

# CLAVES #1

## REFORMA TRIBUTARIA

SEMINARIO

“APLICACIÓN PRÁCTICA DE  
LA REFORMA TRIBUTARIA”

*DICIEMBRE DE 2016*



## INTRODUCCIÓN

A contar del año 2017 entraron en vigencia nuevas normas de la Reforma Tributaria que se relacionan directamente al sector inmobiliario. En este contexto, la Cámara Chilena de la Construcción ha desarrollado un plan de difusión de las normas en materias de IVA e Impuesto de Primera Categoría, razón por la que en diciembre de 2016 realizó el seminario "Aplicación Práctica de la Reforma Tributaria".

Esta actividad contó con la exposición de Sergio Henríquez, asesor de Política Tributaria del Ministerio de Hacienda, quien se refirió a cómo se aplicará el IVA a la vivienda a partir del año 2017. También se abordó el Impuesto Único y Sustitutivo del FUT, opción a la que se puede acceder hasta el 30 de abril de 2017. Este tema fue parte de la charla a cargo de Álex Villalobos, jefe del Departamento de Fiscalización del Servicio de Impuestos Internos (SII).

## 13 CLAVES PARA ENTENDER LA APLICACIÓN DE LA REFORMA TRIBUTARIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO

Una de las nuevas normas de la Reforma Tributaria que entran en vigencia este 2017 se relaciona al pago de IVA en materia inmobiliaria. Presunción de habitualidad y de no habitualidad, además de qué sucederá con las viviendas con subsidios, son algunos de los aspectos que debe conocer. Por eso, aquí entregamos información recogida de la charla de Sergio Henríquez, asesor de Política Tributaria del Ministerio de Hacienda.

Estos datos le permitirán saber de qué forma los cambios afectan a la industria de la construcción.

**\*La autoría del contenido es del expositor.**

### 1. ¿A QUIÉNES SE APLICA EL IVA EN EL SEGMENTO INMOBILIARIO?

A contar de 2017, el IVA se aplicará cuando quien vende un departamento, casa, oficina u otro inmueble es un vendedor habitual.

### 2. ¿QUIÉNES SON LOS VENEDORES HABITUALES?

Los vendedores habituales son las inmobiliarias o las constructoras. También pueden ser personas naturales que se dediquen a la compra y venta de inmuebles, que hayan adquirido una vivienda con ánimo de reventa. Sin embargo, si una persona se dedica a comprar y vender departamentos y decide vender la casa en la que vive, en ese caso no aplica el IVA, ya que esa persona no es habitual respecto de esa vivienda.

Entonces, todas las ventas de viviendas (sin subsidio) que hagan las inmobiliarias y las constructoras estarán afectas a IVA.

### 3. ¿CÓMO OPERA LA PRESUNCIÓN DE HABITUALIDAD?

La presunción de habitualidad aplica cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación ha transcurrido un plazo inferior a un año.

El momento de adquisición o enajenación se refiere a cuando el inmueble está inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Así, si alguien compró un inmueble en junio de 2016 y lo quiere vender o inscribir en marzo de 2017, sí aplica la presunción de habitualidad porque ha pasado menos de un año.

Del mismo modo, se presume habitualidad cuando el vendedor ejerce efectivamente el giro de venta de inmuebles.

### 4. ¿Y LA PRESUNCIÓN DE NO HABITUALIDAD?

Se aplica a las ventas forzadas a instituciones, como los bancos, es decir a ventas que se efectúen como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias. También, se agregó una nueva presunción de no habitualidad en el caso de la enajenación posterior de inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas y siempre que exista una obligación legal de vender dichos inmuebles dentro de un plazo determinado, así como todos aquellos casos de ventas forzadas en pública subasta autorizadas por resolución judicial.

La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada no habitual. Esto quiere decir que el solo hecho de tener un giro inmobiliario efectivo no implica que este sea considerado habitual. En la práctica se revisa caso a caso.

### 5. ¿LAS VENTAS DE VIVIENDAS CON SUBSIDIO ESTÁN EXENTAS DE IVA?

Sí, es decir que si se recibe un subsidio por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para comprar una casa o un departamento, no se paga IVA, independiente del monto que haya alcanzado el subsidio. Esta es una exención de tipo personal, que beneficia exclusivamente al beneficiario del respectivo subsidio habitacional.

Existen dos grandes grupos de venta de viviendas con subsidio. El primero es la compra directa de viviendas con subsidio. El segundo es a través de un Contrato General de Construcción en que un tercero encarga la construcción. Así, para este último caso, debe constar en el contrato que se encarga la construcción para vender posteriormente a un beneficiario de subsidio. Si la venta posterior no se hace a un beneficiario, se aplica IVA en la venta.

### 6. ¿QUÉ PASA CON LA VENTA DE VIVIENDAS SIN SUBSIDIO?

Estas quedarán afectas a IVA.

### 7. ¿QUÉ SUCEDE CON OTROS TIPOS DE PROGRAMAS?

En relación al Programa de Protección Familiar, se señala que los contratos generales de construcción que signifiquen la ampliación o el mejoramiento de viviendas se encuentran afectos a IVA, manteniendo así el régimen tributario anterior al año 2016.

### 8. ¿QUÉ PASA CON EL DL910, RESPECTO DEL CRÉDITO ESPECIAL A LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS?

Se mantuvo, es decir, las constructoras que construyan viviendas con un valor de hasta UF 2.000 en 2017, en el caso de venta con subsidios con un tope de UF 2.200, tienen acceso a este beneficio que es equivalente al 0,1235 del IVA (que corresponda al 65% del IVA).

### 9. ¿CÓMO SE HARÁ LA EMISIÓN DE FACTURAS AFECTAS A IVA?

La factura deberá emitirse en la fecha de suscripción de la escritura de compraventa por el precio total, incluyendo las sumas pagadas previamente que se imputen al mismo a cualquier título.

Con la entrada en vigencia de esta norma legal, no existirá obligación de emitir documentación tributaria por los anticipos o pagos previos que se pacten en la venta de un bien inmueble.

### 10. ¿QUÉ PASA CON LAS PROMESAS DE COMPRA CELEBRADAS CON ANTERIORIDAD A 2016?

Todas aquellas ventas o transferencias de inmuebles que se lleven a cabo a contar del 1 de enero de 2016 no se encontrarán afectas a IVA, en la medida que su venta o transferencia se haya prometido con anterioridad a dicha fecha.

Para estos efectos, el contrato de promesa debe ser válidamente celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado ante Notario, cumpliendo con todos los requisitos establecidos a su vez en las normas del Código Civil que regulan su validez (artículo 1554).

### 11. ¿QUÉ SUCEDE EN EL CASO DE LOS CONTRATOS DE ARRIENDO CON OPCIÓN DE COMPRA?

No se aplicará IVA a las cuotas de un contrato de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, ni a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos, siempre que estos hayan sido celebrados con anterioridad al 1 de enero de 2016 y siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.

### 12. EN RELACIÓN A LA NORMA TRANSITORIA SOBRE LOS INMUEBLES CON PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, ¿QUÉ PROYECTOS ESTÁN EXENTOS DE PAGO DE IVA?

Están exentos de IVA todos aquellos proyectos que tengan un permiso de construcción al 1 de enero de 2016 y que se hayan vendido en un plazo de un año, es decir hasta el 31 de diciembre de 2016. Se concluye que esta norma aplica respecto de inmuebles usados o nuevos.

Por lo tanto, la regla general es que una venta que se haga a partir del 1 de enero de 2017, está afecta a IVA.

También se incorpora al beneficio de exención de IVA el caso de aquellos inmuebles nuevos que cuenten con el permiso de edificación antes del 1 de enero de 2016, y respecto de los cuales se haya ingresado la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente, antes del 1 de abril de 2017.

La norma aplica también para terrenos urbanizados.

### 13. ¿CÓMO OPERAN LOS CRÉDITOS FISCALES ACUMULADOS?

Esta norma aplica para proyectos que se vendan con IVA a partir del año 2016 o el siguiente, y que su construcción haya empezado antes de 2016, es decir que se haya pagado parte de la obra o los materiales antes de 2016.

Como anteriormente las inmobiliarias no eran contribuyentes del IVA, este impuesto que les facturaba la constructora lo debían costear. En cambio, a partir de este año, podrán reconocerlo en la venta del inmueble.

Esto quiere decir que dichos contribuyentes tendrán derecho al crédito fiscal por el impuesto soportado en la adquisición o construcción de los inmuebles. La idea es reconocer los créditos fiscales de aquellos contribuyentes que con anterioridad al 1 de enero de 2016 no llevaban registro de tales créditos por no ser contribuyentes de IVA.

El límite de plazo para reconocer el crédito fiscal son 3 años desde la fecha de la venta del inmueble.

## ¿CÓMO OPERA EL IMPUESTO ÚNICO Y SUSTITUTIVO DEL FUT?

Exposición de Álex Villalobos, jefe del Departamento de Fiscalización del Servicio de Impuestos Internos.

**\*La autoría del contenido es del expositor.**

El Impuesto Único y Sustitutivo del FUT es un impuesto sustitutivo del Impuesto Global Complementario o Impuesto Adicional, sobre el saldo de las rentas acumuladas en el Fondo de Utilidades Tributables (FUT).

Se pueden acoger a este los contribuyentes del Impuesto de Primera Categoría que determinen su renta efectiva mediante Contabilidad Completa, es decir aquellos contribuyentes que lleven FUT. El requisito es que hayan iniciado actividades con anterioridad al 1 de diciembre de 2015.

Se puede ejercer esta opción hasta el 30 de abril de 2017. Una vez ejercida, esta es irrevocable. Sin embargo, la opción se puede ejercer más de una vez dentro del plazo.

Opera para las utilidades tributarias registradas en el FUT y que se encuentren en los años comerciales 2015 y ahora 2016, pendientes de tributación propias o ajenas.

Al ser opcional, se puede pagar el tributo sustitutivo de los impuestos finales, o bien, sobre una parte o el total de las utilidades con tributación pendiente.

La tasa del impuesto por regla general es 32%. Solo los contribuyentes del Impuesto Global Complementario podrán optar a una tasa especial promedio de los últimos tres años tributarios, y se refiere a la tasa marginal más alta.

