internos, Oficio N° 1839, de 23 de junio de 2016.



Servicio de Impuestos Internos, Circular N° 44, de 12 de julio de 2016.

Servicio de Impuestos Internos, Resolución Ex. SII N° 16, del 31 de enero de 2017.

Servicio de Impuesto Internos, Ordinario N° 473, de 05 de marzo de 2018.

Servicio de Impuestos Internos, Oficio N° 528, de 19 de marzo de 2018.

### **Sitios Online**

<http://www.formacionejecutivadf.cl/reforma-tributaria-enajenacion-de-bienes-raices/dffe/2016-08-26/110246.html>

<http://www.elmercurio.com/legal/noticias/opinion/2018/05/22/impuesto-a-la-renta-en-la-enajenacion-de-bienes-raices-un-caso-de-inequidad-tributaria-horizontal.aspx>

<https://www.vfcabogados.cl/reforma-tributaria-en-materia-de-inmuebles/>

<http://www.ichdt.cl/userfiles/201%2005%2015%20%20Charla%20enajenaci%C3%B3n%20Inmuebles.pdf>

[http://rmcontadores.cl/wp-content/files\\_mf/1514303378PPTCHARLAIQUIQUEmayo20172.pdf](http://rmcontadores.cl/wp-content/files_mf/1514303378PPTCHARLAIQUIQUEmayo20172.pdf)

[http://www.sii.cl/portales/reforma\\_tributaria/c\\_renta\\_con\\_simplificacion.pdf](http://www.sii.cl/portales/reforma_tributaria/c_renta_con_simplificacion.pdf)

[http://www.sii.cl/portales/reforma\\_tributaria/c\\_iva\\_con\\_ley\\_simplificacion.pdf](http://www.sii.cl/portales/reforma_tributaria/c_iva_con_ley_simplificacion.pdf)

[https://www.bcn.cl/historiadela Ley/fileadmin/file\\_ley/4406/HLD\\_4406\\_37a6259cc0c1dae299a7866489dff0bd.pdf](https://www.bcn.cl/historiadela Ley/fileadmin/file_ley/4406/HLD_4406_37a6259cc0c1dae299a7866489dff0bd.pdf)