

Universidad de Concepción

Campus Los Ángeles

Departamento de Gestión Empresarial



## **Tributación IVA Empresas Constructoras e Inmobiliarias según Reforma Tributaria Ley 20.780 y 20.899**

Seminario para optar al título profesional de contador auditor y el grado académico de licenciado en Contabilidad y Auditoría.

Profesor Coordinador: Sr. Fernán Vásquez González

Profesor Guía: Sr. Fernán Vásquez González

Profesor Informante: Sra. Paulina Vallejos Sanhueza

Seminaristas: Melissa Cornejo Bezama

Los Ángeles, Diciembre 2016

Este Seminario es el culmine de una gran e importante etapa, un poco larga pero llena de vivencias, aprendizaje, esfuerzo, perseverancia, distancia y un sinfín de palabras que en este minuto logran describir lo que fue la Universidad.

Quiero agradecer principalmente a mis padres Patricia y Fabio, los cuales me apoyaron incondicionalmente, gracias por enseñarme a ser perseverante, responsable y jamás rendirme; que por muy mal que se vea la situación salir adelante con la frente en alto y aquí estoy, gracias por la infinita paciencia y por creer en mí. Agradezco que Dios me haya puesto en sus brazos, y los haya elegido como mi familia junto a mis hermanos, que a pesar de las diferencias son lo que más amo en este mundo.

Quiero agradecer a mi Abuelita Minerva, que gracias a sus innumerables rezos y preocupación, me dio la tranquilidad y confianza de creer que en alguna parte del universo existe una energía, ente o Dios al cual pedir apoyo.

Agradecer a mis profesores, los cuales me enseñaron y formaron para desarrollarme profesionalmente, por su apoyo, ayuda, retos y principalmente su paciencia que es admirable.

Quisiera agradecer a todos y nombrarlos uno por uno, pero me faltarían hojas. Muchas gracias a los que formaron parte de esta etapa, a los que sufrieron las consecuencias de mi enojo y frustración en algunos momentos, y a los que varias veces fueron mi cable a tierra.

Valió la pena la espera y como dicen *“lo que más cuesta es lo que más vale la pena”*. Me voy feliz de haber sido parte de la Gloriosa UdeC y a emprender nuevo rumbo se ha dicho.

## INDICE

<b>I. JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION .....</b>	<b>5</b>
1.1. Fundamentación del tema.....	5
1.2. Metodología de Trabajo .....	6
1.3. Objetivos generales y específicos .....	6
1.4. Limitaciones del Alcance del Trabajo .....	7
<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>8</b>
<b>CAPITULO I: Tributación en el IVA Empresas Constructoras e Inmobiliarias</b>	<b>10</b>
I. Tributación en el IVA Empresas Constructoras e Inmobiliarias .....	10
Generalidades .....	10
1.1. Concepto de Empresa Constructora.....	11
1.2. IVA en la Construcción.....	12
1.3. Actual definición de Hecho Grabado básico de ventas .....	13
1.4. Presunción de Habitualidad en la venta de Inmuebles. ....	17
1.5. Determinación de ciertos Hechos como No Gravados.....	18
1.6. Hechos Gravados Especiales (DL825-art.8).....	19
1.7. Exenciones de IVA (DL825-art.12-13) .....	23
<b>CAPITULO II: EFECTOS DE LA REFORMA EN EL DEBITO Y CRÉDITO FISCAL</b>	<b>27</b>
.....	<b>27</b>
<b>I. DEBITO FISCAL.....</b>	<b>27</b>
Generalidades.....	27
1.1. Inclusión de los Inmuebles en los Hechos Gravados .....	27
1.2. Promesas de venta y arriendo con Opción de Compra.....	28
1.3. Normas Adecuatorias.....	31
1.3.1. Determinación de ciertos hechos como no gravados .....	31
1.3.2. Exenciones Temporales y Permanentes. ....	34
1.4. Resumen Normas Transitorias y Permanentes Ley 20.780/20.899 mecánica Débito-Crédito.....	37
1.5. Base Imponible (art.17º, DL825) .....	39
1.5.1. Cálculo de la Base Imponible de IVA.....	39

<b>II. CRÉDITO FISCAL .....</b>	<b>44</b>
Generalidades.....	44
2.1. Art. 8 Transitorio, Ley 20.780 .....	44
2.1.1. Crédito Fiscal soportado antes del 1º de enero de 2016 (art.8º transitorio).....	44
2.2. Nuevo numeral 6 del Art. 23, DL 825 (Norma Permanente). .....	46
2.3. Normas transitorias Ley 20.780 en cuanto al Crédito Fiscal. ....	47
<b>III. RESUMEN EFECTOS DE LA REFORMA EN LA MECANICA DEBITO – CRÉDITO .....</b>	<b>48</b>
<b>CAPÍTULO III: CRÉDITO ESPECIAL EMPRESAS CONSTRUCTORAS .....</b>	<b>50</b>
1. ANTECEDENTES .....	50
1.1. Objetivos iniciales de Crédito Especial.....	52
1.1.1. Crédito Especial Empresas Constructoras “Art 21 DL910, de 1975”: 53	
1.2. Concepto de inmueble para la habitación. ....	55
1.3. Beneficio crédito del 65%.....	57
1.3.1. Forma de facturación considerando crédito del artículo 21º, DL910.....	58
1.3.2. Anterior limitación del crédito especial IVA .....	59
1.3.3. Ejemplo CEEC antes de Reforma:.....	60
1.3.4. Normas de Excepción: Efectos en las instituciones de beneficencia....	62
1.4. Efectos de la Ley 20.780 y Ley 20.899 en el CEEC.....	64
1.4.1. Modificaciones al texto del art.21º, del DL 910, de 1975. ....	65
1.4.2. Situación de inmuebles adicionales a la vivienda .....	68
1.4.3. Ejemplo Factura por la venta de Departamento .....	69
<b>CONCLUSIONES FINALES .....</b>	<b>70</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>72</b>

## I. JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION

### 1.1. Fundamentación del tema

El tema de estudio es de vital importancia para el correcto análisis de los efectos Tributarios que incluye modificaciones en el sector Inmobiliario, ya que con los cambios realizados en la Reforma y con las diferentes circulares que han aparecido se ha visto afectado.

Dentro de los principales cambios en el Decreto Ley 825, sobre Impuestos a las Ventas y Servicios, es que se gravarán con IVA las ventas de bienes inmuebles, cualquiera sea el vendedor, siempre que sea habitual.

Estas disposiciones, convertirían a las empresas constructoras en consumidores finales del IVA, obligándolas a incluir dentro de sus costos el impuesto soportado en las adquisiciones de sus insumos y bienes de capital y en la utilización de servicios relacionados con su actividad.

Además, la Reforma establece un cambio en el hecho gravado básico relativo a las ventas de inmuebles afectando con IVA ahora no sólo a la actividad de la construcción.

En el caso de las Inmobiliarias, se considerará como habitual, la transferencia de inmuebles, siempre que las operaciones estén dentro del giro (actividad) “efectivo” del contribuyente.

## 1.2. Metodología de Trabajo

Para el desarrollo del Seminario se ejecutarán una gran cantidad de actividades, tales como:

- Recopilar información requerida para el proceso de la investigación
- Leer y analizar el Decreto ley 825 de 1974, referente a la venta de bienes inmuebles.
- Leer y analizar las Leyes 20.780 y 20.899, con respecto a las modificaciones en el área de las Empresas Constructoras e Inmobiliarias.
- Consultar opiniones de profesionales entendidos en la materia.
- Ejemplificar en la medida que sea necesario.
- Obtener conclusiones

## 1.3. Objetivos generales y específicos

Objetivo General:

Mostrar los efectos que produjo la Reforma Tributaria en las modificaciones al Decreto ley 825, con lo que respecta a el área de la Construcción e Inmobiliarias.

Ejemplificar los cambios que trajo la Ley 20.780 y 20.899 en el Crédito Especial Empresas Constructoras.

Objetivos Específicos:

- Explicar y comentar los cambios realizados en el Decreto ley 825, para el sector Inmobiliario.
- Comentar los cambios y efectos en lo que respecta al Débito y Crédito Fiscal.
- Analizar y ejemplificar el Crédito Especial Empresas Constructoras.
- Elaborar y desarrollar casos prácticos, que proporcionen a los lectores claridad en el tema.

#### **1.4. Limitaciones del Alcance del Trabajo**

Este seminario abordará solo las modificaciones que afecten a la enajenación de bienes raíces, en lo que respecta a sus cambios en el Impuesto al Valor Agregado.

En el análisis se incluirán todas las modificaciones que pudieran efectuarse hasta mediados de noviembre del presente año.

Se espera lograr un trabajo que refleje información fidedigna, recopilando la mayor cantidad de información actualizada.



## INTRODUCCIÓN

Hasta septiembre de 1987, la materialidad del hecho gravado del IVA, estaba constituido básicamente por la venta de bienes corporales muebles o derechos reales construidos sobre ellos.

Estas disposiciones, convertirían a las empresas constructoras en consumidores finales de IVA, obligándolas a incluir dentro de sus costos el impuesto soportado en la adquisición de sus insumos, bienes de capital y en la utilización de servicios relacionados con su actividad.

En virtud de lo anterior, el legislador mediante la ley 18.630, de 1987, modifica el régimen impositivo descrito anteriormente, al incorporar al mismo la actividad de la construcción.

De este modo quedaron gravados con IVA las ventas de “bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora construidos totalmente por ella o en que parte hayan sido construidos por un tercero para ella”, como así mismo, todos los contratos de construcción cualquiera sea la modalidad bajo la cual se celebren.

El espíritu del legislador era no gravar con IVA la transferencia de bienes corporales inmuebles, salvo aquellas situaciones previstas por la Ley. (hechos gravados básicos y especiales).

Sin embargo, en el marco de la Reforma Tributaria, la cual fue aprobada y despachada por la Cámara de Diputados el 10 de septiembre del 2014, en su tercer trámite constitucional, quedando plasmada el 29 de septiembre del 2014 en la ley 20780, se propone afectar con IVA la venta habitual de bienes corporales inmuebles con independencia de quien sea el enajenante.



Estas medidas comenzaron a regir a partir del 1 de enero del año 2016 y su última modificación fue realizada el 8 de febrero del 2016, mediante la Ley 20.899, con el fin de simplificar dicha reforma.



## CAPITULO I: Tributación en el IVA Empresas Constructoras e Inmobiliarias

### I. Tributación en el IVA Empresas Constructoras e Inmobiliarias

#### Generalidades

La Ley 20.780 introdujo una serie de modificaciones al Decreto Ley 825, Ley del IVA, en virtud de las cuales, a partir del 1º de Enero del 2016, fecha de su vigencia, se encontrarán gravadas con IVA todas las ventas de inmuebles, nuevos o usados, cuando sean efectuadas por un vendedor habitual.

Dichas modificaciones ya han sido implementadas en el país, haciendo que cada contribuyente al cual le afecta directamente el tema, tenga que adecuarse a estos cambios.

El Servicio de Impuestos Internos publicó el día 8 de febrero del 2016, la Circular N°42 (Ley 20.899), en la que instruye acerca de la aplicación de las modificaciones introducidas por la Reforma Tributaria al D.L. N° 825, relacionadas con la inclusión en la normativa sobre el Impuesto al Valor Agregado de la venta de inmuebles efectuada por vendedores habituales.

A continuación, definiremos algunos conceptos claves para poder profundizar y comprender uno de los objetivos que tiene la reforma tributaria, el cual trataremos a lo largo de este seminario, conceptos que son de gran importancia pues corresponden a la base de la implementación de esta normativa, ayudando a comprender las diferencias existentes en conceptos que en la doctrina misma no tienen definición alguna.

## 1.1. Concepto de Empresa Constructora

¿Qué es empresa?

Según el Diccionario de la Real Academia Española, cabe señalar que empresa es “Acción o tarea que entraña dificultad y cuya ejecución requiere precisión y esfuerzo, unidad de organización dedicada a actividades industriales, mercantiles o de prestación de servicios con fines lucrativos”.

Según el Servicio de Impuestos Interno es “Toda organización conformada por recursos humanos, materiales y financieros ordenados bajo una dirección para el logro de los fines económicos, sociales, culturales o benéficos y dotado de una individualidad legal determinada”.

¿Qué es un Constructor?

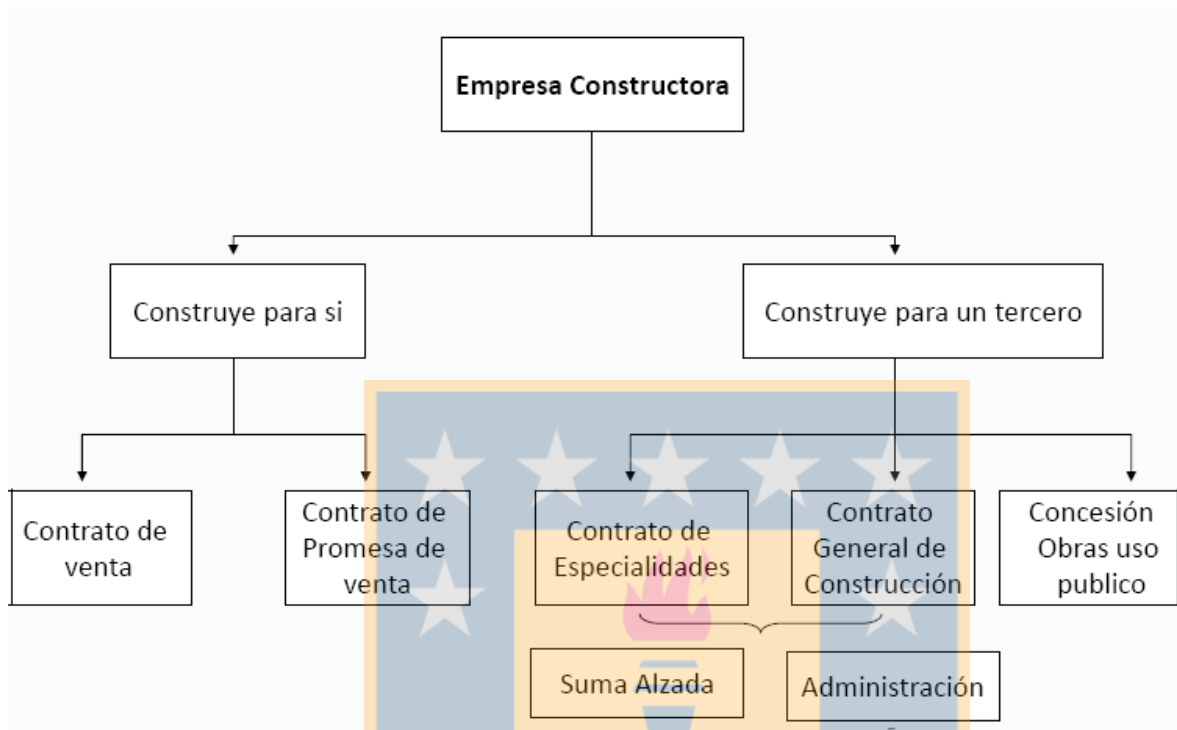
Según Es la persona física o moral que asume la responsabilidad por la calidad y manejo de los materiales, así como la correcta ejecución de los trabajos, coordinándolos de forma adecuada y siguiendo los lineamientos que señala el proyecto, responsabilizándose también por la terminación de la obra en el tiempo y costo especificado.

### Empresa Constructora

Es una organización que fundamentalmente posee capacidad administrativa para desarrollar y controlar la realización de obras; capacidad técnica para desarrollar procesos y procedimientos de construcción y capital o crédito para financiar sus operaciones.

Para los efectos del IVA, debe entenderse que Empresa Constructora no es solo aquella organización que específicamente tiene por objetivo vender bienes inmuebles que construye total o parcialmente, sino que también cualquier persona natural o jurídica, comunidad o sociedad de hecho que realice dichas operaciones ya sea permanente o eventual, como giro único o como parte principal o no de este giro único.

## 1.2. IVA en la Construcción



La Ley establece que quedará gravada con IVA la venta habitual de bienes inmuebles, cualquiera sea su vendedor e independientemente que dicha venta haya sido realizada por una empresa constructora.

Como consecuencia de lo anterior, para la debida armonia de las distintas disposiciones del Decreto Ley 825, se modifica asi mismo el concepto de vendedor, eliminandose la referencia a las empresas constructoras.

### 1.3. Actual definición de Hecho Grabado básico de ventas

Artículo 2, N°1, Decreto Ley 825:

Se entenderá: *por “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.”*

La Circular N° 13/2016 precisó que la calidad de vendedor se refiere exclusivamente a la habitualidad con que el contribuyente realiza este tipo de operaciones, indicando que siempre han sido asimiladas a ventas.

La Ley 20.899 complementó esta modificación, agregando que esto no aplica a las cuotas de contratos de arriendo con opción de compra (leasing) de bienes corporales inmuebles, ni a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos, siempre que hayan sido celebrados por escritura pública o instrumento privado protocolizado antes del 01.01.2016, rigiendo la norma vigente hasta esa fecha.

Artículo 2, N°3, Decreto Ley 825:

Por "vendedor" diciendo que por tal debe entenderse *"cualquiera persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad. Para efectos de la venta de inmuebles, se presumirá que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año. Con todo, no se considerará habitual la enajenación de*

*inmuebles que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias, así como la enajenación posterior de inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas y siempre que exista una obligación legal de vender dichos inmuebles dentro de un plazo determinado; y los demás casos de ventas forzadas en pública subasta autorizadas por resolución judicial. La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual. Se considerará también “vendedor” al productor, fabricante o vendedor habitual de bienes corporales inmuebles que venda materias primas o insumos que, por cualquier causa, no utilice en sus procesos productivos”.*

Asimismo, agrega el inciso primero de esa misma disposición, se considerará también “vendedor” la empresa constructora, entendiéndose por tal a cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles”.

En cuanto a nuestra doctrina, carece de algunos conceptos, ni el ordenamiento jurídico entrega las herramientas para sistematizar dichos conceptos, por ende, nos basamos en la definición que da un informe realizado por Profesores Especializados<sup>1</sup> en el tema.

Cabe mencionar que dichos conceptos están para clarificar y facilitar la comprensión de dichos artículos.

Convención: es “todo acuerdo de voluntades destinado a crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones. Los tipos más comunes de convenciones traslativas de dominio son: -compra venta - trueque -permuta - préstamo de consumo, etc”.

Acuerdo de Voluntades – Crea – Modifica – Extingue.

- Contrato: Acuerdo de voluntades – Crea derechos y obligaciones.  
Real – Solemne – Consensual
- Transferir: Entregar con el ánimo de traspasar.

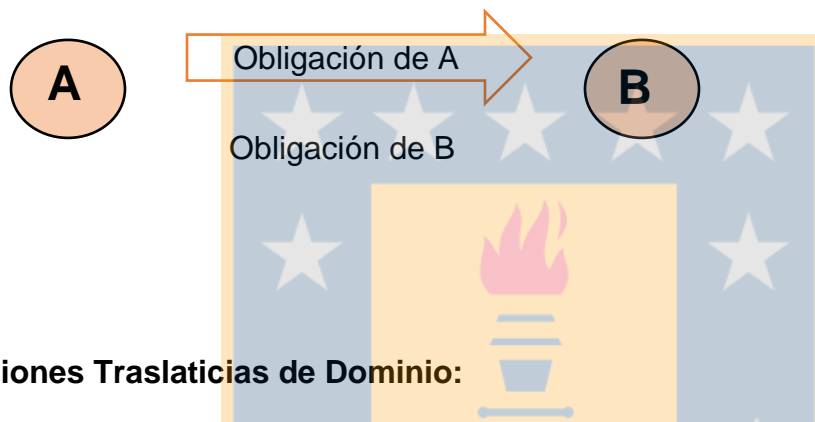
---

<sup>1</sup> Instituto Comercial Blas Cañas, Santiago de Chile. Profesores Mario Ramírez Huerta – Nelson Medinai Impuesto

**Dominio:** “el derecho real en una cosa corporal para gozar o disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno”.

Uso, goce y disposición de la propiedad.

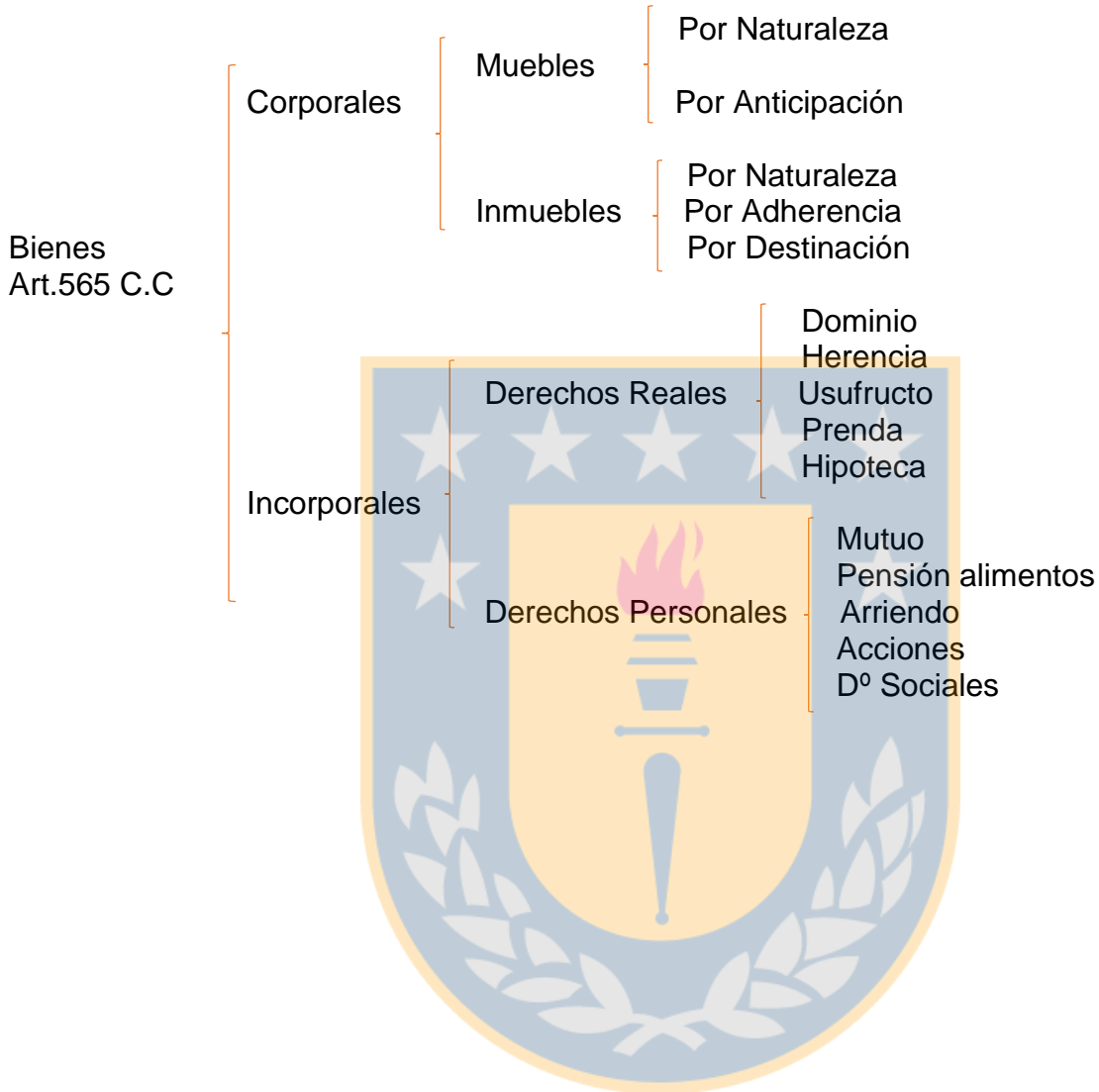
- Nuda Propiedad, Disposición
- Usufructo; Uso y Goce
- Tradición; Modo de adquirir el dominio de las cosas, consiste en la entrega que hace el dueño de ellas a otro.



**Convenciones Traslaticias de Dominio:**

Tipo de Contrato	Obligación A	Obligación B
Compra venta (Art. 1973 Código Civil)	Dar una cosa	Pagar \$ (BCM+\$) ↔ %>50%
Permuta	Especie	Otra especie
Trueque	Especie Completamente especificada	Otra especie (BCM+\$) ↔ %<50%
Mutuos Especies	Cosas fungibles	Restituir otras Misma género y calidad
Confección obra material mueble Art.1996 C.C • Compra venta • Arrendamiento servicio	Efectuar obra material mueble  Materiales (artificio)	Pagar por ella  Materiales (encarga obra)
Entrega BCM por servicios Art.19 del DL825	Efectuar un servicio	Entregar un bien

La convención debe recaer sobre bienes corporales muebles o inmuebles, excluidos los terrenos:





#### 1.4. Presunción de Habitualidad en la venta de Inmuebles. 2

a) Se eliminó una de las presunciones de habitualidad que había sido incorporada por el Art. 2º, N° 1, letra c), de la Ley N° 20.780, esto es, la referida a la venta de edificios por pisos o departamentos, cuando la enajenación se producía dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción en su caso.

b) Cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año.

Se entenderá que el momento de adquisición o enajenación es aquel en que el inmueble se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces a nombre del respectivo comprador.

Por otra parte, se entenderá que la obra se encuentra construida, para los efectos de contar los plazos de uno a cuatro años respectivamente, cuando ella este completamente terminada y cuente con la debida recepción municipal y certificada por la Dirección de Obras Municipales.

c) No se considera Habitual la enajenación de inmuebles que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias.

**Ejemplos:** Ventas forzadas contenidas en los artículos 103 a 111 de la Ley general de Bancos, en el llamado Juicio especial hipotecario, donde una vez ordenado el remate del bien se procede a adjudicar el bien inmueble al mejor postor, produciéndose la venta forzada de el mismo.

---

<sup>2</sup> Actualmente la Ley no tiene una definición clara y concreta en lo que concierne a la Habitualidad, ni el SII en su diccionario básico tributario, por ende, nos basaremos en la definición que da la real academia española:

Habitualidad: Cualidad de habitual.

Habitual: Que se hace, padece o posee con continuación o por hábito.

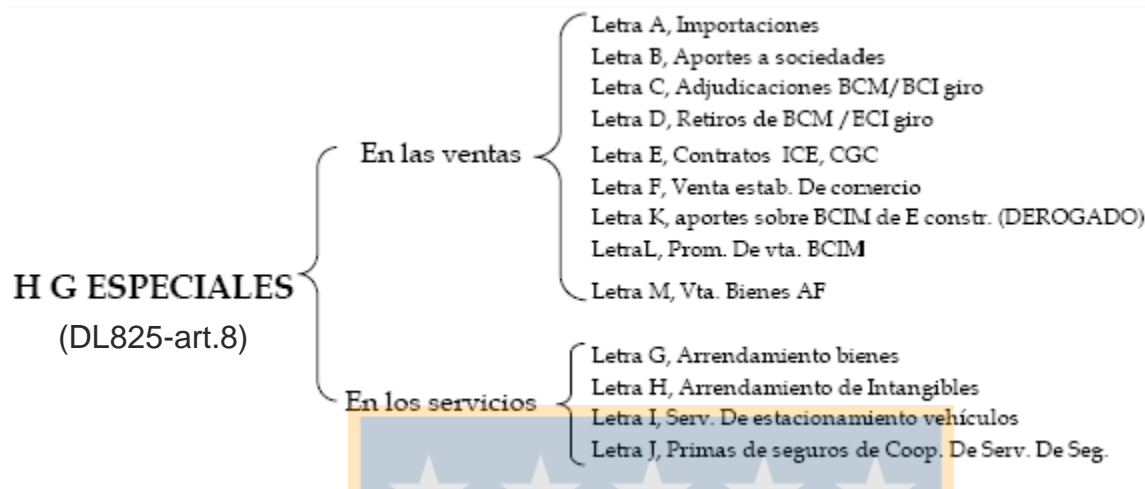
- d) La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual.

### **1.5. Determinación de ciertos Hechos como No Gravados.**

De acuerdo al Artículo sexto de las disposiciones transitorias de la Ley 20.780, las modificaciones introducidas por el artículo 2° en el decreto ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicio; no se gravará con IVA:

- a) Las ventas y otras transferencias de dominio de inmuebles, que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad al 1° de Enero del 2016 en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado.
- b) Cuotas de un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado con anterioridad al 1° de Enero del 2016 (incluida la opción de compra), siempre que dicho contrato se hubiere celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.

## 1.6. Hechos Gravados Especiales (DL825-art.8)



El Artículo 2º, N°3 de la Ley N° 20.780 introdujo modificaciones a varias letras del Artículo 8º; las modificaciones tuvieron por objetivo adecuar los distintos hechos gravados especiales, al hecho gravado básico:

- ✓ *En la letra b).*, aportes, se incluyó la palabra inmueble:
  - b) Los aportes a las sociedades y otras transferencias de dominio de bienes corporales muebles e *inmuebles*, efectuados por vendedores, que se produzcan con ocasión de la construcción, ampliación o modificación de sociedades, en la forma que lo determine, a su juicio exclusivo la Dirección Nacional de Impuestos Internos.

Aportes a sociedades;

- Requisitos copulativos:
  - Transferencia de dominio.
  - Efectúe con ocasión de una constitución, ampliación, o modificación de sociedades.

- Consista en BCM, Inmuebles de propiedad de empresa constructora (construye total o parcial) o derechos reales constituidos sobre ellos.
- Efectuado por un “Vendedor” respecto de los bienes que aporta. (Bienes propio del giro)

✓ *En la letra c).*, adjudicaciones, se incluyó la palabra inmueble y se suprimió el inciso segundo:

c) Las adjudicaciones de bienes corporales muebles e *inmuebles* de su giro, realizadas en liquidaciones de sociedades comerciales y civiles. Igual norma se aplicará respecto de las sociedades de hecho y comunidades, salvo las comunidades hereditarias y provenientes de la disolución conyugal.

- Adjudicación de bienes corporales muebles.
- Dichos muebles sean propios del giro de la respectiva sociedad o comunidad.
- Adjudicación debe ser originada por liquidación de sociedad o comunidad.
- Adjudicación de bienes corporales inmuebles.
- Adjudicación de bienes corporales inmuebles.

Liquidación de sociedades que sean empresas constructoras, comunidades, cooperativas de vivienda.

No es necesario que sea del giro de la constructora, comunidad o cooperativa.

✓ *En la letra d).*, referida a los retiros, se incluyó la palabra inmueble en los incisos primero, segundo y tercero, haciendo aplicable el IVA a los retiros, entregas gratuitas y faltantes de inventarios de bienes inmuebles, en el caso de vendedores habituales de dichos inmuebles.

Retiros efectuados por empresario, socios, directores o empleados Bienes corporales muebles del giro. Objeto: uso o consumo personal de tales personas o sus familias, faltantes de inventario, se consideran retiros, presunción legal de que los faltantes de inventario constituyen retiros.

- ✓ *En la letra f).*, relativa a la venta de establecimientos de comercio, se incluyó la palabra inmuebles:

f) La venta de establecimientos de comercio y, en general, la de cualquier otra universidad que comprenda bienes corporales muebles e *inmuebles* de su giro. Este tributo no se aplicará a la cesión del derecho de herencia.

Deben pertenecer el activo realizable, ser vendedora.

- ✓ *Se derogó la letra k).*

- ✓ *En la letra l).*, se modifica la primera parte del artículo cambiando la referencia a “de propiedad de una empresa constructora” a “realizados por un vendedor”:

l) Los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles *realizados por un vendedor*. Para los efectos de aplicación de esta Ley, se presumirá que existe *habitualidad* cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y a la fecha de celebración del contrato transcurra un plazo inferior o igual a un año.

Bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora del giro construido total o parcialmente por ella.

- ✓ *En la letra m).*, referida a la venta de bienes del Activo Fijo, fue reemplazada totalmente en su texto:

m) Se encontrarán gravadas con IVA: La venta de bienes corporales muebles e inmuebles que formen parte del activo inmovilizado, con el único requisito de que el contribuyente haya tenido derecho a crédito fiscal por su adquisición, importación, fabricación o construcción. No estará gravada con IVA la venta de bienes corporales muebles que formen parte del activo inmovilizado efectuada después de transcurrido un plazo de treinta y seis meses contado desde su *adquisición, importación, fabricación o término de construcción, según proceda*, siempre que dicha venta haya sido efectuada por o a un contribuyente acogido a lo dispuesto en el artículo 14 ter de la ley sobre Impuesto a la Renta, a la fecha de dicha venta.



## 1.7. Exenciones de IVA (DL825-art.12-13)

### Artículo séptimo de las disposiciones transitorias de la Ley 20.780:

Estarán exentas del Impuesto al Valor Agregado las ventas de bienes corporales inmuebles, siempre que se cumplan dos requisitos copulativos (Artículo séptimo):

1.- Que dichos bienes cuenten, al 1° de enero de 2016, con el permiso de edificación a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2.- Que las ventas respectivas se efectúen dentro del plazo de un año contado desde el 1° de enero de 2016.

3.- Que sean viviendas con Subsidio Habitacional (art.12 letra f):

Por defecto de la Ley 20.899 se perfeccionó la exención de viviendas con subsidio habitacional, señalando que:

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

*habitacional otorgado por el mismo Ministerio, cuando la opción de compra sea financiada, en todo o parte, por el señalado subsidio”*

De acuerdo a las normas que regulan este tipo de subsidios, es posible que los beneficiarios de subsidios habitacionales no solamente adquieran viviendas mediante operaciones de compraventa, sino que también tienen la posibilidad de hacerlo por la vía de tomar en arrendamiento con opción de compra la vivienda que se pretende adquirir.

La modificación legal considera dicha situación, manteniendo la exención original para la venta de viviendas efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional cuando ésta haya sido financiada en todo o parte por dicho subsidio, pero incorporando a este beneficio a los contratos generales de construcción y a los contratos de arriendo con opción de compra, siempre que éstos cumplan con la misma exigencia de ser financiados en todo o parte por el referido subsidio.

Además, se incorporó una nueva exención que favorece a terceros, por la vía de entender que para efectos de aplicar la exención se considera también como beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a las personas naturales o jurídicas que adquieran o encarguen la construcción de un bien corporal inmueble para venderlo o entregarlo en arriendo con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por dicho Ministerio, siempre que dicha situación conste en el contrato respectivo, tanto la venta como los contratos generales de construcción que se suscriban con beneficiarios de un subsidio habitacional en virtud de dicha norma, se encuentran también exentos de IVA.

Para que opere la exención, estas personas naturales o jurídicas, asimiladas a beneficiarios de un subsidio habitacional, deben dejar constancia en el contrato de compraventa o en el contrato general de construcción, que los bienes adquiridos o encargados a construir serán vendidos o entregados en arriendo con opción de compra a beneficiarios de un subsidio habitacional, los que financiarán con el



referido subsidio todo o parte de dichas operaciones. Las instrucciones sobre la normativa señalada fueron emitidas a través de la Circular N° 13, del 24 de marzo de 2016.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo da los siguientes toques para optar al beneficio de Subsidio:

#### Compra de Vivienda

Opciones de subsidio	Valor máx. de la vivienda *	Monto máx. de subsidio *	Monto máx. de ingreso mensual*	Ahorro mínimo
<b>Alternativa 1</b>	1.000 UF	500 UF (fijo)	25 UF	30 UF
<b>Alternativa 2</b>	1.400 UF	hasta 516 UF	40 UF	40 UF
<b>Alternativa 3</b>	2.000 UF	hasta 350 UF	60 UF	80 UF

(\*) El valor máximo de la vivienda, el monto de subsidio y el tope de ingreso mensual pueden variar dependiendo de la zona geográfica en donde se quiera comprar.

#### Construcción de Vivienda

Opciones de subsidio	Valor máx. de la vivienda *	Monto máx. de subsidio *	Monto máx. de ingreso mensual*	Ahorro mínimo
<b>Alternativa 1</b>	1.400 UF	520 UF	40 UF	30 UF
<b>Alternativa 2</b>	2.000 UF	350 UF	60 UF	50 UF

(\*) El valor máximo de la vivienda, el monto de subsidio y el tope de ingreso mensual pueden variar dependiendo de la zona geográfica en donde se quiera construir.

4.- Venta de viviendas respecto de las cuales se haya celebrado una promesa antes del 1 de enero de 2016.



## CAPITULO II: EFECTOS DE LA REFORMA EN EL DEBITO Y CRÉDITO FISCAL

### I. DEBITO FISCAL

#### Generalidades

Concepto:

La definición entregada por el Servicio de Impuesto Internos es, el Impuesto al Valor Agregado (IVA) recargado en las boletas, facturas, liquidaciones, notas de débito y notas de crédito emitidas por el concepto de ventas y servicios efectuados en el período tributario respectivo.

#### 1.1. Inclusión de los Inmuebles en los Hechos Gravados

Hecho Gravado Básico de Venta.

Se elimina la exigencia de que los inmuebles sean “de propiedad de una empresa constructora construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella”.

Concepto de “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 construidos sobre ellos, como, asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la presente ley equipare a venta. (art.2 n°1 letra a) DL825)

La ley establece que quedará gravada con IVA, la venta *habitual* de bienes inmuebles, cualquiera que sea su vendedor e independientemente que dicha venta haya sido realizada por una empresa constructora.

Como consecuencia de lo anterior, para la debida armonía de las distintas disposiciones de Decreto Ley nº825, se modifica asimismo el concepto de vendedor, eliminándose la referencia a empresas constructoras.

## 1.2. Promesas de venta y arriendo con Opción de Compra

La Promesa de Venta de propiedades está exenta de IVA, ya que bajo el principio del devengo mencionado en el artículo 9<sup>3</sup>, del DL 825, el IVA se pagará cuando se concrete la compra, es decir, al momento de la firma de la escritura de venta, por el precio total de la venta, independiente que se hayan pagado anticipos del precio al momento de firmar la promesa o en otro momento anterior a la firma de la escritura definitiva.

Por ejemplo: si el precio total es de 100 pesos, pero se anticiparon 20 al momento de la promesa, la factura debe emitirse por el total de 100 pesos y no por los 80 que quedaban por pagar.

El arriendo con opción de compra, más conocido como Leasing, trata de la venta que hace una persona de un bien de su propiedad a un tercero quien, acto seguido, se lo entrega en arrendamiento a aquél con el derecho de ejercer la opción de compra sobre dicho bien en un tiempo determinado. En resumen, en la especie se trata de un contrato de compraventa de un bien inmueble, acompañado o asociado a un contrato de arriendo con opción de compra (leasing), recaído sobre el mismo bien raíz.

---

<sup>3</sup> **Artículo 9º.-** El impuesto establecido en este Título se devengará:

- a) En las ventas de bienes corporales muebles y prestaciones de servicios, en la fecha de emisión de la factura o boleta. En la venta de bienes corporales muebles, en caso que la entrega de las especies sea anterior a dicha fecha o bien, cuando por la naturaleza del acto que da origen a la transferencia no se emitan dichos documentos, el impuesto se devengará en la fecha de la entrega real o simbólica de las especies. En las prestaciones de servicios, si no se hubieren emitido facturas o boletas, según corresponda, o no correspondiere emitir las, el tributo se devengará en la fecha en que la remuneración se perciba o se ponga, en cualquier forma, a disposición del prestador del servicio.

Con la modificación efectuada a la letra I), del artículo 8°, del D.L. N° 825 quedarán gravadas con IVA los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizadas por un vendedor.

Art. 8, letra I) DL825:

*“Los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor. Para estos efectos, se presumirá que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y la fecha de celebración del contrato transcurra un plazo igual o inferior a un año”.*



**Ejemplo Contrato de Arriendo con Opción de Compra**

Valor total del contrato:	1.000
Valor del terreno:	300
Valor de cada cuota:	100
Interés incluido en cada cuota:	15

**Deducciones:**

Proporción del terreno (supuesto):	30%
Valor a descontar en cada cuota:	30
Interés (supuesto):	15
Toral:	45

**Cálculo Impuesto:**

Base Imponible:	100
Deducciones:	45
Total:	55
IVA 19%:	10



En conclusión, dicho ejemplo muestra claramente el efecto que provoca los cambios efectuados por la Reforma Tributaria. El impuesto se aplica una vez calculado el valor de la cuota restando el porcentaje a descontar del terreno y menos el interés de cada cuota.

### 1.3. Normas Adecuatorias.

La aplicación de IVA a la venta habitual de inmuebles hizo necesario que el legislador realizara algunas *adecuaciones transitorias* hacia el nuevo régimen con el objeto de evitar posibles perjuicios a los contribuyentes producto del nuevo régimen.

Estas normas especiales se refieren a los siguientes aspectos:

#### 1.3.1. Determinación de ciertos hechos como no gravados

##### **Artículo sexto de las disposiciones transitorias de la Ley 20.780:**

No se gravará con IVA:

- Las ventas y otras transferencias de dominio de inmuebles, que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad al 1 de enero de 2016, en un contrato celebrado por escritura pública o por un instrumento privado protocolizado.
- Cuotas de un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado con anterioridad al 1 de enero de 2016 (incluida la opción de compra), siempre que dicho contrato se hubiere celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.

##### **Artículo Sexto transitorio:**

*“Las modificaciones introducidas por el artículo 2º en el decreto ley N°825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, no se aplicará a las ventas y otras transferencias de dominio de inmuebles, que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad a la fecha entrada en vigencia de la presente ley a que se refiere el número 1 del artículo precedente, en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado. Del mismo modo, no se*

*aplicarán dichas disposiciones a las cuotas de un contrato de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, ni a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos en la medida que hayan sido celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia señalada, y, siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado”.*

Requisitos que se deben cumplir:

- Que esos contratos cumplan con los requisitos exigidos por el artículo 1.554 del Código Civil<sup>4</sup>.
- Por escritura pública o por instrumento privado protocolizado.
- Cumplir con lo señalado en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones<sup>5</sup> (deberán otorgarlos mediante instrumentos privados autorizados ante notario y caucionarlos mediante póliza de seguro o boleta bancaria, aceptada por el prominente comprador).

Respecto de la cesión de promesas de compraventa suscritas con anterioridad al 1º de enero de 2016 y efectuada con posterioridad a dicha fecha, el SII podrá hacer uso de sus facultades fiscalizadoras a objeto de verificar que tales actos no tengan como único objeto obtener la liberación del pago de IVA teniendo presente lo dispuesto por los nuevos artículos 4 bis a quinquies del Código Tributario.

<sup>4</sup> Artículo 1554 del Código Civil:

La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1ª Que la promesa conste por escrito;

2ª Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces;

3ª Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato;

4ª Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.

Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente

<sup>5</sup> Artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones:

Las personas naturales o jurídicas que tengan por giro la actividad inmobiliaria o aquellas que construyan o encarguen construir bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas, que no cuenten con recepción definitiva y que celebren contratos de promesa de compraventa en los cuales el promitente comprado entregue todo o parte del precio del bien raíz, deberán otorgarlos mediante instrumentos privados autorizados ante notario y caucionarlos mediante póliza de seguro o boleta bancaria, aceptada por el promitente comprador. Esta garantía, debidamente identificada, se incorporará al contrato a favor del promitente comprador, en un valor igual a la parte del precio del bien raíz entregado por éste y establecido en el contrato de promesa respectivo, para el evento de que éste no se cumpla dentro del plazo o al cumplimiento de la condición establecidos por el promitente vendedor.



**Artículo 4° CT.** - Las normas de este Código sólo rigen para la aplicación o interpretación del mismo y de las demás disposiciones legales relativas a las materias de tributación fiscal interna a que se refiere el artículo 1º, y de ellas no se podrán inferir, salvo disposición expresa en contrario, consecuencias para la aplicación, interpretación o validez de otros actos, contratos o leyes.



### 1.3.2. Exenciones Temporales y Permanentes.

#### **Artículo séptimo de las disposiciones transitorias de la Ley 20.780.**

Estarán exentas del Impuesto al Valor Agregado las ventas de bienes corporales inmuebles, siempre que se cumplan dos requisitos copulativos:

1. Que dichos bienes cuenten, al 1º de enero de 2016, con el permiso de edificación a que se refiere la ley General de Urbanismo y Construcciones (DFL n°458/ art.75)
2. Que las ventas respectivas se efectúen dentro del plazo de un año contado desde el 1º de enero de 2016.

#### **Artículo séptimo transitorio:**

*“Estarán exentas del impuesto al valor agregado las ventas de bienes corporales inmuebles que se graven como consecuencia de las modificaciones que se introduce en el artículo 2º del decreto ley N°825, de 1974, a través de la letra a) del numeral 1 del artículo 2º de la presente ley, siempre que dichos bienes cuenten, al 1º de enero de 2016, con el permiso de edificación a que se refiere la ley General de Urbanismo y Construcciones, y as ventas respectivas se efectúen dentro del plazo de un año contado desde la fecha a que se refiere el numeral 1 del artículo quinto transitorio”.*

**Ampliación del alcance Artículo séptimo transitorio por efecto de la ley 20.899.**

Estarán exentas del Impuesto al Valor Agregado las ventas de bienes corporales inmuebles *nuevos* y los *contratos de arriendo con opción de compra*, siempre que se cumplan dos requisitos copulativos:

1. Que dichos bienes cuenten, al 1º de enero de 2016, con el permiso de construcción a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones (DFL N°458/ 75).
2. Siempre que respecto de tales bienes haya ingresado, al 1º de enero de 2017, la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la dirección de obras municipales correspondiente conforme lo establece el artículo 144<sup>6</sup> de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**Artículo séptimo transitorio:**

*“Estarán también exentas del impuesto al valor agregado, en el caso de bienes corporales inmuebles nuevos que cuenten con el permiso de construcción a la fecha señalada, la venta u otras transferencias de dominio, incluido el contrato de arriendo con opción de compra, que se graven como consecuencia de estas modificaciones siempre que respecto de tales bienes se haya ingresado, al 1º de enero del 2017, la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente conforme lo establece el artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”.*

---

<sup>6</sup> Artículo 144 Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Terminada una obra o parte de la misma que pueda habilitarse independientemente, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción definitiva por la Dirección de Obras Municipales. Sin perjuicio de las recepciones definitivas parciales, habrá, en todo caso, una recepción definitiva del total de las obras.

### **Modificaciones al Permiso de Edificación**

- Deberá verificarse que la modificación del permiso de edificación no traiga como consecuencia un cambio sustancial en el proyecto amparado por el permiso original, de forma tal que ella implique la construcción de un inmueble distinto al originalmente pactado a construir.
- Normas de resguardo
- Facultad fiscalizadora a objeto de verificar que las eventuales modificaciones a los permisos de edificación no tengan como único objeto obtener la liberación del pago de IVA teniendo presente lo dispuesto por los nuevos artículos cuarto bis a quinquies del Código Tributario.



#### 1.4. Resumen Normas Transitorias y Permanentes Ley 20.780/20.899 mecánica Débito-Crédito.

<b>IVA DÉBITO FISCAL</b>	
<b>TRANSITORIAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Artículo 6º transitorio Ley 20.780</u> Hecho No Gravado (inmobiliarias)               <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Promesas de Compra-venta válidamente prometido con anterioridad al 1º de enero de 2016.</li> <li>2) Cuotas de un contrato de arriendo con opción de compra, transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos celebrados con anterioridad al 1º de enero de 2016, celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.</li> </ol> </li>   <li>• <u>Artículo 7º transitorio</u> Exención (Constructoras)               <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Venta de Bienes Corporales Inmuebles que cumplan dos requisitos:                   <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que dichos bienes cuenten, al 1º de enero de 2016, con el permiso de edificación a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</li> <li>2. Que las ventas respectivas se efectúen dentro del plazo de un año contado desde el 1º de enero de 2016.</li> </ol> </li>   <li>b) Venta u otras transferencias de dominio y los contratos de arriendo con opción de compra, ambos bienes corporales inmuebles nuevos que cumplan los siguientes requisitos:                   <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que cuenten con el permiso de construcción antes del 1º de enero de 2016.</li> <li>2. Que se hayan ingresado, al 1 de enero de 2017, la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente conforme lo establece el art. 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</li> </ol> </li> </ol> </li> </ul>

<b>PERMANENTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Artículo 12 letra f) DL825<sup>7</sup></u> Venta de bienes corporales inmuebles y los contratos de arriendo con opción de compra, cuando tales ventas, contratos o arriendos con opción de compra hayan sido financiados, en definitiva, en todo o parte, por el referido subsidio.</li>   <li>• <u>Artículo 16 letra g) DL825<sup>8</sup></u> Venta de bienes corporales inmuebles usados.</li> </ul>
-------------------	--



<sup>7</sup> Artículo 12 letra f) DL825: La venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los contratos generales de construcción y los contratos de arriendo con opción de compra, cuando tales ventas, contratos o arriendos con opción de compra hayan sido financiados, en definitiva, en todo o parte, por el referido subsidio. Para estos efectos, se considerará también como beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a la persona natural o jurídica que adquiera o encargue la construcción de un bien corporal inmueble para venderlo o entregarlo en arriendo con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por dicho Ministerio, siempre que lo anterior conste en el contrato respectivo, debiendo aplicarse el impuesto al valor agregado en caso contrario. En este caso, si la venta o el contrato de arriendo con opción de compra posteriores no se celebran con beneficiarios de tales subsidios, deberá aplicarse el impuesto al valor agregado conforme a las reglas que corresponda según el caso, sin que proceda la exención establecida en el número 11, de la letra E, del artículo 12; y la venta a un tercero de una vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el mismo Ministerio, cuando la opción de compra sea financiada, en todo o parte, por el señalado subsidio.

<sup>8</sup> Artículo 16 letra g) DL825: En el caso de venta de bienes corporales inmuebles usados, en cuya adquisición no se haya soportado impuesto al valor agregado, realizada por un vendedor habitual, la base imponible será la diferencia entre los precios de venta y compra. Para estos efectos deberá reajustarse el valor de adquisición del inmueble de acuerdo con el porcentaje de variación que experimente el índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior a la fecha de la venta.

Con todo, en la determinación de la base imponible a que se refiere el párrafo anterior deberá descontarse del precio de compra y del precio de venta, el valor del terreno que se encuentre incluido en ambas operaciones. Para estos efectos, el vendedor podrá deducir del precio de venta como valor máximo asignado al terreno, el valor comercial de éste a la fecha de la operación. Efectuada esta deducción, el vendedor deberá deducir del precio de adquisición del inmueble una cantidad equivalente al porcentaje que representa el valor comercial asignado al terreno en el precio de venta.

## 1.5. Base Imponible (art.17º, DL825)

La base de cálculo para el pago del impuesto no ha sido modificada, por lo que será el precio de la vivienda deducido el valor del terreno, con límite de dos veces el avalúo fiscal (Art. 17º, inciso 2º Ley IVA<sup>9</sup>). Este hecho se recalca en el nuevo concepto de venta donde se agregó la frase “excluidos los terrenos”.

Se establece una base imponible especial para el caso de venta de bienes corporales inmuebles usados, en cuya adquisición no se haya soportado IVA, realizada por un vendedor habitual. Nueva letra g) del artículo 16º: Se trata de contribuyentes vendedores habituales de inmuebles usados, que venden encontrándose vigente la ley y por tanto deben gravar su operación con IVA, pero no soportaron este impuesto al comprar el inmueble, razón por la cual, al no tener crédito fiscal, el IVA se transformaría en un costo. Se establece una norma especial para estos casos, que se puede resumir como se indica:

### 1.5.1. Cálculo de la Base Imponible de IVA

Para el caso de venta de bienes corporales inmuebles usados, en cuya adquisición no se haya soportado IVA:

- Base imponible: diferencia entre los precios de venta y compra.
  - a) Se reajusta el Precio de Adquisición por la variación del IPC.

---

<sup>9</sup> Artículo 17, inc. 2º: Tratándose de la venta de bienes inmuebles gravados por esta ley, podrá deducirse del precio estipulado en el contrato el monto total o la proporción que corresponda, del valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación. En el caso de los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, podrá deducirse del monto de cada cuota, incluyendo la opción de compra, la proporción correspondiente al valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación, la que resultará de calcular la proporción que representa el valor de adquisición del terreno en el valor total del contrato. Para estos efectos, deberá reajustarse el valor de adquisición del terreno de acuerdo con el porcentaje de variación experimentado por el índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior al de la fecha del contrato. La deducción que en definitiva se efectúe por concepto del terreno, no podrá ser superior al doble del valor de su avalúo fiscal determinado para los efectos de la ley N° 17.235, salvo que la fecha de adquisición del mismo haya precedido en no menos de tres años a la fecha en que se celebre el contrato de venta o de promesa de venta, en cuyo caso se deducirá el valor efectivo de adquisición reajustado en la forma indicada precedentemente.

b) Se calcula el porcentaje que representa el valor del terreno en el precio de venta.

Se resta al precio de venta el valor del terreno con tope del valor comercial de éste

c) Se resta al precio de adquisición reajustado, el porcentaje que representa el valor del terreno en el precio de venta

d) Finalmente se resta al precio de venta, el precio de adquisición reajustado, rebajado en ambos casos el valor del terreno y sobre dicho monto se aplica el IVA.





### 1.5.2. Ejemplo de cálculo del IVA en el caso de un Contribuyente que se dedica a comprar y reparar inmuebles para su venta. Año 2016

#### DATOS:

Fecha Adquisición: 5/1997

Fecha de Venta: 4/2016

Precio de Adquisición: \$1.000.000

Precio de Venta: \$5.000.000

Reajuste a la fecha de venta: \$2.000.000

Valor del terreno asignado por el vendedor con tope del valor comercial de éste:

\$1.000.000

Valor comercial del terreno. \$1.500.000

#### CÁLCULO DE LA BASE IMPONIBLE DE IVA

a) Se reajusta el Precio de Adquisición por la variación del IPC: \$3.000.000.

b) Se calcula el porcentaje que representa el valor del terreno en el precio de venta:

$$\frac{\$1.500.000}{\$5.000.000} \times 100 = 30\%$$

c) Se resta al precio de venta el valor del terreno con tope del valor comercial de éste:

$$\text{Precio de Venta: } \$5.000.000 - \$1.500.000 = \$3.500.000$$

d) Se resta al precio de adquisición reajustado el porcentaje que representa el valor del terreno en el precio de venta:

$$\text{Precio de Adquisición reajustado: } \$3.000.000 - \underbrace{(\$3.000.000 \times 30\%)}_{(900.000)} = \$2.100.000$$

e) Finalmente se resta al precio de venta, el precio de adquisición reajustado, rebajado en ambos casos el valor del terreno y sobre dicho monto se aplica el IVA.

Precio de Venta (menos valor del terreno) =	\$3.500.000
Precio de Adquisición reajustado (menos valor del terreno) =	<u>\$2.100.000</u>
	\$1.400.000

**IVA A RECARGAR EN LA VENTA DE LA CASA: \$1.400.000 x 19%= \$266.000.**

En conclusión, de acuerdo al contenido de la Reforma Tributaria en lo concerniente a la aplicación del IVA en la venta de inmuebles a contar del 1º de enero de 2016, no existe distinción en el tratamiento de la aplicación de IVA en la venta de inmuebles respecto a si el vendedor habitual vende un inmueble nuevo o usado. Lo que es diferente es el cálculo de la base imponible sobre la que hay que aplicar el IVA en la venta de un bien inmueble usado, cuando en la compra, por el ahora vendedor, no se ha recargado el IVA.

En primer lugar, para que la venta de un bien inmueble usado quede afecta a IVA, debe ser realizado por un vendedor, cuyas características ya han sido detallados anteriormente.

La base imponible afecta a IVA será la diferencia entre el valor de venta con el de compra, debidamente reajustado entre el mes anterior a la compra y el mes anterior a la venta.

**EJEMPLO VENTA DE INMUEBLES USADOS**

Una empresa se dedica “*habitualmente*” a la compra y venta de inmuebles usados; se presentan los siguientes antecedentes:

Valor de Adquisición del inmueble: \$60.000.000  
(Actualizado)

Fecha de Adquisición: 01/04/1991

Valor de Venta: \$120.000.000

Fecha de Venta: 01/04/2016

Valor comercial del Terreno: \$30.000.000

**Cálculo de la Base Imponible para el IVA:**

Valor de Venta – Valor de terreno: \$90.000.000  
(120.000.000 – 30.000.000= \$90.000.000)

% precio de venta equivalente al terreno: 25%  
 $\frac{30.000.000}{120.000.000} \times 100 = 25\%$

Entonces se puede deducir un 25% \$15.000.000  
del precio de compra por el terreno  
(60.000.000 x 25%= \$15.000.000)

El valor de compra rebajado por el precio  
de la venta: \$45.000.000

Luego la BASE IMPONIBLE para el  
cálculo del impuesto (19%): \$45.000.000

Calculamos el impuesto (19%): \$8.550.000

Precio de Venta final \$128.550.000

## II. CRÉDITO FISCAL

### Generalidades

Concepto:

La definición entregada por el Servicio de Impuestos Internos es, el impuesto soportado, entre otros documentos, en las facturas de proveedores, facturas de compras, notas de débito y de crédito recibidas que acrediten las adquisiciones o la utilización de servicios efectuados en el período tributario respectivo.

La Ley 20.780/Ley 20.899 introdujo dos modificaciones relacionadas con el uso del Crédito Fiscal:

#### 2.1. Art. 8 Transitorio, Ley 20.780

##### 2.1.1. Crédito Fiscal soportado antes del 1º de enero de 2016 (art.8º transitorio)

Norma Transitoria:

Los vendedores (habituales) de inmuebles (hecho gravado básico y especiales), afectos a IVA por sus ventas, “*podrán hacer uso de él*”, (antes se señalaba que “*tendrán derecho a crédito fiscal*”), por:

- El IVA soportado en la adquisición o construcción de dichos inmuebles, sin perjuicio que este haya sido soportado con anterioridad al 1º de enero de 2016, pero dentro de un plazo de 3 años, contados desde esta última fecha.

El SII establecerá la forma y procedimientos en que se hará efecto este derecho vía resolución.

Implica una alteración del principio de base financiera del IVA. Teniendo presente el sentido de la norma, referencia a la prescripción deberá entenderse hecha a la prescripción ordinaria de 3 años.

Se trata de contribuyentes que generaran débitos fiscales en sus ventas y no tienen registro de los créditos relacionados con dichas ventas que no están gravadas antes de la Ley.

Junto con el reconocimiento del beneficio correspondiente al crédito fiscal IVA, los contribuyentes deberán *deducir del costo del activo correspondiente*, en el mismo periodo tributario en el que se utilice el crédito fiscal, una cantidad equivalente a dicho crédito, siempre que este haya formado parte, para efectos tributarios, del valor del activo en la empresa respectiva deducir del costo del activo correspondiente.

Artículo 8º Transitorio de las disposiciones transitorias de la Ley 20.780/20.899

*“Los contribuyentes que, a contar de la fecha referida en el numeral 1 del artículo quinto transitorio, deban recargar el impuesto al valor agregado en la venta de bienes corporales inmuebles, tendrán derecho a crédito fiscal por el impuesto soportado en la adquisición o construcción de dichos inmuebles, aun cuando este haya sido soportado con anterioridad a la fecha en que deban recargar dicho impuesto, pero dentro del plazo de 3 años, contados desde esta última fecha. Los contribuyentes que en definitiva hagan uso del derecho al crédito fiscal en la forma señalada, deberán deducir del costo del activo correspondiente, en el mismo periodo tributario en que se utilice el crédito fiscal, una cantidad equivalente a dicho crédito, en la medida que este haya formado parte, para efectos tributarios, del valor del activo en la empresa respectiva”.*

El Servicio de Impuestos Internos establecerá la forma y procedimientos en que se hará efectivo este derecho.

**Derecho a Crédito Fiscal**

La ley 20.780 introdujo modificaciones relacionadas con el uso del crédito fiscal.

**2.2. Nuevo numeral 6 del Art. 23, DL 825 (Norma Permanente).**

Establece que los contribuyentes que se dediquen a la venta *habitual* de bienes corporales inmuebles, tendrán derecho a crédito fiscal por la parte de IVA que la empresa constructora recupere en virtud de lo prescrito en el art 21º del DL910.

La norma previa no le daba derecho a crédito fiscal a un contribuyente que adquiría un inmueble por compra a una constructora o a través de un contrato general de construcción celebrado con una de ellas, por la parte del IVA que dicha empresa constructora había recuperado como crédito especial del artículo 21º del DL910.

Siempre que no le sea aplicable a la operación, ninguna de las exenciones transitorias establecidas en el art.6º o 7º transitorios de la Ley N°20.780, ni se trata de una venta exenta conforme a lo dispuesto en el art.12º letra f) del DL825.

La inmobiliaria que haya adquirido la vivienda para incorporarla a su activo realizable, es decir, con la virtud del art.23º, N°1 del DL825<sup>10</sup>, el cual corresponderá según lo dispuesto en el N°6 del citado artículo, al total del impuesto al valor agregado consignado en la Factura, sin considerar la rebaja del 65%, aplicada en virtud del art. 21º, del DL910.

---

<sup>10</sup> Artículo 23, n°1 del DL825: Dicho crédito será equivalente al impuesto de este Título recargado en las facturas que acrediten sus adquisiciones o la utilización de servicios, o, en el caso de las importaciones, el pagado por la importación de las especies al territorio nacional respecto del mismo período. Por consiguiente, dará derecho a crédito el impuesto soportado o pagado en las operaciones que recaigan sobre especies corporales muebles o servicios destinados a formar parte de su Activo Realizable o Activo Fijo, y aquellas relacionadas con gastos de tipo general, que digan relación con el giro o actividad del contribuyente. Igualmente dará derecho a crédito el impuesto de este Título recargado en las facturas emitidas con ocasión de un contrato de venta o un contrato de arriendo con opción de compra de un bien corporal inmueble y de los contratos referidos en la letra e) del artículo 8º.

Art. 23º, N°6 de Ley del IVA:

SIN REFORMA	CON REFORMA
6º.- <i>“No procederá el derecho a crédito fiscal para el adquiriente o contratante por la parte del Impuesto al Valor Agregado que la empresa constructora recupere en virtud de lo prescrito en el art 21º del DL910”.</i>	6º.- <i>“El derecho a crédito fiscal para el adquiriente o contratante por la parte del Impuesto al Valor Agregado que la empresa constructora recupere en virtud de lo prescrito en el art 21º de DL910, procederá solo para contribuyentes que se dediquen a la venta habitual de bienes corporales inmuebles”.</i>

Comenzó a regir el 1º de enero de 2016

### 2.3. Normas transitorias Ley 20.780 en cuanto al Crédito Fiscal.

IVA CRÉDITO FISCAL	
<b>TRANSITORIAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 8º transitorio Ley 20.780: Crédito Fiscal, plazo 3 años.</li> </ul> <p>Deberá deducir del costo del activo correspondiente, el mismo periodo tributario en que se utilice el crédito fiscal, una cantidad equivalente a dicho crédito, en la medida que este haya formado parte, para efectos tributarios, del valor del activo en la empresa respectiva en la misma oportunidad en que nace el derecho al crédito fiscal IVA.</p>
<b>PERMANENTES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 23º, N°6 DL825. Venta de bienes corporales inmuebles nuevos.</li> </ul>

### III. RESUMEN EFECTOS DE LA REFORMA EN LA MECANICA DEBITO – CRÉDITO

Normas transitorias y permanentes Ley 20.780/20.899 en la mecánica Débito- Crédito.

	IVA CRÉDITO FICAL	IVA DÉBITO FISCAL
<b>TRANSITORIAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artículo 8º Transitorio: Crédito Fiscal, IVA 3 años</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artículo 6º transitorio Ley 20.780: Hechos no gravados:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Promesa de compra-venta válidamente prometidos con anterioridad al 1º de enero de 2016.</li> <li>2) Cuotas de un contrato de arriendo con opción de compra, transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos celebrados con anterioridad al 1º de enero de 2016, celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.</li> </ol> </li> <li>• Artículo 7º transitorio, Exención:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>c) Venta de Bienes Corporales Inmuebles que cumplan dos requisitos:                                     <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Que dichos bienes cuenten, al 1º de enero de 2016, con el permiso de edificación a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</li> <li>4. Que las ventas respectivas se efectúen dentro del plazo de un año contado desde l 1º de enero de 2016.</li> </ol> </li> <li>d) Venta u otras transferencias de dominio y los contratos de arriendo con opción de compra, ambos bienes corporales inmuebles nuevos que cumplan los siguientes requisitos:                                     <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Que cuenten con el permiso de construcción antes del 1º de enero de 2016.</li> </ol> </li> </ol> </li> </ul>



		<p>4. Que se hayan ingresado, al 1 de enero de 2017, la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente conforme lo establece el art. 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p>
<p><b>PERMANENTE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artículo 23 N°6, DL 825: Venta de bienes corporales inmuebles nuevos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Artículo 12 letra f) DL825<sup>5</sup></u> Venta de bienes corporales inmuebles y los contratos de arriendo con opción de compra, cuando tales ventas, contratos o arriendos con opción de compra hayan sido financiados, en definitiva, en todo o parte, por el referido subsidio.</li> <li>• <u>Artículo 16 letra g) DL825<sup>6</sup></u> Venta de bienes corporales inmuebles usados.</li> </ul>



## CAPÍTULO III: CRÉDITO ESPECIAL EMPRESAS CONSTRUCTORAS

### 1. ANTECEDENTES

Para comprender el Crédito Especial de las Empresas Constructoras (CEEC), deberemos recurrir a la arqueología tributaria, la cual nos indica que hasta fines de septiembre de 1987, la venta de inmuebles no se encontraba afecta al IVA, es así que las empresas constructoras, al no ser contribuyentes afectos al IVA, estos no podían recuperar el crédito fiscal soportado en la adquisición de materia prima e insumos para la construcción de los inmuebles, pasando a formar este gravamen como parte del costo.

Es así, a que a través de la Ley N° 18.630, de 1987, se incorporó a la actividad de la construcción al Impuesto al Valor Agregado. De este modo a partir del 1° de octubre de 1987, se afectaron con IVA la venta de bienes corporales inmuebles de propiedad de empresas constructoras, que hayan sido construidos por ellas o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella, ya sea en cumplimiento de un contrato de venta o promesa de venta de bienes corporales inmuebles o de un contrato general de construcción.

Nótese que a partir del 1° de enero de 2016, toda venta de bienes inmuebles efectuada por vendedores se encontrara afecta a Impuesto al Valor Agregado (IVA), independientemente si se es empresa constructora o no.

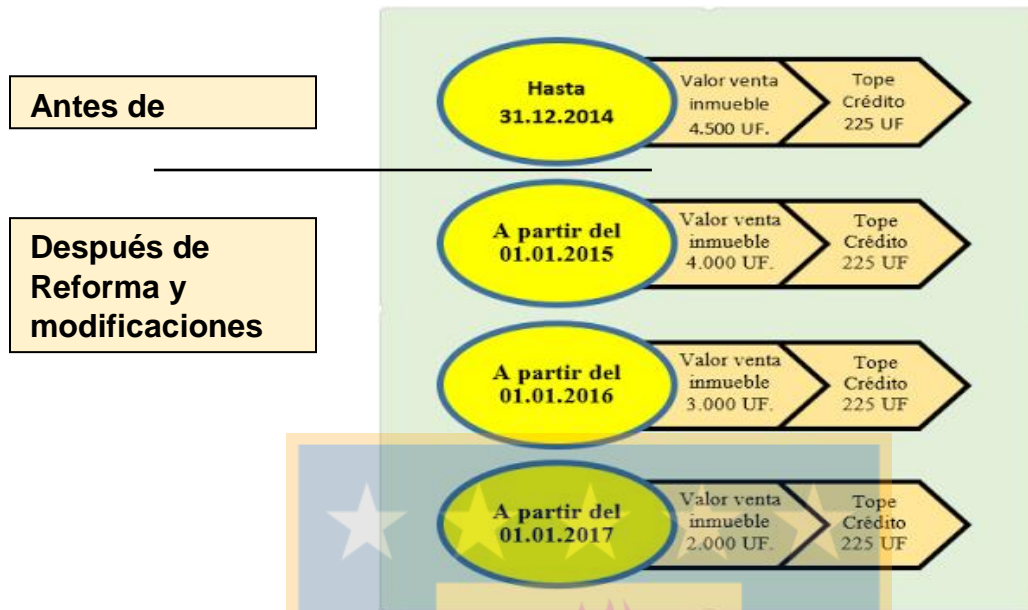
Por lo tanto, las empresas constructoras al pasar a ser contribuyentes afectos a Impuesto al Valor Agregado, pasaron a generar IVA débito fiscal, y por lo mismo, titulares del derecho a crédito fiscal en sus operaciones. Es así entonces, que al adquirir una vivienda habitacional a una empresa constructora a partir del 1° octubre de 1987, estas se encontraran afectas a Impuesto al Valor Agregado, constituyendo este un mayor gravamen que deberán soportar las personas al adquirir un inmueble habitacional. En este mismo sentido, el legislador,

considerando este mayor gravamen que se deberá soportar al adquirir una vivienda habitacional, estableció que por la adquisición de una vivienda habitacional solo se deberá soportar el 35% del IVA (6,65 % de IVA), y esa parte del impuesto que no paga el adquiriente (12,35% del IVA) es recuperado como un crédito fiscal por la empresa constructora.

Este beneficio se establece a través del artículo 21º del Decreto Ley N° 910, de 1975, cuyo texto fue sustituido por el artículo 5º de la Ley N° 18.630, de 1987, el cual otorga a las empresas constructoras el derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios (PPMO) de la Ley sobre Impuesto a la Renta, el 65% del débito del Impuesto al Valor Agregado generado en:

- Venta de bienes inmuebles para habitación.
- Contratos generales de construcción de viviendas destinadas a la habitación, siempre que no sea por administración.

Como ya habíamos comentado, el beneficio estaba orientado a disminuir el precio final de la vivienda habitacional, y en su origen este beneficio no establecía límites, no obstante, aquello a través de la Ley N° 20.259, de 2008, se introdujo importantes modificaciones al artículo 21º del Decreto Ley N° 910, de 1975, norma que vino a limitar el uso del beneficio del crédito especial para las empresas constructoras (CEEC), limitaciones que entraron a regir a partir del 1º de julio de 2009.



### 1.1. Objetivos iniciales de Crédito Especial.

Formalizar la industria de la construcción, que al no tener un consumidor final que recibiera las facturas, producía una gran evasión en toda la cadena productiva y mantener constante el precio de la vivienda, por efecto mecánica Débito Fiscal versus Crédito Fiscal.

El artículo 21 del DL910, de 1965, otorga el derecho a deducir de los Pagos Previsionales Mensuales (PPM) de la Ley de la Renta el 65% del débito IVA generado en:

- 1) Venta de bienes inmuebles para Habitación.
- 2) Contratos generales de construcción de viviendas destinadas a la habitación, siempre que no sea por administración.
- 3) Contratos generales de construcción que no sean por administración, que las empresas constructoras celebren con ciertas instituciones.

La finalidad del Crédito era fomentar una disminución en el precio de venta de la casa habitación y que los clientes gozaran de tal beneficio, pero la Ley dejó un vacío que hoy en día es aprovechado por muchas empresas constructoras, y es el eventual traspaso de la vivienda construida a una inmobiliaria, esta última será la encargada de vender el inmueble al cliente final.

### **1.1.1. Crédito Especial Empresas Constructoras “Art 21 DL910, de 1975”:**

*Artículo 21.- “Las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos cuyo valor no exceda de 3.000 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 (doscientas veinticinco) unidades de fomento por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las disposiciones del decreto ley N° 825, de 1974. El remanente que resultare de esta imputación, por ser inferior el pago provisional obligatorio o por no existir la obligación de hacerlo en dicho período, podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba pagarse en la misma fecha, y el saldo que aún quedare podrá imputarse a los mismos impuestos en los meses siguientes, reajustado en la forma que prescribe el artículo 27 del decreto ley N° 825, de 1974. El saldo que quedare una vez efectuadas las deducciones por el mes de diciembre de cada año, o el último mes en el caso de término de giro, tendrá el carácter de pago provisional de aquellos a que se refiere el artículo 88 de la Ley sobre Impuesto a la Renta. De igual beneficio gozarán las empresas constructoras por las ventas de viviendas que se encuentren exentas de impuesto al valor Agregado, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo dispuesto en la primera parte del artículo 12, letra F, del decreto ley N° 825, caso en el cual el beneficio será equivalente a un 0.1235, del valor de la*

*venta y se deducirá de los pagos provisionales obligatorios de la ley sobre Impuesto a la Renta, en la misma forma señalada en este inciso y con igual tope de 225 unidades de fomento. Lo dispuesto en el inciso anterior será aplicable también, sin las limitaciones de monto antes indicadas, a los" contratos generales de construcción que no sean ejecutados por administración, que las empresas constructoras celebren con la Cruz Roja de Chile, Comité Nacional de Jardines Infantiles y Navidad, Consejo de Defensa del Niño, Consejo Nacional de Protección a la Ancianidad, Corporación de Ayuda al Menor -CORDAM, Corporación de Ayuda al Niño Limitado -COANIL, Cuerpo de Bomberos de Chile, Bote Salvavidas, como asimismo, con otras instituciones de beneficencia que gocen de personalidad jurídica, no persigan fines de lucro, no reciban subvenciones del Estado, que tengan por único objeto proporcionar ayuda material, exclusivamente en forma gratuita, solamente a personas de escasos recursos económicos, que de acuerdo a sus estatutos o a la naturaleza de sus actividades no realicen principalmente operaciones gravadas con el Impuesto al Valor Agregado y siempre que la aplicación de la citada norma no implique discriminar respecto del giro de empresas que no puedan acogerse a ella. Las obras que se construyan en virtud de los contratos señalados en este inciso podrán destinarse exclusivamente a los fines propios de la Institución y no podrán enajenarse antes de diez años, los que se contarán desde la fecha de la recepción final de la obra, salvo que el enajenante reintegre previamente las cantidades equivalentes al 0,65 aludido, reajustadas según la variación de la unidad tributaria mensual determinada entre el mes de cada pago del precio del contrato y el de la enajenación. Para acogerse a lo dispuesto en este inciso, las citadas instituciones deberán contar con la aprobación del Ministerio de Hacienda, el cual, teniendo a la vista los antecedentes que acrediten el cumplimiento de las exigencias prescritas, deberá dictar el decreto respectivo".*

#### INSTITUCIONES:

- Que gocen de personalidad jurídica
- Que no persigan fines de lucro, tengan por único objeto el de la beneficencia o bien público
- Que de acuerdo a sus estatutos o a la naturaleza de sus actividades, no realicen principalmente operaciones gravadas con IVA; por ejemplo: Cruz Roja de Chile, Corporación de Ayuda al Niño Limitado (COANIL), Cuerpo de Bomberos de Chile, etc...

#### REQUISITOS:

- Contar con la aprobación del Ministerio de Hacienda.
- Destino exclusivo de obras a fines propios de las instituciones.
- No pueden enajenarse antes de diez años, desde la fecha de recepción final.
- Si enajena, debe restituir previamente el Crédito Especial, reajustado por variación de UTM entre el mes de cada pago del precio del contrato y la enajenación.

#### **1.2. Concepto de inmueble para la habitación.**

Los construidos como vivienda, aceptándose otro tipo de dependencia de los mismos, necesarias y relacionadas directamente con ella (bodegas y estacionamientos) cuando su construcción se encuentre amparada por un mismo proyecto y acceda al inmueble para habitación.

Basta con que la habitación sea el objeto principal en el permiso o proyecto para que involucre, además, diversas obras anexas.



Se incluyen casetas sanitarias o lotes con servicios, dada la finalidad de su construcción, y las urbanizaciones que se destinen exclusivamente a viviendas (CI 26/87).

Noción de vivienda, definida en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, como:

*“edificación o unidad destinada al uso habitacional”*. Por ende, en un sentido amplísimo, habitación puede entenderse como cualquier tipo de construcción destinada a servir de vivienda, independientemente de su extensión, de los grupos familiares que puedan albergarse en ella y de las dimensiones y servicios que la complementen, siempre que sea un objeto accesorio y no principal.

Si la finalidad única del inmueble es servir de morada permanente para adultos mayores no autovalente, procede el crédito del artículo 21º, del DL910, al contrato de construcción por suma alzada. (oficio 3092, de 2008).

La construcción de un centro recreacional que servirá de morada temporal a los distintos vacacionistas, no tiene derecho a rebajar el crédito del 65% del débito fiscal del IVA contenido en el artículo 21º, DL910. (oficio 3789, de 2002).

La construcción de piscinas que formen parte de un edificio de departamentos o de un conjunto habitacional de tal modo que esté destinada permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios y habitantes de dichos inmuebles, goza del beneficio establecido en el art. 21º, DL910, en cuanto a que tiene derecho a rebajar el 65% del débito fiscal del IVA. (oficio 4123, de 2002).



### 1.3. Beneficio crédito del 65%.

Este beneficio consiste en un crédito especial otorgado en la facturación del mes, igual al 65% del débito fiscal del IVA en las operaciones indicadas, que podrá imputarse vía F29 (Formulario 29).

En la facturación se indicará el total de IVA débito fiscal, estableciendo expresamente el descuento señalado luego de aplicar dicho tributo. El libro de ventas se registra separadamente.

Este porcentaje fue calculado considerando que el 35% restante del débito generado se compensaba, casi con exactitud, con el IVA soportado por la constructora al comprar materiales de construcción.

Este crédito se imputará a:

- Los pagos previsionales obligatorios.
- El remanente que quede se imputará a cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba declararse y pagarse vía F29.
- El saldo podrá imputarse a los mismos impuestos de periodos siguientes reajustados según variación de UTM.
- En el último término, el saldo que quedare al 31.12.XX constituye un pago previsional voluntario.

**1.3.1. Forma de facturación considerando crédito del artículo 21º, DL910.**

Precio de la construcción neto, sin el valor del terreno	\$xxxx
Utilidad contemplada en operación	\$xxxx
<b>BASE IMPONIBLE IVA</b>	<b>\$xxxx</b>
<b>(+)</b>	
IVA 19%	\$xxxx
<b>(-)</b>	
CEEC 65%, sobre IVA operación TOPE 225 UF	(\$xxxx)
<b>(=) PRECIO FINAL SIN TERRENO</b>	<b>\$xxxx</b>
<b>(+)</b>	
VALOR DEL TERRENO	\$xxxx
<b>(=) TOTAL FACTURA</b>	<b>\$xxxx</b>

El 25 de marzo de 2008, en el Diario Oficial fue publicada la Ley 20.259, la cual en su artículo 5º del DL910, introdujo importantes modificaciones.

La norma en comento, vino a limitar el uso del beneficio del CEEC, tal modificación comenzó a regir el 1 de julio de 2009.

**Limitaciones y Requisitos:**

1. Tratarse de inmuebles destinados a la habitación.
2. Construidos por la empresa constructora que pretende utilizar el crédito.
3. El precio de la vivienda no puede exceder de las 4.000 uf. (valor neto)
4. Tope de crédito de 22.5 UF por vivienda.
5. Contar con el permiso municipal de edificación aprobado.

La norma en análisis, de forma expresa excluyo del beneficio los siguientes contratos:

- Ampliación
- Modificación
- Reparación o mantenimiento
- Urbanización de terrenos

No obstante, esta limitación no se aplicará cuando los contratos referidos, recaigan exclusivamente sobre viviendas sociales, con un valor de tasación de hasta UF 4.00 (artículo 3<sup>11</sup>, DL 2.552 de 1979)

### **1.3.2. Anterior limitación del crédito especial IVA**

Exclusivamente a aquellas viviendas cuyo valor no exceda de 4.500 UF con tope de hasta 225 UF por vivienda, opera respecto de contratos de compra venta de inmuebles (beneficiario directo el comprador) y contratos generales de la construcción por suma alzada (beneficiario directo el mandante del contrato, normalmente la empresa Inmobiliaria).

Ejemplo:

	Precio Neto UF	IVA UF	65% UF	Crédito UF
Vivienda 1	1.500	285	185	185
Vivienda 2	2.000	380	247	225
Vivienda 3	4.000	760	494	225
Vivienda 4	4.600	874	568	0
Vivienda 5	1.000	190	124	124

<sup>11</sup> Artículo 3°, DL 2552: Para todos los efectos legales se entenderá por vivienda social la vivienda económica de carácter definitivo, destinada a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, financiada con recursos públicos o privados, cualquiera que sean sus modalidades de construcción o adquisición, y cuyo valor de tasación no sea superior a 400 Unidades de Fomento.

### 1.3.3. Ejemplo CEEC antes de Reforma:

El 30 de noviembre, una empresa constructora vende una casa destinada a la habitación construida por ella, en la suma de \$30.000.000 (sin terreno) y el valor del terreno es de \$7.000.000.

Factura		
Detalle	Precio Unitario	Total
Precio Neto	30.000.000	
IVA 19%	5.700.000	
CEEC (65%)	-3.705.000	
Precio Final sin terreno	31.995.000	
Valor del Terreno	7.000.000	
Precio final con Terreno		38.995.000

Valor de UF al 30. De Noviembre: \$22.881,05

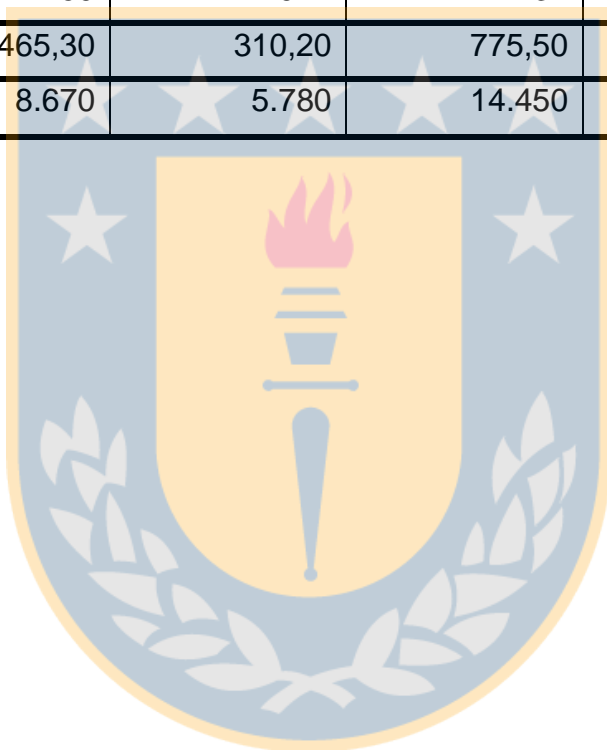
Tope: 225 UF = 225 x 22.881,05 = \$5.148.338

#### Costo del proyecto SIN REFORMA:

Precio Unitario de Construcción	IVA	Crédito Especial Art 21º, (65%)	TOPE	Beneficio Potencial Unitario	Total
1.624	309	201	225	201	1.732
1.950	371	241	225	225	2.096
2.275	432	281	225	225	2.482
2.990	568	369	225	225	3.333
3.250	618	401	225	225	3.643
4.000	760	494	225	225	4.535
4.500	855	556	225	225	5.130
5.000	950	618	225	0	5.950
25.589	4.862	3.160	1.800	1.551	28.900

Tabla de desarrollo del proyecto SIN REFORMA:

Detalle	Estado de Pago 1 (30%)	Estado de Pago 2 (20%)	Estado de Pago 3 (50%)	Total
Precio unitario	7.677	5.118	12.795	25.589
Base IVA				
<b>19%</b>	1.459	972	2.431	4.862
<b>Crédito Art. 21</b>	465,30	310,20	775,50	1.551,00
<b>Valor Factura</b>	8.670	5.780	14.450	28.900



#### 1.3.4. Normas de Excepción: Efectos en las instituciones de beneficencia.

En general se mantiene el beneficio respecto de ciertas instituciones de beneficencia. Pues no tiene incidencia el concepto de “habitación”, siendo la franquicia aplicable, en ese caso, los contratos generales de construcción por suma alzada, sin señalar la finalidad del inmueble. Salvo en las ampliaciones, modificaciones, reparaciones o mantenimientos de os inmuebles ni en las urbanizaciones que encarguen dichas instituciones.

Conceptos: (art. 1.1.2, Ley urbanización y construcción)

- Modificación: variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambios en la clasificación o destino de las construcciones.
- Ampliación: aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras.
- Reparación: renovación de cualquier parte de una obra que comprenda un elemento importante para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas, como la sustitución de cimientos, de un muro soportante, un pilar, cambio de techumbre.
- Obras de mantención: aquellas destinadas a conservar la calidad de edificios existentes, tales como el cambio de hojas de puertas y ventanas, los estucos, arreglos de pavimentos, cielos, cubiertas y canales de cañerías o canalización de aguas, desagües, alumbrado y calefacción.

- Urbanizar: ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el art.134<sup>12</sup> de la Ley general de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo.



---

<sup>12</sup> Art.134, Ley General de Urbanismo y Construcciones: Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno. Sin embargo, cuando las obras que deban ejecutarse beneficien también a otros propietarios, el servicio respectivo determinará el pago proporcional que corresponda al propietario en estas obras, en la forma que determine la Ordenanza General. Las plantaciones y obras de ornato deberán ser aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales respectiva. La Ordenanza General establecerá los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, cuando se trate de proyectos desvinculados de la vialidad existente, para los efectos de su adecuada inserción urbana, o su conectividad cuando se trate de proyectos en el área rural conforme al artículo 55.

#### 1.4. Efectos de la Ley 20.780 y Ley 20.899 en el CEEC.

A contar del año 2016, las constructoras tendrán derecho a crédito especial del IVA a las empresas constructoras en el caso de viviendas cuyo valor de construcción no supere las 2.000 UF.

Limite al 31-12-2014	Ley 20.899
Valor Construcción: 4.500 UF	Valor Construcción: 2.200 UF

**A PARTIR DEL 1 DE ENERO DEL 2015: LIMITE ES DE 4.000 UF**

**A PARTIR DEL 1 DE ENERO DEL 2016: LIMITE ES DE 3.000 UF**

**A PARTIR DEL 1 DE ENERO DEL 2017: LIMITE ES DE 2.200 UF**



CEEC ART.21, DL910 DE 1975:

				Ejercicio 2014 Tope 4.500 UF	Marco Actual Tope 4.000 UF	Ejercicio 2016 Tope 3.000 UF	Ejercicio 2017 Tope 2.200 UF
	Precio Neto UF	IVA UF	65% UF	Crédito UF	Crédito UF	Crédito UF	Crédito UF
Vivienda 1	1.500	285	185	185	185	185	185
Vivienda 2	2.100	399	225	225	225	225	<b>225</b>
Vivienda 3	4.100	799	225				
Vivienda 4	4.600	874					
Vivienda 5	1.000	190	124	124	124	124	124
Vivienda 6	3.200	608	225	225			

**1.4.1. Modificaciones al texto del art.21º, del DL 910, de 1975.**

Por el art.4º, de la Ley 20.899 al art.21º, del DL910, se amplió dicho beneficio a aquellas empresas constructoras que por aplicación de la exención contenida en la primera parte del art.12º letra f)<sup>13</sup>, del DL925, vendan viviendas o suscriban contratos generales de construcción con el mismo fin, con beneficiarios de un subsidio habitacional que financien en todo o parte dichas operaciones con el referido subsidio.

Tendrán un beneficio equivalente a un 0,1235 del Valor de venta, el cual se deducirá de los PPM obligatorios de la LIR. (Ley de Impuesto a la Renta).

<sup>13</sup> Art.12º letra f), DL825: La venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los contratos generales de construcción y los contratos de arriendo con opción de compra, cuando tales ventas, contratos o arriendos con opción de compra hayan sido financiados, en definitiva, en todo o parte, por el referido subsidio. Para estos efectos, se considerará también como beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a la persona natural o jurídica que adquiera o encargue la construcción de un bien corporal inmueble para venderlo o entregarlo en arriendo con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por dicho Ministerio, siempre que lo anterior conste en el contrato respectivo, debiendo aplicarse el impuesto al valor agregado en caso contrario. En este caso, si la venta o el contrato de arriendo con opción de compra posteriores no se celebran con beneficiarios de tales subsidios, deberá aplicarse el impuesto al valor agregado conforme a las reglas que corresponda según el caso, sin que proceda la exención establecida en el número 11, de la letra E, del artículo 12; y la venta a un tercero de una vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el mismo Ministerio, cuando la opción de compra sea financiada, en todo o parte, por el señalado subsidio.

Ejemplo Comparativo:

Valor inmueble sin terreno:	1.000
IVA 19%:	190
CEEC (65%)	<u>(123)</u>
<b>Total</b>	<b>1.067</b>

## Crédito Extra:

Valor inmueble sin terreno:	1.000
Crédito (0,1235):	<u>(123)</u>
<b>Total</b>	<b>877</b>

Costos del Proyecto CON REFORMA:

Precio Unitario de Construcción	IVA	Crédito Especial Art 21º, (65%)	TOPE	Beneficio Potencial Unitario	Total
1.624	309	201	225	201	1.732
1.950	371	241	225	225	2.096
2.275	432	281	225	0	2.707
2.990	568	369	225	0	3.558
3.250	618	401	225	0	3.868
4.000	760	494	225	0	4.760
4.500	855	556	225	0	5.355
5.000	950	618	225	0	5.950
25.589	4.862	3.160	1.800	1.551	30.025

Tabla de desarrollo del Proyecto CON REFORMA:

Detalle	Estado de Pago 1 (30%)	Estado de Pago 2 (20%)	Estado de Pago 3 (50%)	Total
Precio unitario	7.677	5.118	12.795	25.589
Base IVA				
<b>19%</b>	1.459	972	2.431	4.862
<b>Crédito Art. 21</b>	127,80	85,20	213,00	426,00
<b>Valor Factura</b>	9.007	6.005	15.012	30.025

REMANENTE:

El eventual remanente de Crédito especial, podrá ser imputado a otros impuestos de retención o recargo que deban pagarse en esa misma fecha. Si continúa extendiendo remanente de Crédito especial, se podrá imputar a los referidos impuestos del mes siguiente (reajustado).

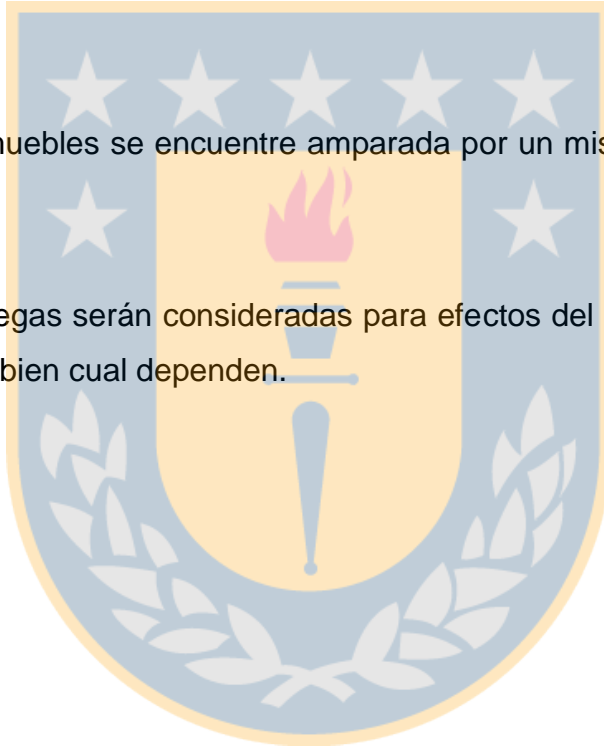
El saldo (reajustado) que aún quedare al mes de diciembre de cada año, tendrá el carácter de pago previsional (devolución).

#### 1.4.2. Situación de inmuebles adicionales a la vivienda

Dentro del concepto de inmuebles para la habitación se incluyen otro tipo de dependencias, siempre que:

- a) Sean necesarias y tengan una relación directa con el inmueble destinado a la habitación, como son por ejemplo estacionamientos y bodegas.
- b) El inmueble destinado a la habitación, debe construir la obra principal del contrato.
- c) El total de los inmuebles se encuentre amparada por un mismo permiso de edificación.

Estacionamientos y bodegas serán consideradas para efectos del beneficio, como unidades separadas del bien cual dependen.



### 1.4.3. Ejemplo Factura por la venta de Departamento

Antecedentes (montos reajustados) (año 2016)

Valor de la venta sin IVA: \$95.500.000

Valor del terreno: \$18.000.000

Valor UF: 21.000

TOPE: 225 → 225 x 21.000 UF = 4.725.000

Valor de la venta sin IVA		\$95.500.000
Valor del terreno <u>(18.000.000)</u>		
	<b>Base afecta a IVA</b>	<b>\$77.500.000</b>
IVA 19%	14.725.000	
Crédito 65% (UF 21.500)	<u>( 4.725.000)</u>	10.000.000
Más: Valor del terreno		<u>18.000.000</u>
	<b>Valor Total Factura</b>	<b>\$105.500.000</b>

#### *Ejemplo de Formulario 29:*

. Débito fiscal	\$ 14.725.000
. Crédito fiscal - Supuesto	<u>( 4.100.000)</u>
Diferencia a pagar	10.625.000
. Otros créditos:	
Crédito 65% Emp. Const.	<u>( 4.725.000)</u>
Saldo a pagar	\$6.350.000

**CONCLUSIONES FINALES**

Al terminar el Seminario de Título he concluido que las modificaciones incorporadas por Ley 20.780 y 20.899 de Reforma Tributaria 2014, al Decreto Ley 825 sobre impuestos a las ventas y servicios, relacionadas con el sector inmobiliario, producen diversos ajustes en la tributación actual. Generando con ello un fuerte impacto Tributario en las empresas Constructoras e Inmobiliarias.

Empresas Constructoras:

El principal impacto tributario en las empresas constructoras es la disminución del valor de construcción a las viviendas para acceder al beneficio tributario del 65% (CEEC) del IVA débito fiscal, plasmado en el artículo 21 del Decreto Ley 910 de 1975.

Valor de Construcción de Vivienda:

Antes de Ley 20.780 y 20.899	Después de Ley 20.780 y 20.899
4500 UF	2000 UF

Esquema Antes de Reforma



Esquema después de Reforma



a) Precio neto construcción	800,0
b) IVA débito (19%)	152,0
c) Crédito Especial (65% b)	98,8
d) Total = a+b-c	853,2

a) Precio neto construcción	800,0
b) IVA débito (19%)	152,0
c) Crédito Especial (65% b)	98,8
d) Total = a+b-c	853,2

Empresas Inmobiliarias:

En las empresas inmobiliarias la modificación más importante es que la venta de inmuebles se incorpora como un nuevo Hecho Gravado al DL.825. Produciendo con ello un gran impacto tributario, con el fin de evitar la elusión que se producía entre las empresas constructoras e inmobiliarias. Ya que la venta habitual de viviendas pasó a estar gravada con IVA, independiente quien sea el vendedor, permitiendo al Fisco recaudar los impuestos correspondientes de acuerdo a los ingresos reales percibidos por las empresas.

Esquema Antes de Reforma		Esquema después de Reforma	
e) Terreno	200,0	e) Terreno	200,0
f) Construcción = a-c	701,0	f) Construcción = a-c	701,0
g) Sub total	901,2	g) Sub total	901,2
h) Margen	263,3	h) Margen	263,3
		i) Precio neto = g+h	1.165,5
		j) Precio neto sin terreno = i-e	964,5
		k) IVA débito = 0,19*j	183,3
		<b>l) Precio total = i+k</b>	<b>1.347,8</b>

## BIBLIOGRAFÍA

### 1. Textos:

- Decreto Ley 925, de 1975, Ley del IVA.
- Decreto Ley 920, de 1974, Código Tributario.
- Ley 20.780, del 29 de septiembre del 2014.
- Ley 20.899, del 08 de febrero del 2016.
- Material Universidad de Chile.

### 2. Links de interés:

- <http://reformatributaria.gob.cl/preguntas-frecuentes/otras/las-constructoras-tendran-derecho-a-credito-especial-del-iva/>
- [http://sochasa.cl/descargas/comentarios\\_sobre\\_aplicacion\\_%20iva\\_y\\_simplificaciones.pdf](http://sochasa.cl/descargas/comentarios_sobre_aplicacion_%20iva_y_simplificaciones.pdf)
- <http://www.circuloverde.cl/algunas-implicancias-de-la-reforma-tributaria-en-el-rubro-inmobiliario/>
- <https://www2.deloitte.com/cl/es/pages/tax/articles/resumen-simplificacion-reforma-tributaria.html>
- <http://reformatributaria.gob.cl/iva-en-materia-inmobiliaria/>
- [http://www.sii.cl/preguntas\\_frecuentes/iva/001\\_030\\_1873.htm](http://www.sii.cl/preguntas_frecuentes/iva/001_030_1873.htm)
- <https://www.pwc.com/cl/es/comunidad-tributaria/Presentacion-DF-PwC-IVA-PDL-Simplificacion-RT-diciembre-2015.pdf>
- <https://es.scribd.com/doc/92025770/EJERCICIOS-DE-ARRENDAMIENTO>
- <http://www.buenastareas.com/ensayos/Creditos-a-Favor-De-La-Empresa/24140382.html>