



**IVA a los Inmuebles**

**Efectos Reforma Tributaria Ley N° 20.780 del 29.09.2014 y Ley N° 20.899 del 08.02.2016.**

**Trabajo para optar al Grado de Magíster en Dirección y Planificación Tributaria**

**Alumno: René Hernández Salazar**

**Profesor Guía: Alejandra Ubilla Ubilla**

**Talca, Abril de 2021**

## CONSTANCIA

La Dirección del Sistema de Bibliotecas a través de su unidad de procesos técnicos certifica que el autor del siguiente trabajo de titulación ha firmado su autorización para la reproducción en forma total o parcial e ilimitada del mismo.



Talca, 2021

## **INDICE GENERAL**

<b>RESUMEN .....</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO 1 INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>9</b>
1.1 Planteamiento del problema.....	12
1.2 Objetivos .....	12
1.2.1 Objetivo General .....	12
1.2.2 Objetivo Específico.....	12
1.3 Justificación de la investigación.....	13
1.4 Factibilidad o Viabilidad .....	13
1.5 Contenido y Organización de la Tesis .....	13
<b>CAPÍTULO 2 MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>15</b>
<b>CAPÍTULO 3 MARCO CONCEPTUAL.....</b>	<b>16</b>
<b>CAPÍTULO 4 METODOLOGÍA .....</b>	<b>20</b>
4.1 Enfoque y Diseño.....	20
4.2 Tipo de Investigación.....	20
4.2.1 Descriptivo.....	20
4.2.2 No Experimental.....	21
4.2.3 Población.....	21
4.2.4 Variables e Instrumentos.....	21
<b>CAPÍTULO 5 ASPECTOS GENERALES.....</b>	<b>22</b>
5.1 Los bienes.....	22
5.1.1 Clasificación de los bienes.....	22
5.2 Inclusión de los inmuebles en los hechos gravados con IVA.....	24
<b>CAPÍTULO 6 HECHOS GRAVADOS CON IVA EN LAS OPERACIONES SOBRE INMUEBLES.....</b>	<b>25</b>
6.1 Hecho gravado básico de venta.....	25
6.1.1 Concepto de Venta.....	25
6.1.2 Concepto de Vendedor.....	27
6.1.3 Efectos de las modificaciones.....	29

<b>6.2 Hechos gravados especiales artículo 8° DL 825 de 1974.....</b>	<b>33</b>
6.2.1 Artículo 8° letra b) DL 825 de 1974.....	33
6.2.2 Artículo 8° letra c) DL 825 de 1974.....	34
6.2.3 Artículo 8° letra d) DL 825 de 1974.....	34
6.2.4 Artículo 8° letra e) DL 825 de 1974.....	35
6.2.4.1 Contrato de instalación o confección de especialidades.....	35
6.2.4.2 Contratos generales de construcción.....	36
6.2.4.3 Forma de Contratar.....	37
6.2.4.4 Reparaciones de inmuebles.....	37
6.2.4.5 Contratos de construcción de obras públicas cuyo precio se paga con la concesión de la misma obra.....	38
6.2.4.6 Servicios de conservación, reparación, operación, administración, y explotación.....	38
6.2.4.7 Los servicios comerciales.....	39
6.2.4.8 Sujeto pasivo.....	39
6.2.4.9 Facultad de Tasar.....	39
6.2.5 Artículo 8° letra f) D.L 825 de 1974.....	40
6.2.6 Artículo 8° letra g) D.L 825 de 1974.....	40
6.2.7 Artículo 8° letra i) D.L 825 de 1974.....	40
6.2.8 Artículo 8° la letra k) D.L 825 de 1974.....	40
6.2.9 Artículo 8° letra l) D.L 825 de 1974.....	40
6.2.10 ARTÍCULO 8, La letra m) D.L 825 de 1974.....	40
<b>CAPÍTULO 7 EXENCIONES DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO EN MATERIA DE INMUEBLES.....</b>	<b>47</b>

7.1 Artículo 12, letra E.- N° 11.....	47
7.2 Artículo 12 letra F del D.L. N° 825.....	48
7.3 Contratos de Construcción suscritos con el SERVIU.....	52
<b>CAPÍTULO 8 DEVENGO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO EN MATERIA DE INMUEBLES.....</b>	<b>53</b>
<b>CAPÍTULO 9 OPORTUNIDAD DE LA EMISIÓN DE LA FACTURA EN LA VENTA DE INMUEBLES.....</b>	<b>54</b>
<b>CAPÍTULO 10 BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO EN MATERIA DE INMUEBLES.....</b>	<b>56</b>
10.1 Norma especial.....	58
10.2 Concepto de inmueble usado.....	58
10.3 Base imponible en los hechos gravados especiales del art. 8° del DL 825 en materia de inmuebles.....	60
<b>CAPÍTULO 11 CRÉDITO FISCAL.....</b>	<b>64</b>
<b>CAPÍTULO 12 PROPORCIONALIDAD DEL CREDITO FISCAL EN EL CASO DE VENDEDORES O CONSTRUCTORES DE INMUEBLES GRAVADOS CON IVA...66</b>	<b>66</b>
<b>CAPÍTULO 13 CREDITO ESPECIAL DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS.....72</b>	<b>72</b>
13.1 Modificaciones al D.L 910 por Ley N° 20780 de 2014.....	72
13.2 Concepto de habitación.....	76
13.3 Situaciones especiales de los contratos generales de construcción.....	78
13.4 Contratos referidos a más de una vivienda.....	78
13.5 Urbanizaciones.....	79
13.6 Contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento.....	80
13.7 Topes en la concesión del beneficio.....	80
13.7.1 Valor de la vivienda.....	80
13.7.2 Crédito especial tratándose de ventas exentas a beneficiarios de subsidio habitacional.....	81
<b>CAPÍTULO 14 CONSIDERACIONES RESPECTO A LA REFORMA TRIBUTARIA LEY N° 21.210.....</b>	<b>84</b>

<b>CAPÍTULO 15 CONCLUSIONES.....</b>	<b>89</b>
--------------------------------------	-----------

**Índice de tablas**

<b>Tabla N° 1 Clasificación de los bienes.....</b>	<b>22</b>
<b>Tabla N° 2 Concepto de venta.....</b>	<b>26</b>
<b>Tabla N° 3 Concepto de vendedor.....</b>	<b>27</b>
<b>Tabla N° 4 Datos del ejemplo.....</b>	<b>59</b>
<b>Tabla N° 5 Cálculo de base imponible.....</b>	<b>59</b>
<b>Tabla N° 6 Ejemplo de cálculo.....</b>	<b>63</b>
<b>Tabla N° 7 Ejemplo de aplicación.....</b>	<b>75</b>
<b>Tabla N° 8 Ejemplo de facturación.....</b>	<b>83</b>

## **Dedicatoria**

Dedicado a mi familia que tanto amo. A mi esposa Lorena por su amor e incondicionalidad a mí. A mis hijos Lorena, Victoria y René por su afecto y apoyo demostrado. A mis padres, Rosa y René, que con sabiduría me formaron, me entregaron valores y me educaron. A mis hermanos Patricia y Marcelo por su permanente demostración de cariño y hermandad.

## **Agradecimientos**

A Dios por el infinito amor que cada día me da. A mis padres por haberme dado todo para que fuera alguien en la vida. A mi esposa e hijos por haberme apoyado en este proyecto. A ti papá que desde nuestra infancia nos inculcasteis la superación. ¿Cómo no recordar tu frase célebre que escuchamos desde niños? “El estudio de hoy es la tranquilidad de mañana”. Vaya que tenías razón.



## **Resumen**

La Ley N° 20.780 y N° 20.899, del año 2014 y 2016 respectivamente, introdujeron importantes cambios en materia de tributación con IVA en las operaciones de transferencias de bienes corporales inmuebles. Desde una tributación restringida a ciertas operaciones del rubro de la construcción vigentes desde el año 1987, bajo el amparo de un concepto de venta y de vendedor en materia de enajenaciones de inmuebles, también restringido, dispuesto en artículo 2 N° 1 y 3 de la Ley de Impuestos a las Ventas y Servicios, Decreto Ley N° 825 de 1974, se amplió la afectación con IVA a otras operaciones, por lo que es necesario conocer y comprender las modificaciones introducidas y los efectos que ellas generaran a las operaciones sobre transferencias de inmuebles. Para ello se ha realizado una recopilación de antecedentes legales y normativos que van desde las disposiciones vigentes antes de las leyes N° 20.780 y N° 20.899 hasta los cambios y efectos que éstas dispusieron. Se ha efectuado un análisis de cada norma o artículo modificado del Decreto Ley N° 825 de 1974 por lo que el resultado del trabajo desarrollado, muestra de manera integral, los efectos generados en la tributación con IVA de las transferencias de inmuebles a la luz de los cambios introducidos por las Leyes N° 20.780 y N° 20.899.

El presente trabajo se hace en cumplimiento de los requisitos para optar al grado de Magíster en Dirección y Planificación Tributaria de la Universidad de Talca.

## 1 INTRODUCCION

La actividad de la construcción es muy relevante para nuestro país tanto desde el punto de vista económico como también desde el punto de vista social. Desde un punto de vista económico por cuanto su producción representa un porcentaje importante dentro del Producto Interno Bruto (PIB) del país y además por ser muy sensible a la contingencia económica (inversión y empleo). Desde un punto de vista social es importante no solo por su efecto en el empleo, sino que también desde lo que representa el anhelo de la casa propia especialmente para los sectores con menos recursos. Tiene además un efecto multiplicador que va más allá del PIB, el empleo y la inversión debido al efecto indirecto que produce en otros sectores ya que gran parte de los insumos que utilizan en las obras de construcción provienen de otras industrias (equipos, maquinas, transporte, empleo, etc.). Se considera por estos motivos como el termómetro de la economía.

Desde el punto de vista impositivo, en el año 1974 se promulgo la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios, establecida en el Decreto Ley N° 825 que reemplazó el Impuesto a las Compras y Ventas de Bienes Corporales Muebles existente contenida en la ley N° 12.120 del año 1956. Esta nueva Ley de Impuestos a las Ventas y Servicios, que entraba en vigencia, no contemplaba como hecho gravado a la actividad de la construcción y las transacciones económicas sobre inmuebles, es decir, sus operaciones o transacciones propias de su giro no estaban afectas a este impuesto. Posteriormente, el Decreto Ley N°1606, del año 1976, incorporó como hecho gravado especial del Impuesto al Valor Agregado, en adelante IVA, a los contratos generales de construcción que sean por administración a través del artículo 8° letra e) del Decreto Ley 825, quedando no afectados con dicho impuesto aquellos contratos realizados por suma alzada. Luego en el año 1987, a través de la Reforma Tributaria, Ley N° 18.630 del 23.07.1987, con entrada en vigencia a contar del 01.10.1987, se modifica el Decreto Ley 825 del año 1974, incorporando al IVA a la actividad de la construcción gravando o afectando con este tributo cualquier forma de contrato de construcción y la transferencia, bajo ciertas condiciones, de bienes corporales inmuebles. Por otra parte, resulta relevante señalar que esta esta ley, también modificó el artículo 21 del Decreto

Ley 910 del año 1975, otorgando, a las empresas constructoras, un crédito para los débitos fiscales generados por las ventas de viviendas a fin de evitar alzas en los precios que podrían afectar al comprador. Antes de esta reforma, el artículo 21 del DL 910 disponía que las empresas constructoras tenían el derecho a rebajar del Impuesto a la Renta de Primera Categoría relacionada con la actividad de la construcción y/o del Impuesto Global Complementario de sus dueños o socios, la suma de hasta el 50% del IVA que hubieren soportado en el ejercicio o año calendario por los contratos de instalación o confección de especialidades, y hasta un 25% de los impuestos que por otros conceptos dan derecho al crédito fiscal.

Con la entrada en vigencia de la Ley N° 18.630 sobre Reforma tributaria, el 01.10.1987, la actividad de la construcción, bajo ciertas normas, quedaba afectada con el IVA, por lo que ellas tendrían el pleno derecho de recuperar totalmente los impuestos soportados en el desarrollo de su actividad, lo que hacía inoperante el artículo 21 del DL 910.

No obstante, lo anterior, la afectación de la actividad de la construcción con IVA a partir del 01.10.1987 significaba que el comprador debía soportar su recargo, con lo cual, se encarecía el valor de los inmuebles.

El aumento en el precio afectaría principalmente a los consumidores finales, quienes no tendrían el derecho a recuperar el IVA que hubieren pagado por dicho concepto. Por ello el legislador considero consumidores finales a quienes compraban o encargaban la construcción de viviendas destinadas a la habitación.

Con el ánimo de amortiguar el impacto del aumento en el precio de los inmuebles el artículo 21 del Decreto Ley 910, fue modificado por la Ley 18.630 estableciendo una figura similar a la inicialmente contenida en dicho artículo. El beneficio consistía en que las empresas constructoras tendrían el derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales mensuales obligatorios de la Ley de Impuesto a la renta una suma equivalente al 65 % del IVA que deben recargar en la venta de bienes corporales

inmuebles para habitación por ellas construidos y en los contratos generales de construcción que no sean por administración. El beneficio también considera a otras instituciones de beneficencia, que gocen de personalidad jurídica, no reciban subvenciones del estado, que su único objeto sea proporcionar ayuda material, exclusivamente, en forma gratuita a personas de escasos recursos y que según sus estatutos o naturaleza de sus actividades no realicen principalmente operaciones gravadas con IVA y siempre que ello no implique discriminación respecto del mismo giro de empresas que no puedan acogerse a ella.

Con la reforma tributaria, Ley N° 20.780, del 29.09.2014 y su simplificación, Ley N° 20.899 del 08.02.2016, se realizaron modificaciones al Decreto Ley N° 825 sobre Impuesto a las Ventas y Servicios y al artículo 21, del Decreto N° 910, relativo a crédito especial de empresas constructoras, respecto de la afectación con IVA a las ventas y otras transferencias de inmuebles.

Hasta antes de esta reforma, en Chile se encontraba afecta a IVA solo la actividad de la construcción bajo ciertas condiciones establecidas en la propia ley. Con esta reforma se generan importantes efectos tributarios en las transacciones u operaciones de venta de bienes corporales inmuebles, relacionadas con el IVA, cuyos alcances se analizarán en el presente trabajo.

El presente trabajo se orienta a la tributación con IVA respecto de las operaciones sobre inmuebles tanto desde el punto de vista de las operaciones generadas por la actividad de la construcción, así como también de otras operaciones sobre inmuebles que se generan en la economía de nuestro país al tenor de las modificaciones incorporadas por la Ley N° 20.780 sobre Reforma Tributaria y su simplificación, Ley N° 20.899.

## **1.1 Planteamiento del problema**

Las leyes N° 20.780 del 29.09.2014 y N° 20.899 del 08.02.2016 efectuaron cambios al Decreto Ley N° 825 de 1974. Se modifica el concepto de venta y de vendedor del artículo 2 N° 1 y 3 de este decreto ley. Así en materia de operaciones sobre inmuebles se amplía el ámbito de operaciones gravadas con IVA, se establecen presunciones de habitualidad y de no habitualidad. Se adecuan los hechos gravados especiales del artículo 8° del Decreto Ley N° 825 de 1974. Se establecen normas especiales en materia de base imponible y crédito fiscal. Se consagra exención en materia de venta de viviendas financiadas con subsidio habitacional con lo cual, además, se debe tener presente la proporcionalidad del crédito fiscal.

Así con estas y otras modificaciones efectuadas al D.L 825 de 1974, la carga impositiva del Impuesto al Valor Agregado en materia de operaciones de inmuebles no solo afecta a la actividad de la construcción si no que a toda la industria inmobiliaria y dependerá de la habitualidad que tenga el enajenante en la venta de inmuebles, es decir, si tiene o no la calidad de vendedor.

Este trabajo se desarrolla con el ánimo de dejar un producto que sirva como un elemento de apoyo para conocer, entender y clarificar la tributación, respecto del IVA, de las operaciones sobre inmuebles.

## **1.2 Objetivos**

### **1.2.1 Objetivo General:**

El objetivo general del presente trabajo es comprender la tributación, respecto del IVA, aplicable a la actividad de la construcción y la venta de inmuebles.

### **1.2.2 Objetivo Específico:**

El objetivo específico es analizar los efectos sobre la materia de la reforma tributaria Ley 20.780 y su simplificación Ley 20.899.

### **1.3 Justificación de la investigación**

La Reforma Tributaria, Ley 20.780 de 2014 y Ley 20.899 de 2016, en sus modificaciones al D.L 825 de 1974, estableció normas permanentes que comenzaron a regir desde el año 2016 en adelante, efectuando cambios significativos en materia de hechos gravados con el impuesto al valor agregado en las operaciones sobre enajenaciones de inmuebles afectando operaciones que hasta antes de esta reforma no se veían afectados con IVA.

Por lo anterior, resulta importante conocer cómo afectan las nuevas normas a las operaciones sobre enajenación de inmuebles.

### **1.4 Factibilidad o Viabilidad**

Este trabajo se ejecutará con la factibilidad de la experiencia laboral, con el análisis de la Ley de Impuestos a las Ventas y Servicios, en sus artículos modificados y las instrucciones impartidas por el Servicio de Impuestos Internos, en adelante SII.

La viabilidad de la presente tesis, se encuentra dada principalmente por la exposición de la materia en estudio, en un solo texto, de manera simple y acotada.

### **1.5 Contenido y Organización de la Tesis**

La presente tesis de investigación está organizada de la siguiente manera:

El capítulo 1 considera la introducción, el objetivo general y específico, el planteamiento del problema, la justificación de la investigación y la factibilidad o viabilidad del presente trabajo.

En el capítulo 2 se expone el marco teórico.

En el capítulo 3 se hace referencia al marco conceptual-

En el capítulo 4 se describe la metodología o tipo de investigación.

En el capítulo 5 se detallan los aspectos generales en relación a los bienes y la inclusión de éstos como hecho gravado con IVA.

En el capítulo 6 se analiza el hecho gravado básico de venta y los hechos gravados especiales.

En el capítulo 7 se exponen las exenciones en materia de IVA relacionadas con bienes inmuebles.

En el capítulo 8 se describe el devengo del IVA en materia de operaciones sobre inmuebles.

En el capítulo 9 se analiza la oportunidad en la emisión de facturas en las operaciones sobre inmuebles.

En el capítulo 10 se expone los aspectos relacionados con la base imponible en materia de operaciones sobre inmuebles.

En el capítulo 11 se analiza el derecho a crédito fiscal en las operaciones sobre inmuebles.

En el capítulo 12 se expone la proporcionalidad en el uso del crédito fiscal

En el capítulo 13 se estudia el crédito especial de empresas constructoras dispuesto en el artículo 21 del DL 910.

En el capítulo 14 se exponen consideraciones en relación a la Ley N° 21.210 del 24.02.2020 sobre Modernización Tributaria.

En el capítulo 15 se expone la conclusión.

## **2 MARCO TEÓRICO**

El Sistema Tributario Chileno, está constituido por dos tipos de impuestos. Los impuestos directos y los indirectos.

Los impuestos directos gravan o afectan la obtención de la riqueza, como, por ejemplo, impuesto a la renta que grava a las personas naturales como el Impuesto Único de Segunda Categoría y el Impuesto Global Complementario. Otro tipo de impuestos directos es el que grava las utilidades de las empresas como el Impuesto de Primera Categoría.

Los impuestos indirectos, afectan la riqueza, gravando actos y/o contratos como por ejemplo el Impuesto a las Ventas y Servicios, impuestos específicos como el que afecta a la venta de bebidas alcohólicas y analcohólicas, venta de combustibles, cigarrillos, entre otros.

El Impuesto al Valor Agregado se encuentra regulado en el Decreto Ley N° 825 de 1974 y su reglamento Decreto Supremo N° 55 de 1977. Es el impuesto de mayor rendimiento de los que existen en nuestro sistema tributario, no contempla regímenes especiales, posee exenciones, afecta al consumo, gravando la gran mayoría de las ventas de bienes corporales muebles, inmuebles y las prestaciones de servicios. Se caracteriza porque recarga a los compradores el monto del respectivo gravamen, opera bajo el mecanismo del crédito fiscal contra el débito fiscal, con tasa actual del 19%.

Para el desarrollo del presente trabajo se estudiarán las normas contenidas en el Decreto Ley N° 825 de 1974 sobre Impuestos a las Ventas y Servicios, su reglamento contenido en el Decreto Supremo N° 55 de 1977 y las modificaciones introducidas a dichos textos legales por las Leyes N° 20.780 de 2014 y N° 20.899 de 2016. El análisis se centrará principalmente en la determinación del Hecho Gravado, Devengo, Base Imponible, Crédito Fiscal y Exenciones.



### 3 MARCO CONCEPTUAL

Los conceptos más utilizados en el desarrollo de este trabajo, se describen a continuación:

**Activo fijo:** Se encuentra constituido por aquellos bienes destinados al uso; es decir, corresponde a los bienes que han sido adquiridos para hacer posible el funcionamiento de la empresa y no para revenderlos o ser incorporados a los artículos que se fabrican o los servicios que se prestan. (Fuente Diccionario Básico Tributario Contable, página web Servicio de Impuestos Internos, [www.sii.cl](http://www.sii.cl))

**Avalúo fiscal:** El avalúo fiscal indica el valor que le ha asignado el fisco a un bien y que puede ser diferente del valor comercial. (Fuente Diccionario Básico Tributario Contable, página web Servicio de Impuestos Internos, [www.sii.cl](http://www.sii.cl))

**Base imponible:** Corresponde a la cuantificación del hecho gravado, sobre la cual debe aplicarse de forma directa la tasa del tributo, con la finalidad de determinar el monto de la obligación tributaria. (Fuente Diccionario Básico Tributario Contable, página web Servicio de Impuestos Internos, [www.sii.cl](http://www.sii.cl))

**Bien:** Cosa corporal o incorporeal que, prestando una utilidad al hombre, es susceptible de apreciación pecuniaria. (Fuente Diccionario Básico Tributario Contable, página web Servicio de Impuestos Internos, [www.sii.cl](http://www.sii.cl))

**Bienes corporales muebles:** Cosas corporales que pueden transportarse de un lugar a otro, ya sea moviéndose a sí mismas o por fuerza externa. (Fuente Diccionario Básico Tributario Contable, página web Servicio de Impuestos Internos, [www.sii.cl](http://www.sii.cl))

**Bienes corporales inmuebles:** Son las cosas corporales que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y las minas, y las que adhieren permanentemente a ellas como los edificios y las casas. También se les denomina

inmuebles, fincas, predios o fundos. (Fuente Diccionario Básico Tributario Contable, página web Servicio de Impuestos Internos, [www.sii.cl](http://www.sii.cl))

**Bien raíz:** Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas y las que se adhieren permanentemente a ellas, como edificios y árboles. (Fuente Diccionario Básico Tributario Contable, página web Servicio de Impuestos Internos, [www.sii.cl](http://www.sii.cl))

**Crédito Fiscal:** 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. (Fuente Diccionario Básico Tributario Contable, página web Servicio de Impuestos Internos, [www.sii.cl](http://www.sii.cl))

**Débito Fiscal:** 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. (Fuente Diccionario Básico Tributario Contable, página web Servicio de Impuestos Internos, [www.sii.cl](http://www.sii.cl))

**Devengar:** En contabilidad, este término se vincula con el acto de registrar los ingresos o el egreso en el momento en que nacen como derechos u obligaciones. Por lo general, los sistemas contables se llevan sobre la base devengada. Esto significa que todos los ingresos o egresos de la explotación deben ser registrados en el mismo instante en que surge el derecho de percepción u obligación de pago, y no en el momento en que dichos ingresos o egresos se hacen efectivos. En materia de IVA se dice que el

impuesto se devenga cuando nace la obligación legal de su pago. (Fuente Diccionario Básico Tributario Contable, página web Servicio de Impuestos Internos, [www.sii.cl](http://www.sii.cl))

**Exención:** Franquicia o beneficio tributario, establecido por ley, en virtud del cual se libera del pago de impuestos o gravámenes, ya sea que se beneficie a una determinada actividad o contribuyente. La liberalización puede ser de tipo total o parcial. En el primer caso, exime por completo del tributo respectivo; en el segundo, sólo de la parte que alcanza la liberalización. (Fuente Diccionario Básico Tributario Contable, página web Servicio de Impuestos Internos, [www.sii.cl](http://www.sii.cl))

**Impuestos:** Pagos obligatorios de dinero que exige el Estado a los individuos y empresas que no están sujetos a una contraprestación directa, con el fin de financiar los gastos propios de la administración del Estado y la provisión de bienes y servicios de carácter público. (Fuente Diccionario Básico Tributario Contable, página web Servicio de Impuestos Internos, [www.sii.cl](http://www.sii.cl))

**Impuesto al Valor Agregado (IVA):** Este impuesto consiste en el recargo del 19% al monto del precio final determinado por el vendedor de un bien o servicio. El impuesto actúa en cadena, trasladándose desde el vendedor al comprador, quien descuenta el impuesto pagado y acreditado en las facturas de sus compras (Crédito Fiscal) y agrega el impuesto recolectado en las ventas (Débito Fiscal). El consumidor del bien o servicio es quien soporta por último el impuesto que se ha arrastrado en la cadena desde el productor hasta el consumidor final. (Fuente Diccionario Básico Tributario Contable, página web Servicio de Impuestos Internos, [www.sii.cl](http://www.sii.cl))

**Ley:** Normas obligatorias de carácter general, aprobada por el Poder Legislativo y sancionadas por el Poder Ejecutivo, quien ordena su promulgación y publicación en el Diario Oficial. (Fuente Diccionario Básico Tributario Contable, página web Servicio de Impuestos Internos, [www.sii.cl](http://www.sii.cl))

**Servicio de Impuestos Internos (SII):** Institución pública chilena dependiente del Ministerio de Hacienda, encargada, especialmente, de la aplicación y fiscalización administrativa de las disposiciones tributarias. (Fuente Diccionario Básico Tributario Contable, página web Servicio de Impuestos Internos, [www.sii.cl](http://www.sii.cl))

## **4 METODOLOGÍA**

### **4.1 Enfoque y diseño**

El presente trabajo de grado se orienta al estudio de las normas contenidas en el Decreto Ley N° 825 de 1974, sobre Ley de Impuestos a las Ventas y Servicios, relacionadas con la afectación con IVA de las operaciones sobre transferencias de inmuebles y los efectos que se generan en éstas con ocasión de la promulgación de las Leyes N° 20.780 y 20.899, sobre Modernización Tributaria, de los años 2014 y 2016, respectivamente. Se complementa el estudio con el análisis del Reglamento del IVA contenido en el Decreto Supremo N° 55 de 1977 y la jurisprudencia administrativa emanada del Servicio de Impuestos Internos, contenidas en Oficios, Resoluciones y Circulares.

### **4.2 Tipo de Investigación:**

#### **4.2.1 Descriptivo**

Según R. H Sampieri en Metodología de la Investigación (Capítulo 4.3 página 70) un estudio descriptivo es aquel que consiste en describir situaciones y eventos, es decir, como es y se manifiesta determinado fenómeno. Buscan especificar las propiedades importantes de cualquier fenómeno.

Este trabajo de grado se considera que es descriptivo por cuanto permite mostrar las normas que regulan la afectación con Impuesto al Valor Agregado a las ventas sobre Bienes Corporales Inmuebles contenidas en el Decreto Ley N° 825 de 1974 y las modificaciones incorporadas por las Leyes N° 20.780 y 20.899.

Para el desarrollo del presente trabajo se ha utilizado el Modelo Descriptivo basado en la recopilación de antecedentes normativos pre y post Leyes N° 20.780 y 20.899 en materia de tributación con IVA de las operaciones sobre transferencias de bienes corporales inmuebles. Se ha dispuesto de manera simple un análisis comparativo de las implicancias de las modificaciones introducidas apoyado por circulares, resoluciones y oficios emanados del SII.

#### **4.2.2 No experimental**

Es un modelo no experimental por cuanto no hay variables en la investigación, sino que se trata del análisis de normas legales y sus modificaciones que no se pueden manipular ni modificar. Según R. H Sampieri en Metodología de la Investigación (Capítulo 7, página 245) una investigación no experimental es aquella que se realiza sin manipular deliberadamente variables.

#### **4.2.3 Población**

Según R. H Sampieri en Metodología de la Investigación (Capítulo 8, página 262), una población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones. Se refiere a la muestra.

En el presente trabajo de grado no existe población, pues es un estudio documental que se basa en la revisión y análisis de distintas normas.

#### **4.2.4 Variables e Instrumentos**

En el presente trabajo no existen variables, sino que la modificación de normas de carácter tributario cuyo instrumento principal es la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios contenida en el Decreto Ley N° 825 de 1974 y sus modificaciones.

## 5 ASPECTOS GENERALES

### 5.1 Los bienes

Se entiende por bienes, las cosas materiales o inmateriales que pueden servir de ayuda al hombre.

#### 5.1.1 Clasificación de los bienes

Los bienes se clasifican en:

Tabla N° 1: Clasificación de los bienes

BIENES CORPORALES	BIENES INCORPORALES
a) Muebles	a) Derechos reales
b) Inmuebles	b) Derechos personales

Fuente: Elaboración propia

**Bienes Corporales:** Los bienes corporales son aquellos que tiene un ser real y pueden ser percibidos por los sentidos (Artículo 565 Código Civil). Así los bienes corporales se dividen en bienes corporales muebles y bienes corporales Inmuebles (Artículo 566 Código Civil).

Bienes corporales muebles son aquellos que pueden transportarse de un lugar a otro (Artículo 567 Código Civil).

Bienes corporales inmuebles son aquellas cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro y las que adhieren permanentemente a ellas (Artículo 568 Código Civil). Se clasifican en:

1.-Inmuebles por naturaleza: son las cosas que no pueden trasladarse de un lugar a otro sin que se altere su sustancia. Las tierras comprenden el suelo y el subsuelo, sin construcciones, arboles ni plantaciones. Constituyen un elemento natural fijo. Por ejemplo, las minas son los depósitos de sustancias minerales formadas naturalmente y existentes en el interior de las tierras. Así las sustancias minerales extraídas de las minas son muebles, pero la mina en si misma siempre es una cosa inmueble.

2.- Inmuebles por adherencia: son los que adhieren permanentemente a un inmueble por naturaleza (por ej. un árbol) o a otro inmueble por adherencia (la manzana que cuelga de la rama de un árbol, o como los cultivos en general). Por esta adherencia o incorporación están inmovilizados y la ley los trata como inmuebles. Por ejemplo, los árboles y plantas que adhieren al suelo por sus raíces, siempre que no se encuentren en macetas que puedan transportarse de un lugar a otro. Así los productos de la tierra y los frutos de los árboles, se pueden encontrar en tres posibles estados:

a) Mientras permanezcan adheridos a su fuente de origen, son inmuebles, por adherencia, pues forman con ella un solo todo.

b) Separados permanentemente, son muebles.

c) Se reputan muebles, aun antes de su separación, para los efectos de constituir derechos sobre ellos en favor de persona distinta del dueño.

3.- Inmuebles por destinación: Son aquellas cosas muebles que la ley considera inmuebles, como consecuencia de estar destinadas permanentemente al uso, cultivo o beneficio de un inmueble, no obstante, de que puedan separarse sin detrimento. Los motivos de la ficción que constituyen los inmuebles son de orden práctico. Se persigue evitar que con la separación de esas cosas se menoscabe la utilidad o productividad económica del inmueble principal.

Son los bienes muebles que se consideran inmuebles por estar permanentemente destinados al uso cultivo o beneficio de un inmueble, por ejemplo, arados, bueyes, caballos, útiles de labranza, etc.

Bienes Incorporales: Son aquellos que consisten en meros derechos (derechos personales) y las servidumbres activas (derecho real).

Los bienes incorporales se pueden clasificar en:

1.- Derechos reales: Se refieren a ellos los artículos 577 y 579 del Código Civil y algunas leyes especiales. El artículo 577 del Código Civil define el derecho real como



aquel que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Se concibe como una relación persona-cosa, inmediata, absoluta; un derecho en la cosa (ius in re). Puede entenderse como un “poder” que tiene un sujeto sobre una cosa. Cuando este poder es completo, total, se está en presencia del derecho real máximo, el dominio; pero puede ser parcial, incompleto, como ocurre en los demás derechos reales (por ejemplo, el usufructo, la hipoteca o la prenda). El titular del derecho real puede ser una persona o varias, y en este último caso estaremos ante una comunidad que se llamará copropiedad, si recae tal comunidad en el dominio.

2.- Derechos Personales: El artículo 578 del Código Civil define a los derechos personales o créditos como aquellos que solo pueden reclamarse de ciertas personas, que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas. El derecho personal es la contrapartida de la obligación del deudor.

Tratándose de esta clase de derechos, el acreedor tiene la facultad para exigir del deudor el cumplimiento de una prestación, que podrá consistir en dar, hacer o no hacer. A diferencia de lo que acontece con los derechos reales, los derechos personales son ilimitados, pueden originarse libremente en la voluntad de los contratantes, sin perjuicio naturalmente del respeto a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

## **5.2 Inclusión de los inmuebles en los hechos gravados con IVA**

La aplicación del IVA a las operaciones sobre inmuebles en el año 1987, mediante la Ley N° 18.630, estaba limitada a la actividad de la construcción, por lo que solo se afectaban con IVA en esa época los contratos de construcción y las ventas de inmuebles construidos en todo en parte por las empresas constructoras.

La reforma tributaria, Ley 20780 del 29.09.2014 y la Ley N° 20.899 del 08.01.2016 que incluye los inmuebles en los hechos gravados con IVA, generó una serie de modificaciones al D.L 825 sobre Impuesto a las Ventas y Servicios y al artículo 21 del Decreto Ley 910 sobre crédito especial de empresas constructoras, en lo que dice relación con la aplicación del IVA a las ventas y transferencias de inmuebles.

A contar del 01.01.2016, según lo dispuesto por las leyes N° 20.780 y N° 20.899 se gravarán con IVA todas las ventas de inmuebles, nuevos o usados, con el único requisito que sean realizadas por un vendedor habitual.

## **6 HECHOS GRAVADOS CON IVA EN LAS OPERACIONES SOBRE INMUEBLES**

### **6.1 Hecho gravado básico de venta**

#### **6.1.1 Concepto de Venta**

La ley 18.630 publicada en el diario oficial el 23.07.1987 incorporo, bajo ciertas condiciones, la actividad de la construcción al IVA contenido en el Decreto Ley N° 825 de 1974, modificando el concepto de venta establecido en el artículo 2 N° 1 de dicho cuerpo legal. Posteriormente la ley 20.780 sobre Reforma Tributaria del año 2014, modifico nuevamente el concepto de venta estableciendo que a partir del 01.01.2016 se encuentran gravados con IVA todas las ventas de inmuebles, nuevos o usados, cuando sean efectuadas por un vendedor habitual. Por lo tanto, la industria inmobiliaria pasa a ser gravada con IVA en la venta de inmuebles, nuevos o usados, cualquiera sea el vendedor, siempre que sea habitual.

La nueva norma vigente 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. Dispone además que en la venta de inmuebles debe excluirse el valor del terreno para los efectos de la determinación de la base imponible afecta al IVA. Lo anterior en concordancia con las normas de determinación de la base imponible en la venta de inmuebles establecidas en el artículo 17 del DL 825 que no se modificó.

De acuerdo con lo señalado lo que se incorpora es el IVA a la parte construida de un inmueble que se transfiere por lo que para que se configure el hecho gravado con IVA en materia de venta de inmuebles, la operación debe recaer sobre un inmueble construido. Por otra parte, si respecto de los inmuebles señalados, se constituyen derechos reales, su constitución no se encontrará gravada con IVA, pero la transferencia del derecho real que exista sobre dichos bienes a raíz de la modificación,

se gravará con IVA, en la medida que la venta sea hecha por un vendedor habitual de bienes inmuebles.

Una situación especial dice relación con la venta de sitios urbanizados en los cuales el SII a través de instrucciones y pronunciamientos ha señalado que la urbanización de un terreno consiste en proveerlo de ciertos elementos a fin de que sean habitables los edificios que se construyan sobre él, lo que se traduce en dotarlo de los servicios necesarios, tales como instalaciones de agua potable, electrificación, alcantarillado, colectores, pavimentación, etc. que lo transforman en un terreno urbano.

Tabla N° 2 CONCEPTO DE VENTA

Art. 2 N° 1 Ley 18.630/1987 DL 825 (Pre reforma)	Art. 2 N° 1 Ley 20.780/2014 DL 825 (Post reforma)
<p>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 <del>de propiedad de una empresa constructora</del> <del>construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos para ella</del>, 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 equiparte a venta.</p>	<p>Toda Convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles, <b>bienes corporales inmuebles, excluidos los terrenos</b>, 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 equiparte a venta.</p>

Fuente: Elaboración propia

Lo tachado corresponde a lo que se modificó y lo destacado con negrita a lo que se agregó, ambos por la Ley N° 20.780 del 29.09.2014.

### 6.1.2 Concepto de Vendedor

La ley 20.780 también modifico el concepto de vendedor establecido en el artículo 2 N° 3 del decreto ley 825 quedando como sigue:

Tabla N° 3 CONCEPTO DE VENDEDOR

Art. 2 N° 3 Ley 18.630/1987 DL 825(Pre reforma)	Art. 2 N° 3 Ley 20.780/2014 DL 825(Post reforma)
<p>Cualquiera persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles, sean de ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. <del>Asimismo, se considera vendedor la empresa constructora, entendiéndose por tal a cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y sociedades hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles de su propiedad, construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella.</del> Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad. Se considera también vendedor al</p>	<p>Cualquiera persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e <b>inmuebles</b>, sean de ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad. <b>Para efectos de la venta de inmuebles, se presumirá que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien 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</b></p>

<p>producto, fabricante o empresas constructoras que venda materias primas o insumos que, por cualquier causa, no utilice en sus procesos productivos.</p>	<p><b>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 autorizados por resolución judicial. La transferencia de inmuebles efectuadas por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo,</b> podrá ser considerada habitual. Se considera también vendedor al productor, fabricante o empresas constructoras que venda materias primas o insumos que, por cualquier causa, no utilice en sus procesos productivos.</p>
--	--

Fuente: Elaboración propia

Lo tachado corresponde a lo que se modificó por La Ley 20.780 de 2014 y 20.899 de 2016, y lo destacado con negrita a lo que se agregó por La Ley N° 20.780 de 2014 y N° 20.899 de 2016.

### **6.1.3 Efectos de las modificaciones**

#### **Habitualidad en la venta de inmuebles**

El artículo 2 N° 3 del DL 825 dispone que la facultad exclusiva para calificar la habitualidad le corresponde al Servicio de Impuestos Internos, conforme lo establece el artículo 4° del D.S N° 55, Reglamento del D. L 825. Al respecto el reglamento indica que para los efectos de clasificar la habitualidad el Servicio deberá considerar la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de bienes corporales muebles de que se trata, y con esos antecedentes determinar el ánimo que guió al contribuyente fue adquirir para su uso, consumo o para la reventa.

Como la transferencia de inmuebles es un hecho gravado con IVA así como también la de bienes corporales muebles, es razonable extender las mismas normas reglamentarias e interpretativas, por lo que, dentro de dicho contexto, para el caso de la venta de inmuebles, debe entenderse que tiene el carácter de vendedor cualquier persona natural o jurídica, comunidades y sociedades de hecho que transfieran a título oneroso un bien inmueble cuando con motivo de dicha operación haya concurrido uno o más de los elementos citados para calificar la habitualidad.

#### **Presunción de habitualidad**

A su vez la Ley N° 20.780 y su simplificación, Ley N° 20.899, estableció una presunción simplemente legal de habitualidad en la venta de inmuebles al señalar en el art. 2 N° 3 del DL 825 que se presumirá que existe habitualidad en la venta de un inmueble cuando entre la adquisición o construcción de un bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año. Para los efectos del cómputo del plazo de 1 año, se entenderá que el momento de la 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 encuentre construida, cuando ella esté completamente terminada y cuente con la debida recepción municipal, certificada por la Dirección de Obras Municipales respectiva. Tratándose de una presunción simplemente legal, admite prueba en

contrario, por lo que se podría probar que el ánimo que tuvo el comprador no fue para su posterior venta, en cuyo caso la presunción no procedería. Para efectos de la acreditación ante notarios y demás ministros de fe la resolución exenta N° 16, del 31.01.2017, dispone que toda persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que efectúen ventas de bienes corporales inmuebles, deberán presentar y/o entregar al notario o demás ministros de fe (Por ejemplo. Conservador de Bienes Raíces), según corresponda, al momento de la suscripción de él o los documentos que dan cuenta de la venta, la factura de venta en que conste el recargo del IVA y/o el comprobante de pago del mencionado impuesto que afecta a dichas operaciones.

Igual obligación regirá tratándose de contratos generales de construcción o de arrendamiento con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles, cuando en los documentos que se autoriza se deja constancia de haberse percibido todo o parte del precio del contrato. Para aquellos casos en que las operaciones no se afecten con el impuesto a las ventas y servicios, o bien se encuentren expresamente exentas, las personas señaladas deberán presentar la declaración jurada de acuerdo a lo dispuesto en la resolución indicada.

### **Situación de bienes adquiridos por herencia**

En relación a la venta de inmuebles adquiridos por herencia el SII ha sostenido que la venta de derechos hereditarios no cumple los requisitos del hecho gravado básico de venta. Lo anterior en atención a que no resulta posible señalar en caso alguno, que los herederos adquieren bienes particulares comprendidos en la herencia con ánimo de reventa requisito indispensable para que una eventual venta, por parte de la comunidad hereditaria se encuentre gravada como lo exige el artículo 2° N° 3 del DL 825, de 1974. En cuanto a la venta de un bien adquirido por herencia (no del derecho), el SII ha manifestado que la aceptación de la herencia constituye un ánimo distinto de aquel a que se refiere el artículo 4, inciso primero del Decreto Supremo N° 55 de 1977, Reglamento de la Ley de Impuestos a las Ventas y Servicios, esto es ánimo para la reventa, por lo que no se configuraría el hecho gravado con IVA. (Oficio N° 2391 del 06.11.2017)

### **Presunción de no habitualidad**

La ley 20780 estableció en el artículo 2° N° 3 del DL 825 una presunción de no habitualidad, con lo cual no se entenderá habitual la enajenación de inmuebles, sin atender a las características del vendedor cuando ésta se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias.

Ejemplo de aplicación de esta norma se da en las operaciones de ventas forzadas establecidas en los artículos 103 a 111 de la Ley General de Bancos en lo que se denomina Juicio Especial Hipotecario, donde una vez ordenado el remate del bien, según las normas indicadas, se procederá a la adjudicación del inmueble, a favor del mejor postor produciéndose la venta forzada del mismo, la que, no se considerará habitual y por ende no se afectará con IVA.

Por otra parte, la Ley 20.899 agregó dos presunciones en que no existe habitualidad:

- a) 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. En esta situación se encuentran por ejemplo las ventas que deben realizar los bancos de inmuebles que ha recuperado de deudores morosos.
- b) Todos aquellos casos de ventas forzadas en pública subasta autorizados por resolución judicial.

Oficio N° 3418, del 29.12.2016 el SII determinó que, en el caso de la venta de un inmueble en pública subasta, ordenada en un procedimiento concursal por la junta de acreedores o por el liquidador, recae en un inmueble de propiedad de un contribuyente persona natural o jurídica cuyo giro no es inmobiliario, al no existir una resolución judicial que así lo ordene, no le es aplicable la presunción de no habitualidad a que se refiere el N° 3 del artículo 2° del Decreto Ley N° 825 de 1974.



### **Giro Inmobiliario efectivo**

La transferencia de inmuebles efectuadas por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo podrá ser considerada habitual.

Para determinar cuando estamos en presencia de un giro inmobiliario efectivo se considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice la venta de inmuebles y con estos antecedentes determinar si se configura la habitualidad como elemento esencial del hecho gravado básico de venta no siendo suficiente para darla por establecida el solo hecho de constar tal actividad en la escritura social, inicio de actividades o en otro tipo de documento o registro.

## 6.2 HECHOS GRAVADOS ESPECIALES

La reforma tributaria, modificó el artículo 8° del D.L 825 de 1974, adecuando los distintos hechos gravados especiales relacionados con inmuebles, al hecho gravado básico, quedando como sigue:

6.2.1 Artículo 8° letra b, aportes, se agregó la palabra inmueble quedando como sigue:

“b) Los aportes a sociedades y otras transferencias de dominio de bienes corporales muebles e inmuebles, efectuados por vendedores, que se produzcan con ocasión de la constitución, ampliación o modificación de sociedades, en la forma que lo determine, a su juicio exclusivo, la Dirección Nacional de Impuestos Internos”

Al respecto, cabe manifestar que para que los aportes y otras transferencias de bienes corporales muebles e inmuebles se encuentren gravadas con IVA, conforme lo establecido por el Art. 8°, letra b), deben ser efectuadas por vendedores.

Ahora bien, el Art. 2°, N° 3, del D.L. N° 825, define como vendedor a cualquier persona natural o jurídica que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos para la reventa.

De lo anterior se desprende que a quien corresponde determinar la calidad de vendedor para efectos tributarios, es al propio contribuyente, o bien al SII, quien en virtud del Art. 2°, N° 3, del D.L. N° 825, tiene la facultad para hacerlo a su juicio exclusivo. En atención a ello, es el contribuyente quien debe manifestar tal calidad, al momento de efectuarse la operación. (Oficio N° 496 del 08.03.2017).

Se puede concluir entonces que para que se verifique el hecho gravado del artículo 8°, letra b), del D.L. N° 825 de 1974, no basta únicamente la calidad de vendedor del aportante, sino que el aporte debe consistir en bienes de su giro, en otras palabras, aquellos que está transfiriendo en forma habitual, en el sentido de frecuencia o recurrencia. (Oficio N° 1900 del 11.09.2018).

6.2.2 Artículo 8° letra c, adjudicaciones, se agregó la palabra inmuebles y se eliminó el inciso segundo que disponía que en la liquidación de sociedades que sean empresas constructoras, de comunidades que no sean hereditarias ni provengan de la disolución de la sociedad conyugal y de cooperativas de vivienda, también se considerará venta la adjudicación de bienes corporales inmuebles construidos total o parcialmente por la sociedad, comunidad o cooperativa.

Con ello, la norma actual de la letra c) queda como sigue:

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

Para que se dé el hecho gravado especial descrito es condición necesaria que los bienes adjudicados en la liquidación sean del giro de las sociedades involucradas, es decir, que tengan la calidad de vendedores. Se excluyen la comunidad hereditaria y las provenientes de la disolución de la sociedad conyugal.

6.2.3 Artículo 8° letra d, retiros, se agrega la palabra inmuebles en los incisos primero, segundo y tercero, aplicando IVA a los retiros, entregas gratuitas y faltantes de inventarios de bienes inmuebles, en el caso de vendedores habituales de dichos bienes. Así la norma modificada queda como sigue:

“d) Los retiros de bienes corporales muebles e inmuebles efectuados por un vendedor o por el dueño, socios, directores o empleados de la empresa, para su uso o consumo personal o de su familia, ya sean de su propia producción o comprados para la reventa, o para la prestación de servicios, cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la empresa. Para estos efectos, se considerarán retirados para su uso o consumo propio todos los bienes que faltaren en los inventarios del vendedor o prestador de servicios y cuya salida de la empresa no pudiere justificarse con documentación fehaciente, salvo los casos fortuitos o de fuerza mayor, calificados por el SII, u otros que determine el reglamento. Igualmente serán considerados como ventas los retiros de bienes

corporales muebles e inmuebles destinados a rifas y sorteos, aun a título gratuito, y sean o no de su giro, efectuados con fines promocionales o de propaganda por los vendedores afectos a este impuesto. Lo establecido en el inciso anterior será aplicable, del mismo modo, a toda entrega o distribución gratuita de bienes corporales muebles e inmuebles que los vendedores efectúen con iguales fines. Los impuestos que se recarguen en razón de los retiros a que se refiere esta letra, no darán derecho al crédito establecido en el artículo 23°.”

Se requiere que esta “venta” sea hecha por un “vendedor” para que se genere el pago de IVA. Sobre el particular y como se desprende del texto del Art. 8°, letra d), transcrito, la norma exige para que se configure el hecho gravado especial allí contenido que el retiro sea efectuado por un vendedor. Así lo ha señalado el SII mediante diversos pronunciamientos. De este modo y al igual que en los casos anteriores, es el contribuyente vendedor quien debe declarar tal calidad para efectos de determinar si procede gravar con IVA, por considerarse asimilado a venta el retiro de un bien corporal inmueble.

6.2.4 Artículo 8 letra e) norma no modificada y está referida a los contratos de instalación o confección de especialidades y los contratos generales de construcción el cual se mantiene en los mismos términos. Así el artículo 8° letra e), del D.L. 825, considera afectos a IVA los contratos de instalación o confección de especialidades y los contratos generales de construcción. Este hecho gravado especial constituye parte importante del tratamiento del IVA en relación a los inmuebles, no obstante, no fue objeto de modificaciones por la ley 20.780 y 20.789. Este hecho gravado se configura independiente de quien haya ejecutado estos contratos, vale decir, para que se configure el hecho gravado especial no es necesario que el contrato sea celebrado por una empresa constructora.

#### **6.2.4.1 Contrato de instalación o confección de especialidades.**

Son aquellos que tienen por objeto la incorporación de elementos que adhieren permanentemente a un bien inmueble y que son necesarios para que éste cumpla con

la finalidad para la cual se construye (Artículo 12 del Reglamento). A modo de ejemplo, el SII ha señalado los siguientes: ascensores, climas artificiales, puertas y ventanas, instalaciones sanitarias, eléctricas, de hojalatería, carpintería y cerrajería en madera y metal, vidrios, pinturas y papel mural, estucos y revestimientos, baldosas, pisos plásticos, alarmas, instalaciones comerciales, embaldosado y confección de jardines.

#### **6.2.4.2 Contratos generales de construcción.**

Son aquellos que sin cumplir las características específicas de los de confección o instalación de especialidades, tienen por finalidad la confección de una obra material nueva que incluya a lo menos dos especialidades y que habitualmente formen parte de una obra civil. Como ejemplo de contratos generales de construcción pueden mencionarse: la construcción de edificios, fábricas, galpones, construcciones de puentes, túneles, redes de alcantarillado público, matrices de agua potable, alumbrado público, etc.

Además, el SII ha dictaminado que por su naturaleza jurídica análoga a los de construcción, debe aplicárseles el mismo tratamiento a los contratos de movimiento de tierras que accedan a una construcción u obra civil, tales como las fundaciones para edificios, las perforaciones para tendido de cables, emparejamiento de terrenos para trabajos de urbanización, etc.

Por otra parte, el SII se ha pronunciado en el sentido que los contratos de remodelación de edificios, que de acuerdo a los planos transforma el diseño, estructura y distribución de sus dependencias, manteniéndose los muros perimetrales, constituyen un contrato general de construcción, ya que los trabajos realizados conducen en la práctica a la construcción de un inmueble nuevo que comprende numerosas especialidades.

No obstante, determinar si se está frente a un contrato general o a uno de especialidades, es una cuestión de hecho no siempre fácil de delimitar; así, la instalación de ventanas de un edificio, de azulejos de los baños y cocinas, de pintura y calefacción, conforman cuatro especialidades, pero no originan una obra civil nueva. En cambio, de acuerdo al criterio sustentado por el SII, la remodelación de un

inmueble, manteniendo solo los muros perimetrales, constituye un contrato general de construcción.

#### **6.2.4.3 Forma de Contratar**

Tanto los contratos de confección de especialidades como los contratos generales de construcción, pueden efectuarse por suma alzada o por administración, en la forma ya explicada, situación que servirá para determinar si el contrato se asimila a venta o a servicio.

Contrato por suma alzada:

Es aquel que corresponde a la venta del inmueble que se construya, gravado con IVA sobre la base imponible del precio acordado que incluya los materiales (Oficio N° 867 del 05.04.16 del SII). En este tipo de Contrato denominado con frecuencia llave en mano el Constructor se compromete a entregar una construcción completamente terminada y en estado de funcionamiento contra la entrega de una cantidad fija, repartida en plazos pactados previamente, de acuerdo con el avance de la obra.

Contrato por administración:

Se entenderá que un contrato se ejecuta por administración, cuando el contratista aporta solamente su trabajo personal o cuando el respectivo contrato deba ser calificado como arrendamiento de servicios, por suministrar el que encarga la obra la materia principal (Artículo 12 Decreto Supremo N° 55 sobre Reglamento del IVA). En este tipo de contrato, el Mandante paga la mano de obra y los materiales directamente a medida que se van empleando; y paga al contratista (Constructor) responsable de la dirección un porcentaje definido.

Si el contrato se celebra mediante suma alzada se asimila a venta; y si se efectúa por administración, entonces, el hecho gravado especial se asimilará a servicio.

#### **6.2.4.4 Reparaciones de inmuebles**

Los trabajos que tienen por objeto enmendar el deterioro o menoscabo sufrido por un bien corporal inmueble, o de devolverle las propiedades que tenía anteriormente,

revisten el carácter de reparaciones. Como tales, se encuentran afectos al IVA, ya sea se obre mediante suma alzada o administración.

#### **6.2.4.5 Contratos de construcción de obras públicas cuyo precio se paga con la concesión de la misma obra.**

Este tipo de contratos no es tratado en forma independiente desde el punto de vista del hecho gravado, pero sí existen normas especiales respecto a su base imponible. No obstante, parece conveniente hacer presente que esta operación constituye un hecho complejo que envuelve, por una parte, un contrato general de construcción y, por otro lado, un servicio afecto a dicho tributo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2° N° 2 del Decreto Ley N° 825, de 1974.

Así, el régimen tributario en cuanto al IVA, es el siguiente:

En cuanto a la construcción de la obra: se encuentra gravada con IVA, en virtud del artículo 8° letra e), debiendo facturarse por el concesionario al Ministerio de Obras Públicas, en adelante MOP, y recargándose en cada factura emitida en los períodos estipulados por las partes, el IVA correspondiente a la base imponible determinada de conformidad a las reglas contenidas en el inciso segundo de la letra c) del artículo 16 del D.L. N° 825 de 1974, es decir, por el costo total de la construcción de la obra, considerando todas las partidas y desembolsos que digan relación a la construcción de ella, y aprobada por el Inspector Fiscal de acuerdo a las bases de la licitación.

#### **6.2.4.6 Servicios de conservación, reparación, operación, administración, y explotación:**

Por constituir dichas actividades servicios, en los términos en que se encuentran definidos por el artículo 2 N° 2 del D.L. N° 825, de 1974, igualmente se encuentran gravados con IVA, debiendo facturarse mensualmente por la sociedad concesionaria al MOP, constituyendo la base imponible en estos casos, los ingresos mensuales totales obtenidos por la explotación, deducidas las cantidades que deban imputarse, en la proporción que se determine en el decreto o contrato que otorgue la concesión

al pago de la construcción de la obra respectiva, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 16 letra h), del citado cuerpo legal.

#### **6.2.4.7 Los servicios comerciales:**

Estos solo se dan en ciertas concesiones, como por ejemplo, en las de aeropuertos; y pueden ser obligatorios o facultativos, por los cuales la sociedad concesionaria percibe un ingreso, y sean de aquellos contratos o convenciones de los mencionados en los Títulos II y III del D.L. N° 825, tales como arrendamiento de inmuebles con instalaciones, estacionamiento de automóviles, ventas de souvenirs, etc. De conformidad a lo dispuesto por el artículo 52 del mismo cuerpo legal, se deberán emitir las correspondientes facturas o boletas, afectas o exentas según el caso, por las operaciones efectuadas, debiendo además recargarse el IVA correspondiente cada vez que se configure algún hecho gravado, ya sea general o especial, afecto a dicho impuesto, puesto que en la práctica constituyen hechos imposables distintos e independientes de la construcción de la obra y de los servicios de operación, reparación, administración y explotación de la concesión de obra pública.

#### **6.2.4.8 Sujeto pasivo**

El encargado del impuesto serán los contratistas o subcontratistas, en el caso de los contratos a que se refiere la letra e) del artículo 8°, instalación o confección de especialidades y contratos generales o construcción.

#### **6.2.4.9 Facultad de Tasar**

En los contratos generales de construcción, el SII podrá tasar aplicando la facultad contenida en el artículo N° 64 del Código Tributario, cuando el valor asignado al terreno sea notoriamente superior al valor comercial, como asimismo cuando el valor de la construcción sea notoriamente inferior a las de igual naturaleza, considerando su costo y los precios de otras construcciones similares.

6.2.5 Artículo 8° letra f), la venta de establecimientos de comercio, se agregó la palabra inmuebles manteniéndose el resto de la norma en los mismos términos, quedando como sigue:



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

6.2.6 Artículo 8° letra g) arrendamiento de inmuebles amoblados, con instalaciones. No modificado por la Ley 20.780 y 20.899.

“g) El arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimientos de comercio.”

6.2.7 Artículo 8° letra i estacionamiento de automóviles, no modificado por la ley 20780 y 20899.

“i) El estacionamiento de automóviles y otros vehículos en playas de estacionamiento u otros lugares destinados a dicho fin.” No modificado por la Ley 20.780 y 20.899.

.

6.2.8 Artículo 8° la letra k, que se refería a los aportes y otros hechos gravados especiales referidos a inmuebles de propiedad de una empresa constructora, derogado por la ley 20.780.

6.2.9 Artículo 8° letra l):

Una de las modificaciones más importantes a los hechos gravados especiales fue la realizada a la letra l) del artículo 8°. Su texto fue sustituido íntegramente por el artículo 2°, N° 2, de la Ley N° 20.899. El texto original de la letra l) del artículo 8°, antes de la reforma señalaba:

“l) Las promesas de venta de bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora de su giro y los contratos de arriendo con opción de compra que celebren estas empresas respecto de los inmuebles señalados y las comunidades, por inmuebles construidos total o parcialmente por ellas. Para los efectos de la aplicación de esta ley, estos últimos contratos se asimilarán en todo a las promesas de venta.”

Luego la Ley N° 20.780, dispuso:

“1) Las promesas de venta y los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizadas por un vendedor. Para los efectos de la aplicación de esta ley, estos últimos contratos se asimilarán en todo a las promesas de venta. ”

Finalmente, la Ley N° 20.899 estableció la siguiente redacción , eliminado como hecho gravado especial las promesas de venta de bienes corporales inmuebles, quedando como sigue:

“1) 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”.

La Ley N° 20.899 eliminó las promesas de venta de bienes corporales inmuebles como hecho gravado especial y solo mantuvo afectos con impuesto al valor agregado a los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles, realizados por un vendedor, por lo que, ya no procede respecto de las promesas, su afectación con IVA, como hecho gravado especial.

Sin perjuicio de lo anterior, dichos montos pasan a tener ahora la calidad de anticipos respecto de la venta del bien inmueble al cual acceden.

Por otra parte, la nueva ley establece una presunción de habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y la fecha de celebración del contrato de arrendamiento con opción de compra transcurra un plazo igual o inferior a un año. Esta presunción es simplemente legal, por lo que admite prueba en contrario.

En relación a la calidad de “vendedor” que debe tener quien realiza este tipo de operaciones para que se configure este hecho gravado especial, ella se refiere exclusivamente a la habitualidad con que el contribuyente realiza este tipo de operaciones, que para efectos tributarios siempre han sido asimiladas a venta, razón por la cual se usó el concepto “vendedor”. (Oficio N° 1834 de 2016 del SII)

En relación a los contratos de arriendo con opción de compra celebrados con anterioridad a la vigencia de las modificaciones el SII ha señalado que un contribuyente dedicado a la celebración de contratos de arriendo con opción de compra sobre bienes corporales inmuebles debe ser considerado vendedor para los efectos de la aplicación de lo dispuesto en la letra l) del artículo 8 del D.L. N° 825, en cuanto el ánimo que guía la adquisición de los bienes que da en arrendamiento con opción de compra es claramente la reventa ya que esta es una posibilidad cierta que no depende de su voluntad sino que de la de su contraparte, no siendo determinante para estos efectos, si finalmente el arrendatario restituye el respectivo inmueble sin ejercer la opción de compra a la cual tenía derecho.

Asimismo, se señaló que siendo el arrendamiento un contrato de tracto sucesivo, las obligaciones van naciendo y extinguiéndose sucesiva y periódicamente mientras dure su vigencia, de manera que, cumplida con una de las obligaciones, nace otra de la misma naturaleza y extinguida ésta, la próxima, y así sucesivamente.

En ese sentido a partir de enero de 2016 nace una nueva obligación para las partes del contrato de arrendamiento debiendo por ende ajustarse aquéllas al nuevo régimen tributario vigente.

Con la interpretación previamente señalada, el SII había indicado que las cuotas de arriendo que se pagasen a partir del 1 de enero de 2016, debían gravarse con IVA en conformidad a lo dispuesto en la letra l) del artículo 8° del D.L. N° 825, modificada por la Ley N° 20.780, aun cuando el contrato respectivo se hubiese celebrado antes de esa fecha.

Lo anterior provocó el reclamo de las empresas de leasing, quienes hicieron ver que dicha situación provocaría un aumento en los valores de las cuotas de leasing que habían sido suscritos con anterioridad a la reforma.

La Ley N° 20.899 corrigió esta situación, disponiendo expresamente que no se aplicará IVA a las cuotas de un contrato de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, ni a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos, siempre que éstos hayan sido celebrados con anterioridad al 1° de enero de 2016 y siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.

Por lo tanto no les será aplicable a estos contratos aun cuando se encuentren gravados con IVA en virtud de las normas vigentes antes del 1° de enero de 2016, ninguna de las modificaciones incorporadas por el artículo 2°, de la Ley N° 20.899, entre ellas y a modo de ejemplo la contenida en el artículo 16, letra i), sobre determinación de la base imponible en el caso de los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles a que se refiere el artículo 8°, letra l), del D.L. N° 825.

Casos posibles:

1) Contrato de arriendo con opción de compra sobre un inmueble sin muebles ni instalaciones celebrado el 1° de marzo del 2015: se rige por la ley antigua, solo se grava si la arrienda una empresa constructora y el inmueble ha sido construido en todo o parte por ella. La base imponible será el valor de la cuota con la rebaja proporcional del terreno. Las cuotas devengadas a partir del 1° de enero de 2016 no se gravan si el contrato no estuvo gravado en su origen.

2) Contrato de arriendo con opción de compra sobre un inmueble amoblado o con instalaciones que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial, celebrado el 1° de marzo del 2015: se rige por la ley antigua, se grava de acuerdo a lo

señalado en el artículo 8° letra g). La base imponible será el valor de la cuota con la rebaja del 11% del avalúo fiscal. Las cuotas devengadas a partir del 1° de enero de 2016 se siguen gravando de la misma manera.

3) Contrato de arriendo con opción de compra sobre un inmueble sin muebles ni instalaciones celebrado el 1° de marzo del 2016: se grava con IVA y la base imponible será el valor de la cuota, menos el terreno y menos el interés o utilidad generado en la operación.

4) Contrato de arriendo con opción de compra sobre un inmueble amoblado o con instalaciones que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial, celebrado el 1° de marzo del 2016: se grava con IVA y la base imponible será el valor de la cuota, menos el terreno y menos el interés o utilidad generado en la operación.

En relación con lo expresado, la rebaja de la base imponible para efectos de determinar el impuesto debe hacerse considerando las normas contenidas en el artículo 17, inciso primero del D.L. N° 825 y no aquellas incorporadas por artículo 2, de la Ley N° 20.780. Es decir, en el caso de arrendamiento con opción de compra de inmuebles amoblados suscritos antes del 1° de enero de 2016, la base imponible se determinará deduciendo de la renta, una cantidad equivalente al 11% anual del avalúo fiscal del inmueble propiamente tal, o la proporción correspondiente si el arrendamiento fuere parcial o por periodos distintos de un año.

6.2.10 Artículo 8, La letra m) la venta de bienes del activo fijo.

Según señalado en el texto primitivo de esta letra m) se consideraba afectadas con IVA las ventas de bienes muebles del activo fijo cuando ellas eran realizadas antes de terminada su vida útil, de conformidad al N° 5 del artículo 31 de la Ley de la Renta o antes que hubieran transcurrido cuatro años contados desde su primera adquisición, por contribuyentes que hubieren tenido derecho a crédito fiscal por la adquisición, fabricación o construcción de dichos bienes.

En relación con los inmuebles, la norma indicaba que la venta de bienes corporales inmuebles o de establecimientos de comercio, solo se consideraba comprendida en esta letra cuando ella se efectuaba antes de doce meses contados desde su adquisición, inicio de actividades o construcción.

El texto de esta letra m) del artículo 8° fue reemplazado totalmente por la Ley N° 20.780 quedando como sigue:

“m) La venta de bienes corporales muebles e inmuebles que formen parte del activo inmovilizado de la empresa, siempre que, por estar sujeto a las normas de este título, el contribuyente haya tenido derecho a crédito fiscal por su adquisición, importación, fabricación o construcción.”

No obstante lo dispuesto en el párrafo precedente, no se considerará, para los efectos del presente artículo, la venta de bienes corporales muebles que formen parte del activo inmovilizado de la empresa, efectuada después de transcurrido un plazo de treinta y seis meses contado desde su adquisición, importación, fabricación o termino 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.”

De esta manera, se encontrarán gravadas con IVA las ventas 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.

Por lo anterior, a contar del 1° de enero de 2016, todas las ventas de activos fijos, sean estos muebles o inmuebles deberán afectarse con IVA, sin importar cuando tiempo ha transcurrido desde su adquisición.

El SII ha señalado, en su Oficio N° 2310 de 19 de agosto de 2016, que “lo que se incorpora por las Leyes N° 20.780 y 20.899, a las transferencias de inmuebles, nuevos o usados, es el gravamen con IVA de la parte construida del bien ya que la norma excluye expresamente del hecho gravado a los terrenos incluidos en la operación en las distintas etapas de comercialización de los bienes hasta el usuario final, siempre que dichas transferencias sean realizadas por un vendedor habitual de ellos. Así las cosas, para que se configure el hecho gravado con el Impuesto a las Ventas y Servicios, tratándose de venta de inmuebles, la respectiva operación debe recaer sobre un inmueble construido.

Por otra parte, la Ley N° 20.780 modificó la letra m) del artículo 8°, D.L. N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, estableciendo, en su inciso primero, que se encontrarán gravadas con IVA, la venta de bienes corporales muebles e inmuebles que formen parte del activo inmovilizado de la empresa, en cuya adquisición, importación, fabricación o construcción, se haya tenido derecho a crédito fiscal.

En relación a ello, conviene tener presente que el Artículo 8° del D.L. 825 establece que el impuesto regulado en el Título II afecta a las ventas y servicios, disponiendo a continuación que “para estos efectos serán consideradas también como ventas y servicios, según corresponda” procediendo luego a la enumeración de los distintos hechos gravados especiales. Así, el hecho gravado especial establecido en la letra m) de la señalada disposición debe ser asimilado a una venta.

## **7 EXENCIONES DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO EN MATERIA DE INMUEBLES**

El D.L. N° 825 contiene una serie de exenciones reales y personales en sus artículos 12 y 13. Exenciones reales son aquellas que favorecen a ciertas rentas, atendiendo sólo a su origen, sin considerar la persona del beneficiario de la renta. Las exenciones personales son aquellas que favorecen a las rentas correspondientes a determinadas

personas, cualquiera que sea la fuente u origen de dichas rentas. En materia de inmuebles, el artículo 12 letra E N° 11 libera de IVA el arrendamiento de inmuebles, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) del artículo 8°. La Reforma Tributaria en estudio, leyes N°20780 y N° 20.899, complementa esta norma, incluyendo a los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, los cuales, bajo ciertas condiciones quedaran exentos de Iva.

Por otra parte, la Reforma Tributaria, agrega una nueva norma al artículo 12 creando la letra F estableciendo exenciones en los casos de la venta de una vivienda efectuada a un beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

**7.1 Artículo 12, letra E.- N° 11:** La norma modificada por la ley N° 20.899 queda como sigue:

“El arrendamiento de inmuebles, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) del artículo 8° y los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que haya precedido inmediatamente al contrato de arriendo, no se haya recargado impuesto al valor agregado por tratarse de una venta exenta o no afecta”.

La primera parte de la norma ya existía en el D.L. N° 825 y declaraba exento de IVA al contrato de arrendamiento de inmuebles. La modificación incorpora a la exención a los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que haya precedido inmediatamente al contrato de arriendo, no se haya soportado IVA por tratarse de una venta exenta o no afecta.

En atención a ello resulta relevante para beneficiarse con la exención en comento que en la adquisición del bien inmueble objeto del contrato de arriendo con opción de compra no se haya soportado IVA y que dicha adquisición haya sido efectuada en forma previa y con la finalidad de suscribir dicho contrato. Al respecto, es preciso señalar que esta exigencia no se refiere a que la adquisición del bien y la suscripción del contrato sea efectuada con la misma persona, no obstante que pudiera serlo, sino



que se refiere a que la adquisición del bien debe ser efectuada con el objeto de suscribir un contrato de arriendo con opción de compra.

De cumplirse los requisitos para que la operación se encuentre exenta de IVA, en los términos señalados en el artículo 12, letra E N° 11, la empresa deberá emitir facturas de ventas y/o servicios no afectos o exentos de IVA, por cada cuota de arriendo, así como por la cuota final, en virtud de la cual se ejercerá la opción de compra.

Por otra parte, si con motivo de la realización de estas operaciones se le generan a la empresa créditos de utilización común, deberá proporcionalizar dicho crédito conforme a las normas dispuestas en el artículo 23°, N° 3, del D.L. N° 825, en concordancia con el artículo 43, de su Reglamento, el D.S. de Hacienda N° 55, de 1977.

Finalmente, cabe aclarar respecto de la aplicación de esta exención, que ella no procede cuando en la operación en virtud de la cual se adquirió el inmueble objeto del contrato no se soportó IVA, debido a que producto de alguna de las rebajas a la base imponible establecidas en el D.L. N° 825 (artículo 16, letra g), artículo 17), no resultó impuesto a pagar ya que en este caso no se trataría de una operación no gravada o exenta de IVA, como exige la norma legal para que opere la liberación del tributo. Por el contrario, se trataría de una operación gravada con IVA, que no cambia su calidad de tal por la aplicación de las rebajas antes mencionadas

## **7.2 Artículo 12 letra F del D.L. N° 825**

El artículo 2° numeral N°5 de la Ley N° 20.780 modificó al artículo 12 del D.L. N° 825 agregándole una letra F del siguiente tenor:

Artículo 12°: “Estarán exentos del impuesto establecido en este Título:

F.- La venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuando esta haya sido financiada, en todo o parte, por el referido subsidio; 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.”

Así las cosas, en un principio, la exención solo se aplicaba a las ventas.

Posteriormente, la Ley N° 20.899, modificó esta norma, pasando a quedar del siguiente tenor:

“Artículo 12, letra F.- 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 se financiada, en todo o parte, por el señalado subsidio.”

Como puede apreciarse, con su redacción definitiva, el artículo 12, letra F, distingue varias situaciones:

1. La venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuando haya sido financiada, en todo o parte por el referido subsidio;
2. Los contratos generales de construcción financiados en todo o parte por un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

3. Los contratos de arriendo con opción de compra financiados en todo o parte por el referido subsidio.

4. 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.

Esta exención favorece a terceros, por la vía de entender que para efectos de aplicarla 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 ello conste en el contrato respectivo.

De este modo, tanto la venta como los contratos generales de construcción que se suscriban con estas personas en virtud de dicha norma, se encuentran también exentos de IVA.

Sin embargo, 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 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.

De no cumplirse dicho requisito la operación debe gravarse con IVA, conforme a las reglas generales. En caso que la venta o arrendamiento con opción de compra del inmueble, finalmente no sea efectuada a un beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo o si siéndolo, éste no financie en todo o parte dicha operación con el referido subsidio, el contribuyente deberá gravar con IVA, conforme a las normas generales contenidas en el D.L. N° 825, las referidas operaciones de venta o de arrendamiento con opción de compra, no procediendo aplicar, en este último caso, la exención contenida en el artículo 12, letra E.- N° 11, del D.L. N° 825.

5. 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.

Se aplica también la exención ya referida cuando el propietario de una vivienda dada en arriendo con opción de compra a un beneficiario de subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuya opción de compra será financiada en todo o parte con el señalado subsidio, la vende a un tercero, quedando el nuevo adquirente sujeto al gravamen de cumplir el contrato en la forma pactada entre el arrendatario y el primitivo arrendador.

Por tanto, quedará exenta del IVA la venta de la vivienda por parte del dueño a un tercero, siempre y cuando quede vigente el contrato de arrendamiento con opción de compra entre el beneficiario del subsidio habitacional y el nuevo dueño de la vivienda, en los mismos términos pactados entre el arrendatario y el primitivo arrendador, con relación al financiamiento de la operación a través de un subsidio otorgado por el Estado.

La exención contenida en esta nueva letra F del artículo 12 es del tipo personal y será aplicable solo en la medida que la persona que adquiera una vivienda a través de una compra, un leasing o un contrato general de construcción, sea beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Asimismo, para que opere la exención, la adquisición aludida puede ser financiada en todo o en parte con el referido subsidio.

El vendedor de la vivienda podrá acreditar ante el SII la aplicación de la exención referida con cualquier tipo de documento en que conste fehacientemente que quien adquiere el dominio de la vivienda es un beneficiario del aludido subsidio habitacional y que la adquisición de la misma ha sido financiada en todo o parte con el respectivo subsidio.

### **7.3 Contratos de Construcción suscritos con el Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU)**

De acuerdo con la información proporcionada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, existen principalmente tres tipos de contratos generales de construcción de viviendas con subsidio.

- a) Contrato de construcción suscrito ante privados.
- b) Contrato de construcción suscrito entre empresa constructora y SERVIU como entidad patrocinante.
- c) Construcción en sitio propio.

El SII ha determinado que, de los tres tipos de contratos, solo el contrato de construcción en sitio propio, podría beneficiarse de la exención contenida en la primera parte del artículo 12°, letra F), del D.L. N° 825, en la medida que el beneficiario del subsidio habitacional quien es a su vez el que encarga la construcción de la vivienda, financie en todo o parte con el referido subsidio, el respectivo contrato general de construcción.

En lo que dice relación con los contratos generales de construcción celebrados por terceros 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, solo se beneficiarán de la exención, en la medida que quien encarga la construcción de las viviendas, sea a su vez quien venda posteriormente la vivienda al beneficiario del subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dejando constancia de ese hecho en el respectivo contrato general de construcción.

## **8 DEVENGO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO EN MATERIA DE INMUEBLES**

En relación al momento en que se produce el devengo en la venta de bienes corporales inmuebles, el artículo 9° de la ley dispone que éste se produce en el momento de

emitirse la o las facturas. Esta regla general no ha sufrido modificaciones producto de la reforma tributaria Ley N° 20.780 y Ley N° 20.899.

Sin embargo, la Ley N° 20.780 modificó la letra c) del artículo 9° incorporando, a continuación de la palabra "mercaderías", los vocablos "e inmuebles", de manera que en el caso de los retiros de inmuebles establecidos en la letra d) del artículo 8° el IVA se devengará en el momento del retiro del bien respectivo.

Por su parte, la Ley N° 20.899 modificó la Letra f del artículo 9°, con el objeto de armonizar el devengo del impuesto normado en esta letra, con los cambios sufridos en el hecho gravado especial contenido en el artículo 8°, letra l) relativo a la eliminación de las promesas de venta de bienes corporales inmuebles como hecho gravado del impuesto al valor agregado, quedando la norma como sigue:

“f) En los contratos referidos en la letra e) del artículo 8°, en las ventas y en los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, en el momento de emitirse la o las facturas.”

Es así como se eliminó la mención a las promesas de venta de bienes corporales inmuebles, considerando que éstas, como ya se señaló, no constituyen hecho gravado con el tributo en comento, debido a su exclusión del artículo 8°, letra l), como hecho gravado especial.

Junto con ello se aprovechó de precisar el devengo del impuesto en el caso de los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, el cual no tenía un devengo especial en la ley, estableciéndose para éstos, el mismo que en las ventas de dichos bienes, esto es, en el momento de emitirse la o las facturas. Por lo tanto, con esta norma queda precisado que en los contratos de arriendo con opción de compra el IVA se devenga en el momento de emisión de la o las facturas.

## **9 OPORTUNIDAD DE LA EMISIÓN DE LA FACTURA EN LA VENTA DE INMUEBLES**

Como se ha señalado, en materia de ventas de inmuebles, la reforma tributaria, Ley N° 20.780 y Ley N° 20.899 no modificó el devengo del IVA, estableciendo que éste ocurre, como regla general, en la fecha de emisión de la factura o boleta, pero sí la Ley N° 20899 realizó una modificación al artículo 55 del Decreto Ley N° 825 de 1974, disponiendo que, tratándose de la venta de bienes inmuebles, “la factura deberá emitirse en la fecha de suscripción de la escritura de compraventa por el precio total, incluyendo las sumas pagadas previamente que se imputen al mismo a cualquier título”.

En los intereses y reajustes por saldos de precio, el devengo se produce a medida que sean exigibles o a la fecha de su percepción si ésta fuere anterior.

Como consecuencia de ello, se eliminó la mención a las ventas de la primera parte del inciso segundo del referido artículo 55 que indicaba que la factura en los casos señalados en las letras e) y l) del artículo 8° la factura deberá emitirse en el momento en que se perciba el pago del precio del contrato o parte de éste, cualquiera que se la oportunidad en que se efectúe dicho pago. También se eliminó la mención que se hacía a las promesas de venta de bienes corporales inmuebles, a fin de armonizar dicha norma con la eliminación de las referidas promesas de venta como hecho gravado especial de IVA.

De este modo, con la entrada en vigencia de esta norma legal, no existirá obligación de emitir documentación tributaria por los anticipos o pagos previos que se pacten en la venta de un bien inmueble, debiéndose emitir la factura por el total de la operación, incluyendo todas las sumas recibidas como anticipo de esa venta, en la fecha de suscripción de la escritura de compraventa, eliminándose también la obligación de emitir la factura al momento de la entrega real o simbólica si esto ocurría antes de la fecha de suscripción del contrato.

Sin embargo, el artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.899, señala que en el caso de contribuyentes que con anterioridad a la publicación de dicha ley, hayan soportado

el IVA devengado en la suscripción de promesas de venta de bienes corporales inmuebles, la factura definitiva por la venta de los bienes corporales inmuebles deberá emitirse en la fecha de la entrega real o simbólica del bien o de la suscripción de la escritura de venta correspondiente, considerando únicamente el saldo por pagar. Es decir, para estos contribuyentes, se aplican las reglas vigentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley.

Por otra parte, tratándose de contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles el Artículo 55, inciso segundo del D.L 825/74 dispone que tratándose de los contratos señalados en la letra e) y en la letra l) del artículo 8º, la factura deberá emitirse en el momento en que se perciba el pago del precio del contrato, o parte de éste, cualquiera que sea la oportunidad en que se efectúe dicho pago.

Esta modificación tuvo por objeto precisar el momento de emisión de la factura en el caso de los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles señalados en el artículo 8º, letra l), del D.L. N° 825. Respecto de los referidos contratos, la factura deberá emitirse, al igual que para los contratos contemplados en la letra e) del mencionado artículo 8º, en el momento en que se perciba el pago del precio del contrato, o parte de éste, cualquiera que sea la oportunidad en que se efectúe dicho pago.



## **10 BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO EN MATERIA DE INMUEBLES**

En materia de base imponible del IVA, la regla general se encuentra contenida en el artículo 15 del D. L 825 de 1974, que establece que ella estará constituida, salvo disposición en contrario de la misma ley, por el valor de las operaciones respectivas, debiendo adicionarse a dicho valor, si no estuvieren comprendidos en él, los siguientes rubros:

- 1.- El monto de los reajustes, intereses, y gastos de financiamiento de la operación a plazo, incluyendo los intereses moratorios, que se hubieren hecho exigibles o percibido anticipadamente en el período tributario. En todo caso deberá excluirse el monto de los reajustes de valores que ya pagaron el impuesto de este título (IVA), en la parte que corresponda a la variación de la unidad de fomento determinada por el periodo respectivo de la operación a plazo;
- 2.- El valor de los envases y de los depósitos constituidos por los compradores para garantizar su devolución, y
- 3.- El monto de los impuestos, salvo el de este título (IVA).

El artículo 16 del Decreto Ley 825 de 1974, contiene normas especiales en materia de base imponible en las operaciones de inmuebles, entendiéndose que en primer término rigen las disposiciones generales del artículo 15 y en relación a las normas establecidas en artículo 16 éstas deberán aplicarse a cada caso de acuerdo a la naturaleza de cada hecho gravado. Por otra parte, el artículo 17 del D.L 825 de 1974, también establece normas en relación con la determinación de la base imponible.

La reforma tributaria, Ley N° 20.780 y Ley N° 20.899 no modificó la base de cálculo para el pago del impuesto por lo que, tratándose de ventas de inmuebles, como regla general, la base imponible estará constituida por el precio de la vivienda deducido el

valor del terreno, según lo establece el artículo 17°, inciso 2° del Decreto Ley 825. Este hecho fue recalcado en el nuevo concepto de venta, donde se agregó la frase “excluidos los terrenos” para dar por establecido, que el IVA no se aplica a los terrenos. Así el artículo 17 del D.L 825 de 1974, dispone que, en estos casos, la base imponible está constituida por el precio estipulado en el contrato. Sin embargo, podrá deducirse de este precio el monto total o la proporción que corresponda, del valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación. 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, 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 (3 años o más), en cuyo caso se deducirá el valor efectivo.

El inciso cuarto del artículo 17, contenía dos situaciones en que el contribuyente podía solicitar al Servicio una nueva tasación del terreno para efectos de la rebaja de la base imponible del IVA, las que fueron eliminadas, a saber, eliminó los casos específicos en que un contribuyente podía solicitar una nueva tasación. De este modo, actualmente cualquier contribuyente puede solicitar al Servicio de Impuestos Internos, para efectos de la deducción establecida en este artículo, que practique una nueva tasación del terreno comprendido en la operación ya sea de venta o de arrendamiento con opción de compra.

El SII fijó el procedimiento para solicitar esta nueva tasación por medio de la Resolución Exenta SII N° 49 del 26 de mayo del 2016.

Por su parte el inciso quinto del artículo 17 permite al Servicio de Impuestos Internos, en aquellos casos en que hayan transcurrido menos de tres años entre la adquisición del terreno y la venta del bien inmueble gravado autorizar, a petición del interesado y en virtud de una resolución fundada, que se deduzca del precio estipulado en el contrato, el valor efectivo de adquisición del terreno, reajustado de acuerdo con el procedimiento indicado en el inciso segundo, sin aplicar el límite del doble del valor del

avalúo fiscal, considerando para estos efectos el valor de los terrenos de ubicación y características similares, al momento de su adquisición.

Sin perjuicio de lo señalado, en reemplazo del valor de adquisición del terreno podrá rebajarse el avalúo fiscal de éste, o la proporción que corresponda, cuando el terreno se encuentre incluido en la operación, sin reajuste.

En relación con la rebaja del terreno, la empresa constructora puede deducir el valor total del terreno que constituye costo del contrato, lo que significa que el valor del terreno de calles, plazas, etc., también deberá prorratearse en el inmueble que se transfiere.

### **10.1 Norma especial**

Por otra parte, la reforma tributaria introdujo una modificación importante en materia de base imponible, estableciendo una regla especial en el caso de la venta de bienes corporales inmuebles usados, en cuya adquisición no se haya soportado IVA, realizadas por un vendedor habitual, incorporando una nueva letra g) en el artículo 16 del DL 825.

Se trata de contribuyentes vendedores habituales de inmuebles usados, que 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.

### **10.2 Concepto de inmueble usado**

El Oficio 3220, del 02.12.2016, señaló que para la aplicación de la norma contenida en el artículo 16°, letra g), del D.L. N° 825, debe entenderse que un bien corporal inmueble tiene la calidad de “usado” cuando ha sido transferido al usuario final y ha salido de la propiedad de aquellos contribuyentes que por su giro pueden ser o son efectivamente vendedores habituales de dichos bienes.

Esta norma especial establece que la base imponible será la diferencia entre los precios de venta y compra. Para ello se reajustará el precio de adquisición del terreno por la variación del IPC. Luego se debe calcular 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. Se resta al precio de adquisición reajustado, el porcentaje que representa el valor del terreno en el precio de venta.

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.

$$\text{BASE IMPONIBLE} = (\text{PRECIO VENTA} - \text{TERRENO}) - (\text{PRECIO ADQ. REAJ.} - \text{TERRENO})$$

Ejemplo de determinación de la base imponible en la venta de inmuebles usados gravados con IVA.

Tabla N° 4: Datos

Fecha de venta	16.08.2016
Precio de venta	\$ 438.500.000
Precio adquisición del bien reajustado	\$ 385.125.000
Valor estimado del terreno	\$ 138.500.000
Valor comercial del terreno	\$ 128.934.000

Fuente: Circular 42 del 05.06.2015 del SII

Tabla N° 5: Cálculo de la base imponible de IVA

Se resta al precio de venta el valor del terreno con tope del valor comercial de éste	Precio de venta	\$ 438.500.000
	Valor del terreno	\$(128.934.000)
	Precio venta sin terreno	\$ 309.566.000
Se determina la proporción que representa el valor del terreno en el precio de venta	$\frac{128.934.000}{438.500.000} = 29,40\%$	
Se resta al precio de adquisición reajustado el porcentaje que representa el valor del terreno en el precio de venta	Precio adq. reajustado	\$ 385.125.000
	Menos 29,40 %	\$(113.226.750)
	Precio adq. sin terreno	\$ 271.898.250
Base Imponible determinada, Precio de Venta menos precio de adquisición reajustado, en ambos casos rebajado el valor del terreno	Precio de venta	\$ 309.566.000
	Precio adquisición	\$(271.898.250)
	Base Imponible	\$ 37.667.750
Iva determinado 19% s/37.667.750	\$ 7.156.873	

Fuente: Circular N° 42 del 05.06.2015 del SII

### **10.3 Base imponible en los hechos gravados especiales del art. 8° del D.L 825 en materia de inmuebles**

En relación a la base imponible de los hechos gravados especiales del artículo 8° del D.L 825, se aplican las siguientes normas:

- a) En el caso de los aportes a sociedades y otras transferencias de dominio de bienes corporales inmuebles, efectuados por vendedores, que se produzcan con ocasión de la constitución, ampliación o modificación de sociedades, señalados en el artículo 8° letra b) del D.L 825, hecho gravado especial asimilado a venta, para determinar la base imponible sobre la cual ha de calcularse el impuesto, el artículo 15°, de la Ley de IVA, establece que la base imponible de las ventas y los servicios está constituida por el valor de las operaciones respectivas. No obstante, en el caso de la venta de bienes corporales inmuebles gravados con este impuesto, el inciso segundo del artículo 17°, autoriza a deducir del precio estipulado en el contrato el valor de adquisición del terreno, en los términos allí señalados, es decir, se rigen por la regla general en esta materia, esto es, Precio de Venta menos el Valor del terreno (opcional). Por otra parte, el artículo 16°, de la misma Ley, dispone una nueva base imponible especial, estableciendo una nueva letra g) en dicho artículo donde se establece como se determina la base imponible en el caso de la venta de bienes corporales inmuebles usados, en cuya adquisición no se haya soportado Impuesto al Valor Agregado, siempre que ésta haya sido efectuada por un vendedor habitual. Por lo tanto, para determinar la base imponible en este hecho gravado especial habrá que definir, dadas las características del inmueble aportado o transferido, si se aplica la regla general del artículo 17, o bien, la nueva norma del artículo 16 letra g), del mismo cuerpo legal.
  
- b) En el caso de las adjudicaciones de bienes corporales inmuebles de su giro, realizadas en liquidaciones de sociedades civiles y comerciales y de las sociedades de hecho y comunidades, salvo las comunidades hereditarias y provenientes de la disolución de la sociedad conyugal, contenidas en el artículo 8° letra c) del D. L 825

de 1974, hecho gravado especial asimilado a venta, la base imponible según art. 16 será el valor de los bienes adjudicados, la cual en ningún caso podrá ser inferior al avalúo fiscal de la construcción determinado en conformidad a las normas de la ley N° 17.235. En la determinación de la base imponible se aplica la regla general del artículo 17 del D.L 825 de 1974, o bien, la norma especial de la letra g) del artículo 16, ambos del D.L 825 de 1974, dependiendo de las características del inmueble adjudicado.

- c) En el caso de los retiros de bienes corporales inmuebles efectuados por un vendedor o por el dueño, socios, directores o empleados de la empresa, para su uso o consumo personal o de su familia, ya sean de su propia producción o comprados para la reventa, o para la prestación de servicios, cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la empresa, descritos en el artículo 8° letra d) del D.L 825 de 1974, hecho gravado especial asimilado a venta, la base imponible según lo dispuesto en la letra b) del artículo 16 será el valor que el propio contribuyente tenga asignado a los bienes o sobre el valor que tuvieren los mismos en plaza, si éste último fuere superior, según lo determine el SII, a su juicio exclusivo. En la determinación de la base imponible se aplica la regla general del artículo 17 o bien la norma especial de la letra g) del artículo 16, ambos del D.L 825 de 1974.
- d) En los contratos de instalación o confección de especialidades y los contratos generales de construcción, del artículo 8° letra e) del D. L N° 825 de 1974, acto asimilado a venta si es por suma alzada o a servicio si es por administración, la base imponible, según el artículo 16 letra c) DL 825 de 1974, la constituye el valor total del contrato incluyendo los materiales.
- e) En la venta de establecimientos de comercio y, en general la de cualquier otra universalidad que comprenda bienes corporales inmuebles de su giro, hecho gravado especial asimilado a venta, contenido en la letra f) del artículo 8° del D.L 825 de 1974, la base imponible corresponde al valor de los bienes corporales inmuebles comprendidos en la venta, sin que sea admisible deducir de dicho valor

el monto de las deudas que puedan afectar al valor de los bienes corporales inmuebles. En la determinación de la base imponible se aplica la regla general del artículo 17 o bien la norma especial de la letra g) del artículo 16, ambos del D.L 825 de 1974.

- f) En el caso del arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimientos de comercio, hecho gravado especial asimilado a servicio descrito en la letra g) del artículo 8° del D.L 825, la base imponible será el valor del contrato y se determinará deduciendo de la renta, una cantidad equivalente al 11% anual del avalúo fiscal del inmueble propiamente tal, o la proporción correspondiente si el arrendamiento fuere parcial o por períodos distintos de un año según lo dispone el inciso primero del artículo 17 de la misma ley.
- g) En el caso del estacionamiento de automóviles y otros vehículos en playas de estacionamiento u otros lugares destinados a dicho fin, hecho gravado especial asimilado a servicio indicado en la letra i) del artículo 8° del D.L 825 de 1974, la base imponible será el precio del servicio prestado.
- h) En el caso de los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor, descritos en el artículo 8° letra l) del D.L 825, se establece una base imponible especial para la determinación del IVA en este tipo de contratos la cual según lo dispuesto en la letra i) del artículo 16 de la misma ley estará constituida por el valor de cada cuota incluida en el contrato, a las cuales debe rebajarse la parte correspondiente a la utilidad o interés comprometido en la operación.

Tabla N° 6: Ejemplo de calculo

<b>Valor total del contrato</b>	1.000
<b>Valor del terreno</b>	300
<b>Valor de cada cuota</b>	100
<b>Interés incluido en cada cuota</b>	15
<b>DEDUCCIONES</b>	
<b>Proporción del terreno</b>	30%
<b>Valor a descontar en cada cuota</b>	30
<b>Interés</b>	15
<b>Total</b>	45
<b>CALCULO</b>	
<b>Base Imponible</b>	100
<b>Deducciones</b>	45
<b>Base Imponible determinada</b>	55
<b>Iva a pagar \$ 55 x 19% =</b>	10

Fuente: Circular N° 13 del 24.03.2016 del SII

- i) En el caso del hecho gravado especial contenido en el artículo 8° letra m) del D.L 825 de 1974, asimilado a venta, relativo a la venta de bienes corporales inmuebles que formen parte del activo inmovilizado de la empresa, siempre que, por estar sujeto a las normas de este título, el contribuyente haya tenido derecho a crédito fiscal por su adquisición, importación, fabricación o construcción, la base imponible estará constituida por el precio de venta menos el valor de adquisición del terreno debidamente reajustado de acuerdo a las normas del artículo 17 inciso 2° y siguientes del D.L 825.



## 11 CRÉDITO FISCAL

El artículo 23 del D.L. N° 825 dispone que el crédito fiscal está constituido por los impuestos soportados por el contribuyente al adquirir bienes y/o servicios, y que puede deducir de su Débito Fiscal.

En general, da derecho a crédito fiscal, el IVA recargado en las facturas que documenten la adquisición de especies o prestación de servicios destinados a formar parte del activo fijo, realizable o relacionado con gastos de carácter general.

Para hacer uso del crédito fiscal el contribuyente deberá acreditar este recargo, por lo que requerirá de las facturas y además del registro de estos documentos.

La disposición señala expresamente las partidas que dan derecho a crédito fiscal y aquellas que no confieren tal derecho. La Ley N° 20.780 y su simplificación Ley 20.899, introdujo dos importantes modificaciones relacionadas con el uso del crédito fiscal. La primera de ellas se refiere al artículo 23 N° 6 de D.L. N° 825, el cual fue totalmente modificado en relación a la norma vigente hasta el 31 de diciembre de 2015, que expresamente señalaba que no procedía el derecho a crédito fiscal para el adquirente o contratante por la parte del Impuesto al Valor Agregado que la empresa constructora recupere en virtud de lo prescrito en el artículo 21 del D.L. N° 910, de 1975.

Recordemos que el actual artículo 21°, del D.L. N° 910, de 1975, establece que las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta, el 65% del débito fiscal del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles destinados a la habitación por ellas construidos, cuyo valor no exceda de 2.000 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 D. L. N° 825, de 1974.

La norma nueva, contenida en el artículo 23 N° 6 del D.L 825 de 1974, cuya entrada en vigencia fue a partir del 01° de enero de 2016 señala que se consagra “El derecho a crédito fiscal para el adquirente o contratante por la parte del impuesto al valor agregado que la empresa constructora recupere en virtud de lo prescrito en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910, de 1975, procederá solo para contribuyentes que se dediquen a la venta habitual de bienes corporales inmuebles”.

Por lo tanto, tratándose de vendedores habituales de bienes corporales inmuebles que hayan adquirido dichos bienes o contratado la construcción de los mismos, mediante un contrato general de construcción a suma alzada, con una empresa constructora que haya hecho uso del crédito especial contenido en el artículo 21°, del D.L. N° 910, podrán utilizar como crédito fiscal el 100% del débito fiscal recargado en su adquisición o construcción.

Es importante recalcar que dicho beneficio solo procede cuando se trate de vendedores habituales de bienes corporales inmuebles, razón por la cual, en el caso de otros contribuyentes del IVA que no son habituales en la venta de inmuebles y adquieren un bien por el cual se aplicó el beneficio del artículo 21°, del D.L. N° 910, no tendrán derecho a usar el total del crédito fiscal recargado en la operación, pudiendo hacer uso solo de aquella parte efectivamente soportada, a saber, un 35% del impuesto facturado.

La segunda modificación fue de carácter transitorio y dispone que aquellos contribuyentes que quedaron obligados a contar del 01.01.2016 a recargar el IVA 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 hubiese sido soportado con anterioridad a la fecha en que deban recargar dicho impuesto, pero dentro del plazo de 3 años, contados desde la fecha en que se efectúe la venta(Res. 25 del 15.02.2017 SII).

## **12 PROPORCIONALIDAD DEL CREDITO FISCAL EN EL CASO DE VENEDORES O CONSTRUCTORES DE INMUEBLES GRAVADOS CON IVA**

Uno de los problemas que se ha generado en materia de la determinación del crédito fiscal dice relación directa con la Ley N° 20.780 de 2014, modificada por la Ley N° 20.899 de 2016, que incorporó al artículo 12, letra F, del D.L. N° 825 de 1974, una exención del IVA que beneficia las transferencias de dominio, contratos generales de construcción y el arrendamiento con opción de compra, que recaigan sobre bienes corporales inmuebles destinados a la vivienda, cuando éstos sean financiados en su totalidad o en parte con un subsidio otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, es la situación de la proporcionalidad en el uso del crédito fiscal que deben aplicar los contribuyentes que, de acuerdo a lo previsto en el N° 3 del artículo 23, importen o adquiera bienes o utilicen servicios que se afecten o destinen a operaciones gravadas y exentas.

Lo anterior, por cuanto en la etapa de construcción de un inmueble se acumulará una gran cantidad de crédito fiscal que constituirá remanente, pero en dicha etapa, la inmobiliaria o constructora no puede determinar cuántas unidades venderá afectas a IVA y cuantas exentas, por aplicación de alguna de las hipótesis de exención que contempla la ley, especialmente el caso de los subsidios.

Se estimó conveniente que el Servicio de Impuestos Internos, en virtud de la facultad que le confiere el artículo 43 N° 5 del reglamento del IVA, proceda a establecer un mecanismo especial de proporcionalidad para estos contribuyentes. Sin embargo, a pesar de que se ha analizado esta posibilidad, no se ha considerado suficiente la norma legal como para proceder a esta reglamentación especial, por lo que se ha procedido a modificar el Reglamento del IVA ampliando las facultades al director del SII en este tema. En el Diario Oficial de fecha 8 de febrero de 2018, se publicó el D.S. N° 682 de 2017, del Ministerio de Hacienda, que efectuó modificaciones al D.S. N° 55 de 1977, del mismo Ministerio, reglamento del D.L. N° 825, de 1974, Ley sobre

Impuesto a las Ventas y Servicios. En este nuevo Reglamento, se agregó al número 5 del artículo 43 lo siguiente:

“5.- La Dirección, a su juicio exclusivo, podrá también establecer otros métodos para determinar el monto del crédito fiscal proporcional. Lo anterior se aplicará en forma especial, pero no limitada, respecto de proyectos de lato desarrollo u otras operaciones en que transcurra un tiempo considerable entre la generación del crédito fiscal y el devengo del débito fiscal.”

Esta norma fue creada precisamente para que el SII pueda establecer algún procedimiento especial para el sector inmobiliario, que es precisamente el que tiene el problema de la generación de crédito en un periodo y de débitos en periodos muy distintos porque sus proyectos son de lato desarrollo.

Las reglas de proporcionalidad se aplican solamente en aquellos casos en que las adquisiciones, importaciones o servicios utilizados por la empresa tengan una destinación compartida entre una o más actividades afectas y no gravadas o exentas. Al contrario, si se identifican perfectamente sólo con actividades gravadas, o totalmente exentas, se tendrá derecho a la totalidad del crédito fiscal o no se gozará de este beneficio, según sea el caso.

En la práctica, la importación o adquisición de bienes o la utilización de servicios que sean perfectamente identificables con la construcción de proyectos no susceptibles de ser adquiridos mediante subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y respecto de los cuales no sea aplicable otra exención, no dará lugar a la aplicación de las normas de proporcionalidad, teniendo el contribuyente derecho a crédito por el total del IVA soportado.

Respecto de aquellos proyectos que se venderán a beneficiarios de subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, habría que distinguir si el contribuyente puede determinar o no el porcentaje que, en definitiva, sea adquirido por dicho medio. Si éste puede determinarse por el contribuyente, el IVA soportado en

la importación o adquisición de bienes o en la utilización de servicios que sean perfectamente identificables con dichas unidades no dará derecho a crédito, conforme el N° 2, del artículo 23, del D.L 825/1974.

En defecto de lo anterior, respecto de dicho proyecto, deberán aplicarse las reglas de proporcionalidad del Crédito Fiscal que establecen los artículos 23 N° 3, del DL 825/74, 43° del D.S. N° 55 de 1977, Reglamento del Iva.

El SII, en relación a esta problemática, ante consultas de los contribuyentes, en una primera etapa se limitó a señalar que, ante la situación de que en las operaciones de venta o transferencias de dominio de inmuebles que se producen simultáneamente en un mismo período tributario operaciones gravadas con IVA y otras no gravadas o exentas del referido impuesto, respecto del crédito fiscal de utilización común soportado por la adquisición de bienes y servicios recibidos en un mismo período, deben aplicarse las normas de proporcionalidad del crédito fiscal que establecen los artículos 23°, N° 3 del D.L. N° 825, de 1974, y 43° del D.S. N° 55, de 1977, Reglamento del IVA. Así lo han confirmado los oficios N° 851 del 20.04.2017 y 1075 del 19.05.2017.

Para los efectos de definición del procedimiento de la proporcionalidad, el SII en el mes de agosto del año 2019, puso en consulta pública una resolución que buscaba establecer el Sistema para la determinación del Crédito Fiscal del artículo 23 del D.L 825 de 1974, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, en los casos que allí indica. Terminado el período de consulta, con fecha 14.02.2020 emitió la Resolución N° 24, que dispone;

1° Los contribuyentes vendedores habituales de bienes corporales inmuebles construidos y/o empresas constructoras, en cada período tributario que efectúen operaciones susceptibles de ser financiadas, en todo o parte, con subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo conforme al artículo 12, letra F, del D.L. N° 825 de 1974, deberán aplicar las siguientes reglas:

a) El IVA consignado en la adquisición o construcción de viviendas será considerado, provisionalmente, como crédito fiscal del período correspondiente (en adelante, Crédito Fiscal Provisional o CFP).

b) Dicho monto se deberá expresar en UTM, considerando dos decimales, aproximando todo milésimo igual o superior a 5 al centésimo que corresponda, según su valor correspondiente al mes en que debió declarar el CFP. La suma total de los montos (en UTM) considerados como CFP en un proyecto respectivo se denominará Impuesto Total Soportado por Proyecto (ITSP) y deberá controlarse separadamente. Para estos efectos, se entenderá por Proyecto él o los inmuebles comprendidos en una misma recepción definitiva total, o parcial si la hubiera.

c) En cada período que se realicen operaciones exentas conforme al artículo 12, letra F, de la Ley sobre Impuesto a la Ventas y Servicios, el CFP deberá agregarse al débito fiscal de dicho período, debidamente reajustado, conforme al valor de la UTM del mes en que deba declararse dicho débito fiscal. El monto a agregar, será el equivalente al IVA soportado en la adquisición o construcción de las viviendas que se transfieren en dichas operaciones, conforme a las siguientes reglas:

Tratándose de viviendas que no formen parte de un Proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, dicho monto será el resultado de multiplicar el ITSP por el factor o proporción que corresponda a los metros cuadrados construidos de las unidades transferidas exentas, en el total de metros cuadrados construidos del Proyecto, para luego reconvertirlo a pesos a la fecha de la respectiva operación exenta.

Por su parte, tratándose de viviendas que formen parte de un Proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, dicho monto será el resultado de multiplicar el ITSP por el porcentaje de prorateo de las respectivas unidades transferidas exentas, incluyendo los derechos sobre los bienes de dominio común, para luego reconvertirlo a pesos a la fecha de la respectiva operación exenta.

2° El agregado al débito fiscal que resulte de aplicar las normas precedentes, deberá registrarse complementando el Registro de Compras y Ventas del periodo tributario correspondiente. Para dichos fines, se deberá agregar el monto IVA Débito Fiscal, registrando el código 920 del Registro de Ventas, asignado para el tipo de documento: Otros registros no documentados. Aumenta débito. Asimismo, este agregado al débito fiscal deberá ser declarado en el código [154] del Formulario 29.

3° Los contribuyentes que apliquen las reglas fijadas en los resolutiveos anteriores, deberán llevar un registro electrónico, como respaldo de la contabilidad producto del sistema que se establece en la presente resolución, que se mantendrá a disposición de este Servicio. En dicho registro, se deberá controlar el costo directo de construcción, consignando la identificación del vendedor habitual de bienes inmuebles, identificar el proyecto inmobiliario específico, el ITSP, las unidades de bienes inmuebles vendidos, los antecedentes de adquisición o construcción de los bienes inmuebles, el CFP, y la conversión en UTM.

4° Lo dispuesto en la presente resolución se aplicará, análogamente, respecto de operaciones que resulten exentas o no gravadas por aplicación de los artículos sexto y séptimo transitorio de la Ley N.º 20.780, en cuanto sea procedente.

5° Los contribuyentes que hayan iniciado actividades con anterioridad a la vigencia de la presente Resolución, tendrán un plazo de 6 meses, contados desde dicha fecha, para efectuar los ajustes ordenados, respecto de las operaciones efectuadas en los 36 periodos tributarios anteriores a su vigencia.

6° Si producto de los ajustes ordenados en la presente Resolución, se determinara que al contribuyente le corresponde un mayor crédito fiscal que el que efectivamente utilizó o acumula, éste deberá realizar una petición administrativa, a fin de que se le autorice para agregarlo al código [523] del Formulario 29 correspondiente a su última declaración mensual. A esta solicitud, bajo ningún caso, corresponderá darle el tratamiento de una petición formulada conforme al artículo 126 del Código Tributario.

7° Respecto de aquellos contribuyentes que efectúen los ajustes señalados en la presente Resolución, dentro del plazo indicado en el Resolutivo 5° precedente, y que producto de ello deban realizar un mayor pago de impuestos, no deberán rectificar su(s) Formulario(s) 29 que presente(n) inconsistencia(s), debiendo agregar esta diferencia en su último período tributario a declarar.

8° Para los efectos del impuesto a la renta que corresponda a los contribuyentes sujetos a la presente resolución, se deberá proceder como se indica a continuación: Al determinarse, según el procedimiento contenido en la presente resolución, un mayor débito o crédito fiscal IVA, para efectos del impuesto a la renta, se producirá un mayor o menor gasto, en el mismo ejercicio en que se efectúe el ajuste ordenado en la presente resolución, según las letras a) y b) siguientes:

a) El mayor débito fiscal que se produzca al aplicar las reglas del resolutivo N° 1 se considerará gasto, disminuyendo la renta líquida imponible del contribuyente, del ejercicio en que se deba incrementar el débito fiscal.

b) El mayor crédito fiscal que se produzca por aplicación de las reglas del resolutivo N° 1 se considerará un menor gasto del ejercicio en que se efectúe el cálculo, razón por la cual producirá un aumento de la renta líquida imponible.

.



### **13 CREDITO ESPECIAL DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS**

El artículo 21 del Decreto Ley 910 de 1975 dispone que:

“a) Las empresas constructoras tendrán derecho a deducir, en carácter de crédito especial, del débito del Impuesto al Valor Agregado que determinen al facturar, una cantidad equivalente al 0,65 de dicho débito, es decir, el 65% de éste.”

b) El derecho a efectuar la referida deducción solo es procedente respecto de los pagos que se hagan con motivo de la venta de un inmueble para habitación construido por una empresa constructora, o de un contrato general de construcción, que no sea por administración, de este mismo tipo de inmueble.

c) Las empresas constructoras deberán declarar en el formulario 29, el débito total correspondiente conjuntamente con los demás débitos y rebajar de éstos el crédito fiscal del período o remanentes a que tengan derecho por el impuesto soportado en las adquisiciones, utilización de servicios y gastos generales.

d) En el formulario 29, del mismo período, la empresa constructora deducirá el crédito especial otorgado en la facturación del mes, del monto de los pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta. Si la empresa no estuviere obligada a efectuar estos pagos provisionales, o quedare un remanente por ser éstos de un monto inferior al del crédito especial, dicho total o saldo podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que daba declararse y pagarse en esta fecha con el mismo formulario.

e) Si una vez efectuadas las imputaciones anteriores quedare un remanente, éste podrá imputarse a los mismos impuestos del mes siguiente y así en forma sucesiva, si aún quedare remanente. Este saldo que puede imputarse a los meses siguientes deberá reajustarse en la forma que dispone el artículo 27 del Decreto Ley N° 825, es decir, convirtiéndole en unidades tributarias según su monto vigente a la fecha en que debió pagarse el tributo y, posteriormente, reconvirtiendo el número de unidades tributarias al valor que tenga a la fecha de la imputación del remanente.

f) Si después de efectuada la declaración por el impuesto del mes de diciembre de cada año aún subsistiere remanente por concepto del mencionado crédito especial de 0,65, éste tendrá el carácter de pago provisional voluntario de la Ley sobre Impuesto

a la Renta, no debiendo imputarse en las declaraciones mensuales del año siguiente, sino que requerir su imputación o devolución en la declaración anual de impuesto a la renta (formulario 22). En el caso de término de giro el remanente también tendrá el carácter de pago provisional voluntario.

g) La base imponible de los pagos provisionales que deban determinarse por los ingresos de las empresas constructoras, estará constituida por el precio neto de la operación y el valor del terreno.

h) El Artículo 21, hace extensiva la aplicación de la deducción o crédito especial a los contratos generales de construcción, que no sean por administración, que se celebren con determinadas instituciones que cumplen los requisitos que esta misma norma legal indica. Al respecto, cabe precisar lo siguiente:

1) Se amparan con el beneficio del crédito especial los contratos referidos que se celebran 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 y, en general con otras instituciones que también cumplan los requisitos que se indican más adelante.

2) Las instituciones que no están nominativamente señaladas en el número anterior deben gozar de personalidad jurídica, no perseguir fines de lucro, tener por único objeto el de la beneficencia o bien público y, según sus estatutos o la naturaleza de sus actividades, no realizar principalmente operaciones gravadas con IVA. Además, la disposición legal establece que por la aplicación del crédito especial no debe discriminarse respecto de empresas que desarrollan igual giro, pero que, por no cumplir alguno de los requisitos exigidos, no puedan impetrar la rebaja del débito fiscal en la forma señalada.

3) Por otra parte, el crédito especial puede aplicarse, en este caso, aún respecto de los contratos generales de construcción que no sean para viviendas; pero es requisito indispensable que las obras que se construyan bajo el amparo de esta norma deban destinarse exclusivamente a los fines propios de la institución.

4) Además, los inmuebles construidos según lo expresado anteriormente no podrán enajenarse antes de diez años, contados desde la recepción final de la obra. Sin

embargo, dicha enajenación será posible solo si en forma previa la institución reintegra en el Servicio de Tesorerías las cantidades correspondientes al 0,65 rebajadas en las facturas que debieron emitirse con motivo de los pagos efectuados en cumplimiento del contrato general de construcción. La cantidad a devolver deberá reajustarse convirtiéndola en número de unidades tributarias mensuales vigentes a la fecha de cada pago del precio del contrato y reconvirtiéndolas a la fecha de la enajenación. Como en la especie se trata del Impuesto al Valor Agregado devengado en el mes de la citada enajenación, el entero en arcas fiscales deberá hacerse hasta el día doce del mes siguiente de ocurrida ésta.

5) En el caso de las instituciones mencionadas, el crédito especial solo favorece a los contratos generales de construcción que no sean por administración, de tal modo que no es aplicable respecto de otro tipo de contratos que se celebre para adquirir un inmueble.

6) Todas las instituciones que quieran acceder a la deducción del crédito especial deberán contar con la aprobación del Ministerio de Hacienda, la cual se concretará mediante un decreto dictado por dicha Secretaría de Estado.

El derecho al crédito especial también es procedente en el caso de las adjudicaciones, que recaigan sobre bienes corporales inmuebles destinados a la habitación, que se originen con motivo de la liquidación de sociedades que sean empresas constructoras, de comunidades, que no sean hereditarias ni provengan de la disolución de la sociedad conyugal, y de cooperativas de viviendas, cuando se trate de bienes inmuebles construidos total o parcialmente por ellas. Las mencionadas sociedades, comunidades y cooperativas deberán cumplir los mismos requisitos y exigencias que tienen las empresas constructoras en general para impetrar el referido derecho a tener presente también las instrucciones que sobre la materia se imparten en los párrafos anteriores. El remanente que quedare del crédito especial una vez efectuadas las imputaciones que permite la ley, tendrá la calidad de un pago provisional voluntario para los socios o comuneros en la parte proporcional que les corresponde en el total de la adjudicación y, por lo tanto, podrán imputarlo a sus impuestos personales a la renta de declaración anual o bien pedir su devolución, según proceda.

### 13.1 Modificaciones al D. L 910 por Ley N° 20780 de 2014

Ley publicada en el Diario Oficial del 29.09.2014 y que a través de su artículo 5° modifica el artículo 21 del Decreto ley 910, de 1975. Esta nueva norma modifica el tope del valor de las viviendas que pueden acceder al beneficio bajándolo de 4.500 UF a 2.000 UF, manteniéndose el tope del monto total de la franquicia que se puede obtener por cada vivienda en 225 UF. Considerando los topes indicados, la siguiente tabla muestra la aplicación de la nueva normativa. Se establece como supuesto que el valor del terreno es un 35% del valor total de venta. Precios expresados en unidades de fomento.

Tabla N° 7: Ejemplo de aplicación de normativa

PRECIO TOTAL	PRECIO TERRENO 35%	PRECIO NETO (sin terreno)	IVA	65%	TOPE	BENEFICIO REAL
1.500	525	975	185	120	225	120
2.000	700	1.300	247	161	225	161
2.500	875	1.625	309	201	225	201
2.800	980	1.820	346	225	225	225
3.000	1.050	1.950	371	241	225	225
3.500	1.225	2.275	432	281	225	0
4.000	1.400	2.600	494	321	225	0
4.500	1.575	2.925	556	361	225	0
4.501	1.575,35	2.926	556	361	225	0

Fuente: El IVA a las Empresas Constructoras y en la Venta de Inmuebles, Vicente Salor S., Volumen N° 49, Año V Julio 2017

Por otra parte, el artículo duodécimo transitorio de la Ley 20780 estableció una aplicación gradual del tope establecido en el artículo 5° de dicha ley, quedando como sigue:

- a) “En las ventas de inmuebles efectuadas a contar del 1/1/2015 al 31/12/2015 y en los contratos generales de construcción que se suscriban a contar del 1/1/2015 hasta el 31/12/2015, el tope al valor de construcción de las viviendas será de 4.000 UF.”
- b) “En las ventas de inmuebles efectuadas a contar del 1/1/2016 al 31/12/2016 y en los contratos generales de construcción que se suscriban a contar del 1/1/2016 hasta el 31/12/2016, el tope al valor de construcción de las viviendas será de 3.000 UF.”
- c) “En las ventas de inmuebles efectuadas desde el 1/1/2017 en adelante y en los contratos generales de construcción que se suscriban desde el 1/1/2017 en adelante: el tope al valor de construcción de las viviendas será de 2.000 UF.”

### **13.2 Concepto de habitación**

Debe entenderse por inmuebles para habitación aquellos que principalmente se construyen como vivienda, es decir, aquellos destinados para servir de morada permanente de las personas (Oficio N° 2544 del 04.12.2018 de SII), acoplándose dentro de esta calificación, en forma restrictiva, otro tipo de dependencias con que cuente dicho inmueble siempre que ellas sean necesarias y tenga una relación directa con la habitación propiamente tal, como estacionamientos y bodegas, y cuando su construcción se encuentre amparada por un mismo permiso de edificación a un mismo proyecto.

Cabe señalar que para que proceda el crédito especial, respecto de los estacionamientos y bodegas, estos deben acceder a un inmueble destinado a la habitación que haya dado derecho a igual beneficio al adquirente de dichas dependencias.

Se consideran inmuebles destinados para la habitación, las denominadas “casetas sanitarias” o lotes con servicios, dada la finalidad de su construcción, y las urbanizaciones que se destinen exclusivamente a viviendas. A su vez, en la Circular N° 26, de 05/08/87 del SII, se instruyó en el sentido que se consideran también inmuebles destinados a la habitación, entre otros, las urbanizaciones que se destinen exclusivamente a viviendas.

El beneficio establecido en el inciso primero del artículo 21 del D.L. N° 910, solo resulta aplicable a aquellos inmuebles que se construyen para ser destinados a la vivienda, esto es, para servir de morada permanente de las personas. Así, por ejemplo, un inmueble destinado a ser usado con un fin meramente recreacional o vacacional, o bien un apart hotel, aun cuando pueda ser utilizado en todas las épocas del año, por su naturaleza intrínseca se encuentra destinado solo a servir de morada transitoria y, por lo tanto, no está destinado a la vivienda, por lo que no goza del beneficio. Sobre el particular, el SII se ha pronunciado en varias ocasiones en el sentido que los contratos generales de construcción, que no sean por administración, de aquellos inmuebles que no estén destinados por su naturaleza en forma exclusiva a la habitación como la ley lo preceptúa en forma específica y no genérica, no se encuentran beneficiados con la franquicia descrita, por lo que el carácter restrictivo de la norma no hace posible que por extensión o analogía, se pueda comprender dentro del beneficio a otros establecimientos solo por considerarlos similares a un inmueble con destino habitacional, en circunstancias que dentro del contexto legal debe tenerse además una finalidad única de servir de morada en forma permanente. De prescindir de este último requisito esencial, se vería alterado el natural sentido de la franquicia al permitir la incorporación de internados, asilos e incluso otros establecimientos de alojamiento, con fines de lucro o no, pues la ley en este aspecto no hace distinción, además de tener en cuenta que lo que se pretende con estos inmuebles en forma principal, es acoger a personas de características especiales y dispensarles algunas asistencias necesarias y propias de sus condiciones físicas, económicas, de salud o simplemente de prestarles hospedaje.

### **13.3 Situaciones especiales de los contratos generales de construcción**

Tratándose de contratos referidos a más de una vivienda, el contrato debe indicar el precio unitario por vivienda incluyéndose el valor de los bienes comunes a construir, a prorrata de las superficies construidas respectivas. Tratándose de contratos que incluyan inmuebles de montos que excedan 2.000 UF y otros que no excedan dicho monto, el beneficio en cada facturación de un estado de pago, será la cantidad que resulte de aplicar, al potencial crédito total, la proporción que el estado de pago represente en el total del contrato. El crédito total potencial es igual a la suma de los créditos individuales con derecho al beneficio. Las modificaciones o término anticipado del contrato general de construcción, cuando hagan variar el crédito potencial disponible inicialmente previsto, darán lugar a los ajustes en los siguientes estados de pago, con el consiguiente derecho a crédito o la obligación de reintegro. Por último, cuando se trata de contratos generales de construcción destinados a completar la construcción de un inmueble para la habitación, para establecer el crédito potencial disponible, en el cálculo de crédito individual de las viviendas, deberá considerarse la suma del precio individual de construcción del contrato más el valor de las obras preexistente, el cual deberá ser declarado en el contrato.

### **13.4 Contratos referidos a más de una vivienda**

El contrato debe indicar el precio unitario por vivienda incluyéndose el valor de los bienes comunes a construir, a prorrata de las superficies construidas respectivas. Para los contratos que incluyan inmuebles de montos que excedan 2.000 UF y otros que no excedan dicho monto, el beneficio en cada facturación de un estado de pago, será la cantidad que resulte de aplicar, al potencial crédito total, la proporción que el estado de pago represente en el total del contrato. El crédito total potencial: Es igual a la suma de los créditos individuales con derecho al beneficio (Artículo 21 D.L N° 910 de 1975).

### **13.5 Urbanizaciones**

La Circular N° 26, de 1987, del SII, en su Capítulo VII señala que “se consideraran inmuebles destinados para la habitación las urbanizaciones que se destinen exclusivamente a viviendas”. El Servicio se pronunció respecto de lo que debía entenderse por urbanizaciones que se destinen exclusivamente a viviendas, señalando que es la dotación de todos aquellos elementos que requiere una vivienda para su uso en óptimas condiciones, tales como: instalaciones de agua potable, electrificación, alcantarillado, colectores, pavimentación, etc. Bajo la vigencia del artículo 21 del D.L. 910 previa a las modificaciones incorporadas por la Ley N° 20.259 de 2008, el Servicio había estimado que tratándose de urbanizaciones en que el respectivo contrato se refiera principalmente a viviendas, no obstante incluirse algunos inmuebles con un destino diferente al de habitación y que constituyan obras complementarias de equipamiento, como edificios destinados al culto, a la policía, a la atención de salud, a la educación, la empresa constructora correspondiente podía hacer uso de la franquicia en comento, debiendo acreditar la situación descrita mediante el respectivo permiso municipal de construcción o mediante el plano regulador comunal que corresponda. Por lo tanto, en aquellas urbanizaciones destinadas principalmente a viviendas aun cuando se incluyeran obras complementarias, el beneficio procedía también respecto de la urbanización de estas obras, pero no respecto de la construcción de las mismas. La citada Ley N° 20.259, de forma expresa, excluyó del beneficio a los contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos, excepto para el caso de aquellos contratos que recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el artículo 3° del Decreto Ley N° 2.552, de 1979, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, esto es, las denominadas viviendas sociales.



### **13.6 Contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento**

De la norma legal se desprende que la franquicia beneficia solo a las empresas constructoras respecto de la venta de inmuebles construidos por ellas y destinados a la habitación y a los contratos generales de construcción que no sean por administración referidos a dichos inmuebles. Como ya lo señaláramos, los contratos generales de construcción han sido definidos por este Servicio como aquellas convenciones que, sin cumplir con las características específicas de los contratos de instalación o confección de especialidades, tiene por objeto la confección de una obra material inmueble nueva, que incluya a lo menos, dos especialidades, y que forme parte de una obra civil. Por lo tanto, cuando el objeto del respectivo contrato es efectuar solo obras de reparación, terminaciones u otras que no impliquen la confección de una obra material inmueble nueva, no procede el beneficio ya que no se está en presencia de un contrato general de construcción. Sin embargo, la Ley N° 20.259, de forma expresa, incluyó dentro del beneficio a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento cuando recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el artículo 3° del Decreto Ley N° 2.552, de 1979, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (viviendas sociales).

### **13.7 Topes en la concesión del beneficio**

#### **13.7.1 Valor de la vivienda**

El valor de la vivienda, a partir de la vigencia de la Ley N° 20.259, esto es 23 de marzo de 2008, NO debía ser superior a UF 4.500. La Circular N° 39 del año 2009, señaló que el precio límite establecido dada la modificación legal, dice relación con el valor neto de la operación.

La Ley N° 20.780 en su artículo quinto y duodécimo transitorio, fijó nuevos topes y aplicación gradual de los mismos, en los siguientes términos:

- En las ventas de inmuebles efectuadas a contar del 01.01.2015 al 31.12.2015 y en los contratos generales de construcción que se suscriban a contar del 01.01.2015 hasta el 31.12.2015, el tope al valor de construcción de las viviendas será de 4.000 UF.
- En las ventas de inmuebles efectuadas a contar del 01.01.2016 al 31.12.2016 y en los contratos generales de construcción que se suscriban a contar del 01.01.2016 hasta el 31.12.2016, el tope al valor de construcción de las viviendas será de 3.000 UF.
- En las ventas de inmuebles efectuadas desde el 01.01.2017 en adelante y en los contratos generales de construcción que se suscriban desde el 01.01.2017 en adelante: el tope al valor de construcción de las viviendas será de 2.000 UF.

Por otra parte, la Ley N° 20.899, reconociendo la existencia de subsidios que permiten adquirir viviendas con un tope de hasta 2.200 unidades de Fomento, modificó el artículo duodécimo transitorio de la Ley N° 20.780, ampliando a dicho monto el tope establecido, a partir del año 2017, en el caso de viviendas financiadas en todo o parte con subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. El tope de crédito es de 225 UF por vivienda. Este tope fue fijado desde la vigencia inicial del beneficio y no ha sido modificado a la fecha.

### **13.7.2 Crédito especial tratándose de ventas exentas a beneficiarios de subsidio habitacional.**

En el caso de que una empresa constructora venda un inmueble al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuando éste haya sido financiado, en todo o en parte, por el referido subsidio, se producen dos situaciones al tenor de la normativa tributaria analizada:

Desde el punto de vista de la empresa constructora y el comprador, la venta del inmueble está exenta del Impuesto al Valor Agregado en conformidad a la norma del

artículo 12, Letra F del DL 825 de 1974. Desde el punto de vista de la empresa constructora, ésta no podría ser beneficiaria del Crédito Especial de Empresa Constructora establecido en el artículo 21 del D.L. 910, ya que para efectos de determinar el monto que la ley autoriza a deducir de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta, era necesario que la venta del bien inmueble estuviese gravada con IVA, ya que la norma exigía como requisito para el cálculo de la suma indicada un débito del Impuesto al Valor Agregado por la venta de un bien corporal inmueble. Mediante la modificación efectuada por el artículo 4°, de la Ley N° 20.899 al artículo 21, del D.L. N° 910, se amplió dicho beneficio a aquellas empresas constructoras que por aplicación de la exención contenida en la primera parte del artículo 12, letra F.- del D.L. N° 825, 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.

El objetivo del legislador al incorporar este cambio fue otorgar a las empresas constructoras que realicen este tipo de operaciones, exentas de IVA, el mismo tratamiento tributario, en relación al crédito especial consagrado en el artículo 21, del D.L. N° 910, que aquel otorgado a sus pares cuando venden o suscriben contratos de construcción que no sean por administración, afectos al Impuesto al Valor Agregado, en los cuales pueden efectuar la deducción del 0,65 del débito del IVA que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos. Así entonces, las empresas constructoras que por aplicación de la exención contenida en la primera parte del artículo 12, letra F.- del D.L. N° 825, 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 la venta, el cual se deducirá de los pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta. Desde esta perspectiva, el monto del beneficio y los requisitos para impetrarlo deben ser los mismos en ambos casos, es decir, debe tratarse de ventas de inmuebles para habitación construidos por las empresas constructoras o bien de contratos generales de construcción destinados a ese mismo

fin. Concordante con ello, los contratos de arriendo con opción de compra que realicen dichas empresas constructoras, exentos de IVA, en los términos del artículo 12, letra F, del D.L. N° 825, no se favorecerán con el beneficio en comento, toda vez que dichos contratos no se encuentran contemplados originalmente con este beneficio. Respecto del monto del beneficio que estas empresas pueden deducir de sus pagos provisionales obligatorios de la ley sobre Impuesto a la Renta, éste no puede ser superior a aquel que les correspondería deducir si la operación se encontrase gravada con IVA. En atención a ello, el factor de 0.1235 del valor de la venta que deben aplicar estas empresas en el caso de la venta de bienes corporales inmuebles, en que dentro del precio se encuentra incluido el valor del terreno, debe ser aplicado al valor de venta, pero una vez descontado el valor de dicho terreno.

Finalmente, para acceder al beneficio, a estas empresas le son aplicables durante el año 2015 y 2016, los mismos topes establecidos en el artículo Duodécimo Transitorio de la Ley N° 20.780. Sin embargo, a partir del año 2017, el tope para acceder al beneficio en el caso de estas empresas es de 2.200 UF, producto de la modificación efectuada por el artículo 8°, N° 10, de la Ley N° 20.899 al artículo Duodécimo Transitorio de la Ley N° 20.780.

Tabla N° 8: Ejemplo de Facturación con crédito especial. Fecha de la operación: 5/1/2016 tope art. 21° D.L. N° 910: 3.000 UF. Se considera un valor supuesto de la UF al 05/01/2016 de \$ 25.400

Detalle	Precio Unitario	Total
Vivienda Villa Santa Cecilia, casa N° 8		
Precio Neto (sin terreno)	\$50.000.000	
Más 19% IVA	\$ 9.500.000	
Menos crédito especial 65% Art. 21 DL 910	(5.715.000)	
Valor del terreno	\$ 10.000.000	
Precio final incluido el terreno		\$ 63.785.000

Fuente: Circular N° 70 de 23.07.2015 del SII.

## 14 CONSIDERACIONES RESPECTO A LA REFORMA TRIBUTARIA LEY N° 21.210

Con fecha 24.02.2020 se publicó en el Diario Oficial el texto de Ley N° 21.210 sobre Modernización Tributaria. En el ámbito del Impuesto al Valor Agregado, las modificaciones relacionadas con las operaciones sobre inmuebles son las siguientes:

- En relación al artículo 2 N° 1 del D.L N° 825 de 1974, donde se describe el concepto de venta, se elimina en el hecho gravado la frase “inmuebles, excluidos los terrenos”, y se reemplazó por “inmuebles construidos”. Se agrega al final la expresión “los terrenos no se encuentran gravados con IVA”. Así se redefine el hecho gravado, debiendo recaer en bienes inmuebles construidos, excluyéndose, expresamente, los terrenos”.
- En relación al artículo 2 N° 3 del D.L N° 825 de 1974, donde se describe el concepto de vendedor, se elimina la presunción de habitualidad cuando entre la adquisición o construcción de un inmueble y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año y se elimina la presunción de habitualidad en la transferencia de inmuebles efectuadas por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo. En relación al concepto de habitualidad se establece que le corresponderá al SII calificar fundadamente la habitualidad, para lo cual debe tener presente la cantidad y frecuencia con el contribuyente realiza las operaciones, así como su naturaleza. El SII debe determinar las situaciones que de acuerdo a sus criterios hay habitualidad.
- En el caso del artículo 8° letra f) del D.L 825 DE 1974, relativo a la venta de establecimientos de comercio y, en general, la de cualquier otra universalidad que comprenda bienes corporales muebles e inmuebles de su giro, se agrega a continuación la frase: **“o que formen parte del activo inmovilizado del contribuyente, estos últimos, siempre que cumplan los requisitos señalados en la letra m) del presente artículo”**. Este tributo no se aplicará a la cesión del derecho de herencia. Con la modificación señalada, en la venta de universalidades se comprenden no solo los bienes inmuebles del giro del

contribuyente, sino que también se incluyen los bienes inmuebles del activo fijo, en los términos establecidos en el artículo 8 letra m) cuando son transferidos en forma individual.

Lo indicado en negrita fue agregado por la Ley N° 21.210 de 2020.

- En relación al hecho gravado especial contenido en el artículo 8 letra g) del DL 825 de 1974, relativo a el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimientos de comercio, se reguló la calificación de un inmueble amoblado o con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, precisando que para hacer esta calificación debía tenerse presente que los bienes muebles o las instalaciones y maquinarias sean suficientes para su uso para habitación u oficina, o para el ejercicio de la actividad industrial o comercial, respectivamente. Para estos efectos, el Servicio de Impuestos Internos, mediante resolución, determinará los criterios generales y situaciones que configurarán este hecho gravado.
- En el artículo 8 letra l) del DL 825 de 1974, relativo a los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor, se elimina la presunción de 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. Lo anterior, en concordancia con la modificación del artículo 2 N° 3 del DL N° 825 de 1974.
- En el artículo 16 letra d) del DL 825 de 1974, relativo a la base imponible de los casos contemplados en la letra f) del artículo 8°, esto es la venta de establecimientos de comercio y, en general, la de cualquier otra universalidad que comprenda bienes corporales muebles e inmuebles de su giro, se agrega la frase: **“o que formen parte del activo inmovilizado del contribuyente, estos últimos, siempre que cumplan los requisitos señalados en la letra**

**m) del presente artículo**". Esto en concordancia con la modificación a la referida letra f) del artículo 8. Así la norma queda como sigue:

"En el caso contemplado en la letra f) del artículo 8°, el valor de los bienes corporales muebles e inmuebles comprendidos en la venta, sin que sea admisible deducir de dicho valor el monto de las deudas que puedan afectar a tales bienes. Si la venta de las universalidades a que se refiere el inciso anterior se hiciera por suma alzada, el Servicio de Impuestos Internos tasaré, para los efectos de este impuesto, el valor de los diferentes bienes corporales muebles e inmuebles del giro del vendedor o **que formen parte de su activo inmovilizado, en la medida que hayan dado derecho a crédito fiscal en su adquisición, importación, fabricación o construcción, comprendidos en la venta.**

Lo dispuesto en el inciso anterior será aplicable, asimismo, respecto de todas aquellas convenciones en que los interesados no asignaren un valor determinado a los bienes corporales muebles e inmuebles que enajenen o el fijado fuere notoriamente inferior al corriente en plaza."

Lo indicado en negrita fue agregado por la Ley N° 21.210 de 2020.

- En el artículo 16 letra g) del DL 825 de 1974, relativo a la base imponible en la venta de bienes corporales inmuebles usados, se efectúan las siguientes modificaciones.
  - En el inciso primero en la frase "En el caso de venta de bienes corporales inmuebles usados" se elimina esta última expresión **usados**", permitiéndose descontar el valor comercial del terreno.
  - En inciso segundo se elimina la expresión podrá y se reemplaza por **deberá** haciendo así obligatorio la deducción del terreno eliminando que sea opcional. Seguidamente en este inciso también elimina de la frase "como

valor máximo asignado al terreno” reemplazándolo por “el valor comercial del terreno a la fecha de la operación”.

La norma definitiva quedo en el siguiente tenor:

“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 deberá ~~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 del ~~asignado al terreno~~ en el precio de venta.

El Servicio podrá tasar el valor ~~comercial~~ asignado al terreno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario”.

Lo indicado en **negrita** fue agregado por la Ley N° 21.210 de 2020 y lo tachado corresponde a lo eliminado por esta misma Ley.

- En el artículo 17 del DL N° 825 de 1974, inciso primero, se cambia expresión podrá por **deberá** deducirse de la renta, una cantidad equivalente al 11% anual del avalúo fiscal del inmueble propiamente tal, o la proporción correspondiente si el arrendamiento fuere parcial o por períodos distintos de un año en la determinación de la base imponible en el caso de arrendamiento de inmuebles



amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, y de todo tipo de establecimientos de comercio que incluya un bien raíz. Así nace la obligación de deducir en el caso de del arrendamiento de inmuebles amoblados o con instalaciones de deducir el 11% del avalúo fiscal en la determinación de la base imponible., eliminado que sea opcional.

En el inciso segundo, se elimina la expresión “podrá”, y se reemplaza por la expresión “deberá”, haciendo obligatoria la deducción del terreno para los efectos de la determinación de la base imponible en materia de venta de inmuebles.

Se eliminan, en la determinación de la base imponible las distinciones en cuanto a la fecha de adquisición del terreno, pudiendo descontarse el monto total del mismo, reajustado.

Lo indicado en **negrita** fue agregado por la Ley N° 21.210 de 2020.

## 15 CONCLUSIONES

El objetivo general del presente trabajo fue comprender la tributación, respecto del IVA, aplicable a la actividad de la construcción y la venta de inmuebles. El objetivo específico era analizar los efectos generados por la Ley N° 20.780 de 2014 y su simplificación Ley N° 20.899 del año 2016. Para ello, se efectuó un análisis acabado de las normas contenidas en el Decreto Ley N° 825 de 1974 antes de la entrada en vigencia de las leyes N° 20.780 y N° 20.899. Seguidamente se realizó un análisis de las modificaciones realizadas por éstas a dicho decreto ley y las instrucciones contenidas en resoluciones, circulares y oficios emanadas del SII. Se ha logrado, a través de la recopilación de los antecedentes señalados, de manera descriptiva, plasmar en un texto la tributación respecto del IVA que dice relación con las operaciones sobre inmuebles y las implicancias de las modificaciones efectuadas.

Con la publicación de la Ley N° 20.780 y 20899 se cambió el sistema de tributación con el IVA en la venta de bienes corporales inmuebles, gravando ya no sólo la actividad de la construcción, sino que se afecta con dicho tributo toda enajenación de este tipo de bienes, cuando sea efectuada por un vendedor, entendiéndose por éste a aquel que se dedica en forma habitual a la venta de inmuebles.

La Ley estableció algunas presunciones legales para efectos de definir en qué casos se entenderá que existe habitualidad, así como también excluyó de dicho concepto a la venta de bienes inmuebles con motivo de la ejecución de garantías hipotecarias, del mismo modo hizo alusión al concepto de giro inmobiliario efectivo para efectos de aplicar el concepto de habitualidad.

Respecto de la enajenación de bienes inmuebles usados, la ley estableció la forma de determinar la base imponible, considerando como tal la diferencia entre el precio de venta y el valor de adquisición, en ambos casos rebajado el valor del terreno. Asimismo, respecto de aquellos bienes inmuebles que se enajenen a partir del 1° de enero de 2016, por los cuales se soportó IVA crédito fiscal, la Reforma Tributaria contempla la posibilidad de que el contribuyente rebaje, del débito que genere, el crédito fiscal soportado, considerando un plazo de tres años. De igual modo, los

vendedores que adquieran inmuebles para habitación podrán usar como crédito fiscal aquella parte del IVA cubierto por la franquicia contenida en el artículo 21 del DL N° 910 invocado por el vendedor, generando un doble beneficio.

Con motivo de la modificación analizada, se adecuaron los hechos gravados especiales asimilados a venta, modificando la redacción de los mismos a fin de incorporar a los bienes inmuebles.

Se incorporó una nueva exención relacionada con bienes inmuebles. Esta dice relación con la venta de inmuebles financiadas en todo o en parte con subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

La Ley N° 20.780 de 2014, modificada por la Ley N° 20.899 de 2016, incorporó al artículo 12, letra F, del D.L. N° 825 de 1974, una exención del Impuesto al Valor Agregado que beneficia las transferencias de dominio, contratos generales de construcción y el arrendamiento con opción de compra, que recaigan sobre bienes corporales inmuebles destinados a la vivienda, cuando éstos sean financiados en su totalidad o en parte con un subsidio otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Producto de la modificación recién mencionada, se generan dificultades en la aplicación de las reglas de determinación del crédito fiscal para una parte importante de los contribuyentes que se dedican a la venta habitual de bienes corporales inmuebles construidos y las empresas constructoras, toda vez que no siempre pueden determinar a priori si el IVA soportado en la adquisición o construcción de viviendas se afectará a operaciones gravadas. El servicio ha señalado que en estos casos se debe aplicar la proporcionalidad y ha establecido el procedimiento a través de la resolución N° 24 del 14.02.2020 que establece sistema para la determinación del Crédito Fiscal en estos casos.

El Crédito Especial de Empresas Constructoras, artículo 21 del DL 910 de 1975 no sufrió modificaciones relevantes, estableciendo un tope para el beneficio ascendiente a 2.000 UF, el cual aplicó gradualmente desde el año 2015 (4.000 UF), 2016 (3.000 UF), para llegar el 2017 a 2.000 UF.

Se puede concluir que las Leyes N° 20.780 de 2014 y 20.899 de 2016 ampliaron el ámbito de aplicación del IVA en la industria inmobiliaria estableciendo normas especiales que regulan sus operaciones.

Para enriquecer el estudio se hizo mención a las modificaciones de la Ley N° 21.210 publicada el 24.02.2020 sobre Modernización Tributaria.

## BIBLIOGRAFIA

- Circular 42 del 05.06.2015 emitida por el Servicio de Impuestos Internos
- Circular 70 del 23.07.2015 emitida por el Servicio de Impuestos Internos
- Circular 13 del 24.03.2016 emitida por el Servicio de Impuestos Internos
- Decreto Ley N° 910 (01 de Marzo de 1975). Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, Chile.
- Decreto Ley N° 825 de 1974(31 de Diciembre 1974). Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, Chile.
- Decreto Supremo N° 55 (02 de Febrero 1977). Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, Chile.
- El IVA en las Empresas Constructoras y en la Venta de Inmuebles, Vicente Salor S.
- Ley N° 20.899 (08 de Febrero de 2016). Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, Chile.
- Ley N° 20.780 (29 de Septiembre de 2014). Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, Chile.
- Ley N° 21.210 (24 de Febrero de 2020). Diario Oficial de la República de Chile. Santiago, Chile
- Oficio N° 1834 del 23.06.2016 del SII
- Oficio N° 2310 del 19.08.2016 del SII
- Oficio N° 3220 del 02.12.2016 del SII
- Oficio N° 3418 del 29.11.2016 del SII
- Oficio N° 496 del 08.03.2017 del SII
- Oficio N° 851 del 20.04-2017 del SII
- Oficio N° 1075 del 19.05.2017 del SII
- Oficio N° 2391 del 06.11.2017 del SII
- Oficio N° 1900 del 11.09.2018 del SII
- Oficio N° 2544 del 04.12.2018 del SII