



COMENTARIOS SOBRE LA APLICACIÓN DEL IVA A LA VENTA DE PROPIEDADES, SEGÚN NORMAS DE LA REFORMA TRIBUTARIA

Por tratarse de un tema que reúne ciertas complejidades, se ha optado por desarrollar estos comentarios divididos en tres partes:

PARTE UNO

Aplicación del Iva en la venta de inmuebles que se efectúen hasta el 31 de diciembre de 2015

PARTE DOS

Aplicación del Iva en la venta de inmuebles a contar del 1° de enero de 2016 bajo normas transitorias

PARTE TRES

- 1.- Aplicación del IVA en la venta de inmuebles nuevos a contar del 1° de enero de 2016 bajo las nuevas normas
- 2.- Aplicación del IVA en la venta de inmuebles usados a contar del 1° de enero de 2016 bajo las nuevas normas

PARTE UNO

Aplicación del IVA en la venta de Bienes Inmuebles hasta el 31 de diciembre de 2015

Se grava con IVA la venta de Inmuebles que realicen **vendedores**, en conformidad a contratos que sirvan para transferir a título oneroso (que tengan un valor) el dominio de bienes corporales inmuebles.

Por concepto de vendedor se entiende la empresa constructora que, siendo persona natural o jurídica y sociedades de hecho, se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles de su propiedad, y que hayan sido construidos totalmente por ella o en parte por ella.

El SII puede considerar, a su juicio exclusivo si existe o no habitualidad.

Habitualidad “ánimo de vender”. También “entre compra y venta menos de un año”

Para estos efectos se considera como venta los contratos generales de construcción, y confección de especialidades (subcontratos).

En resumen, están afectos a IVA únicamente la venta de bienes corporales inmuebles efectuados por empresas constructoras, y los contratos generales de construcción, o de instalación o confección de especialidades.

Se deduce de lo anterior que la aplicación del IVA, hasta el 31 de diciembre de 2015 recae solo sobre inmuebles nuevos.

En efecto si una inmobiliaria compra a una constructora o manda construir a una constructora una edificación, va a pagar IVA por ello. Al vender la inmobiliaria ese bien raíz, no va a reunir el requisito de haber sido construido en todo o en parte por ella, por lo tanto le corresponde venderlo sin aplicar el IVA.

Por otra parte, si la constructora construyó una casa, luego la arrendó y finalmente decidió venderla, venderá con IVA pues es un inmueble construida por ella en todo o parte, aunque ya no sea “nueva sin uso”

La parte del precio de venta que corresponde al terreno no queda afecta a IVA.

PARTE DOS

Aplicación del IVA a contar del 1° de enero de 2016 amparados en normas transitorias

Desde el 1° de enero de 2016 entra en vigencia la aplicación de IVA en la venta de bienes inmuebles. Sin embargo si existen ciertos hechos y/o ciertas operaciones que se hayan realizados durante el año 2015, las operaciones de venta, aunque sean posterior al 31 de diciembre de 2015 seguirán siendo no afectas a IVA

1.- Permisos de edificación otorgada con anterioridad al 1° de enero de 2016.

En este caso la venta del inmueble estará exenta de IVA, siempre y cuando la venta se formalice legalmente hasta el 31 de diciembre de 2016, y siempre que lo que se venda corresponda a lo construido según el Permiso de Edificación, aceptándose modificaciones que no hayan sido sustanciales.

Si hay cambios, el SII tendrá facultades para analizar, caso a caso, si los cambios han desnaturalizado el proyecto original. Si efectivamente el permiso de construcción inicial, aprobado antes del 1° de enero de 2016 ha sufrido cambios sustanciales, el SII, a su juicio exclusivo podrá determinar que no es el proyecto original, por lo que la venta o las ventas de esos inmuebles estarán afectas a IVA.

Se hace hincapié que esta alternativa de exención de IVA **solo rige para escrituras de venta celebradas hasta el 31 de diciembre de 2016.**

2.- Promesas de Ventas formalmente celebradas durante el año 2015

Una norma transitoria de la Ley de Reforma Tributaria (Ley 20.780) dispone que no se aplicará el IVA a las ventas y otras transferencias de dominio de inmuebles efectuadas por vendedores, cualquiera sea la fecha de venta definitiva (año 2016, 2017, 2018) si durante el año 2015 se ha celebrado una promesa de venta válidamente aceptada.

Se entiende una promesa de venta validamente celebrada cuando se cumple con los requisitos de validez estipulados en el artículo 1554 del Código Civil:

- Debe constar por escrito
- El contrato de Promesa no debe ser de aquellos que las leyes declaren como ineficaces
- Tiene que contener un plazo o condición que señale la época de la celebración del contrato definitivo de venta
- Que la Promesa de Venta especifique claramente que se está prometiendo vender. O sea no basta que se indique que se promete vender un departamento que el vendedor está construyendo en el sector Manquehue de la Comuna de Chiguayante, sino que se está prometiendo vender el Dpto. del tercer piso lote x de y metros cuadrados de la Torre 1 del Conjunto Los Aromos, sector Manquehue, calle :::::::::: N°. de la comuna de de Chiguayante en un precio específico, la bodega N°... o Lote.xy de tantos metros cuadrados, y los estacionamientos 15 y 16 de la primera planta de estacionamientos del mismo edificio de tantos metros cuadrados cada uno, con sus respectivos precios, por ejemplo
- La Promesa de compraventa debe ser celebrado por escritura pública o instrumento privado firmado ante Notario.

Cumpliendo los requisitos anteriores, la escritura de venta definitiva estará exenta de IVA, respecto de los valores que en ese momento se cancelen o se estipulen pagar de otro modo.

¿Se puede ceder una promesa de venta a un tercero con posterioridad al 31 de diciembre de 2015 manteniendo para la operación de venta la exención de IVA?

La cesión de promesa de venta consiste en que el promitente comprador cede sus derechos y obligaciones respecto del bien que se promete comprar a un tercero que pasa a ocupar su lugar.

Las normas comunes establecen que la cesión de un contrato es un acto perfectamente legítimo, y el SII así lo ha manifestado, aunque las cesiones de promesas suscritas se celebren después del 31 de diciembre de 2016, pero no pueden modificar los bienes inmuebles identificados en la Promesa de Venta original.

El SII tiene facultades fiscalizadoras que le permiten exigir que se cumplan todos los requisitos que están estipulados en la ley, y que, por lo tanto, no se trata solo de una acción cuyo único objeto es obtener la liberación del IVA

Contratos de leasing o arrendamiento con opción de compra

La compra de inmuebles surgidas de un contrato de leasing con opción de compra celebrados antes del 1° de enero de 2016, cumpliendo las solemnidades de ser un contrato escrito celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado ante Notario están exenta, respecto del pago mensual de cada cuota o arriendo mensual del pago del IVA, e igualmente estará exento la cuota de opción de compra, cualquiera sea la fecha de aquella.

Sin embargo, tal como está redactada actualmente la ley, las cuotas de arrendamiento que se paguen a contar del 1° de enero de 2016 están gravadas con IVA, a menos que el Gobierno, como lo manifestó el

Ministerio de Hacienda, envíe al Parlamento, y logre que se apruebe una modificación de la ley en esta materia, para que TODAS las cuotas del contrato de leasing sobre bienes inmuebles celebradas antes del 1º de enero de 2016 queden exentos del IVA, independiente que correspondan a vencimientos anteriores o posteriores al 31 de diciembre de 2015

PARTE TRES

1.- Aplicación del IVA en la venta de inmuebles nuevos a contar del 1º de enero de 2016 bajo las nuevas normas

A contar del 1º de enero de 2016, sin perjuicio de los casos especiales tratados en la parte Dos, las operaciones de venta de inmuebles estarán afectas a IVA, excepto la proporción del precio que corresponda a terreno.

Respecto a esta deducción del terreno, la ley establece un límite de dos veces el avalúo fiscal.

Hay un cambio en la Ley respecto del concepto “VENDEDOR”

Hasta el 31 de diciembre de 2015, vendedor es la empresa constructora que construyó en todo o en parte el inmueble, y los contratistas de especialidades.

A contar del 1º de enero de 2016, para estos efectos, es **VENDEDOR** cualquier persona, natural o jurídica, incluyendo comunidades y sociedades de hecho, **que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros.**

Por **VENTA** se entiende toda convención que sirva para transferir a título oneroso bienes inmuebles, excluidos los terrenos, de una cuota de dominio sobre ellos o derechos reales constituidos sobre ellos, y cualquier otro acto o contrato que la ley equipare a **VENTA**

Se entiende por **HABITUALIDAD**:

- La venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción, en su caso
- Cuando entre la adquisición o construcción y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año

Se entiende por adquisición y enajenación el momento en que el inmueble se inscriba en el Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Ambos conceptos son presunciones de hecho, por lo que aceptan pruebas en contrario.

Existe una presunción de **NO HABITUALIDAD**, que se produce cuando una venta es el resultado de una ejecución de garantía hipotecaria

Ejercicio Práctico

Valor del inmueble construido	\$ 123.000.000
Menos valor de adquisición del terreno actualizado, valor inferior a dos veces el avalúo fiscal	- <u>30.000.000</u>
Base imponible del Iva	93.000.000
Iva a pagar 19%	\$ 17.670.000

Créditos Fiscales acumulados con anterioridad al 1° de enero de 2016

La Ley de Reforma Tributaria 20.780, dispuso en su artículo 8° transitorio, que los contribuyentes que a partir del 1° de enero de 2016 deban recargar IVA en la venta de inmuebles (o sea vendedores habituales de inmuebles), tendrán derecho al crédito fiscal por el impuesto soportado en la **adquisición o construcción de dichos inmuebles**.

Por lo tanto se trata de reconocer los créditos fiscales de aquellos contribuyentes que con anterioridad al 1° de enero de 2016 no llevaban registro de tales créditos por no ser contribuyentes de IVA.

La oportunidad en que los contribuyentes deben reconocer ese crédito es la fecha en la cual deban recargar IVA en sus operaciones de venta de inmuebles que efectúen a contar del 1° de enero de 2016. Desde ese momento debe contarse 3 años atrás para efectos de calcular el plazo de tres años a que se refiere este artículo. En ese periodo debe encontrarse el IVA pagado en la compra del inmueble que se está vendiendo y que no fue reconocido como Crédito Fiscal.

Se presenta una situación incierta en esta operatoria.

En efecto, si el inmueble lo adquirió por ejemplo una inmobiliaria, ésta llevó al costo del inmueble el precio total del contrato, incluido el IVA, por cuanto, según la legislación vigente de esa época, no existiría un Débito Fiscal al momento que esa inmobiliaria vendiera ese mismo inmueble.

Al momento de vender, agregando IVA en el precio de venta, por tratarse de una operación posterior al 31 de diciembre de 2015, debe reconocer un crédito fiscal que forma parte del costo por lo que se presenta que:

- Va a tener un costo contabilizado que disminuirá la diferencia entre compra y venta, o sea la utilidad afecta a Impuesto a la Renta
- Y por otra parte va a crearse un crédito fiscal en el momento de la venta que, en el año de la compra fue costo, por lo que seguramente se le deberá dar un tratamiento de cuenta de ganancia en el ejercicio que se venda
- Si el inmueble forma parte de un edificio que ya hubiera tenido ventas de departamentos sin IVA, por haberse efectuado antes del 1° de enero de 2016, ese IVA de la compra fue considerado costo en otro ejercicio distinto y calculado en forma definitiva el Impuesto a la Renta de ese año,

por lo que a contar del año 2016, el nuevo IVA Crédito Fiscal que se le reconocerá tributaré como ingreso afecto a otro impuesto a la renta distinto y con un sistema de impuestos finales también distintos, por lo que crea un efecto no deseado.

Venta de inmuebles con subsidio habitacional

A partir del 1° de enero de 2016 se incorpora una nueva exención de IVA, mediante el cual la adquisición de una vivienda pagada totalmente o parcialmente con subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, queda exenta de IVA.

En consecuencia para el vendedor, al vender sin IVA solo podrá recuperar una proporción del Crédito Fiscal pagado en la compra del inmueble o en los materiales o subcontratos si lo construyó directamente, pues tendrá una recuperación proporcional del IVA pagado en sus compras. La diferencia ira a pérdida a una cuenta de resultado llamado, por ejemplo, "IVA no recuperado"

Por lo tanto, el costo de un inmueble vendido a un comprador que paga con subsidio será mayor que el costo de un inmueble vendido sin subsidio. Dicho de otra manera, la utilidad a iguales precios de venta será menor si pagan con subsidio habitacional.

¿De que manera responderá el mercado ante esta situación?

Tal vez, al igual que el retail que tiene distintos precios de venta, según el cliente compre al contado o con tarjeta de crédito de la empresa vendedora, o los cursos de capacitación que tienen distinto precio si se paga por SENCE o directamente, se dispongan de listas de precios con descuentos si no se paga con subsidio habitacional.

2.- Aplicación del IVA en la venta de inmuebles usados a contar del 1° de enero de 2016

De acuerdo al contenido de la Reforma Tributaria en lo concerniente a la aplicación del IVA en la venta de inmuebles a contar del 1° de enero de 2016, no existe distinción en el tratamiento de la aplicación de IVA en la venta de inmuebles respecto a si el vendedor habitual vende un inmueble nuevo o usado.

Lo que es diferente es el cálculo de la base imponible sobre la que hay que aplicar el IVA en la venta de un bien inmueble usado, cuando en la compra, por el ahora vendedor, no se ha recargado el IVA.

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

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

Los requisitos y características son:

- Debe tratarse de venta de bienes corporales inmuebles usados
- En la adquisición de aquellos no debe haberse soportado el IVA

- La venta debe ser efectuada por un vendedor habitual

Cumplido tales requisitos hay que seguir las siguientes reglas, detalladas en la Circular 42 del año 2015 del SII

- Del precio de venta determinado debe deducirse el valor del terreno con tope de su valor comercial. El SII tiene la facultad para tasar el valor comercial asignado al terreno
- Del valor de adquisición del inmueble se debe deducir también el valor del terreno. Este se determinará calculando el porcentaje que representa el valor comercial asignado al terreno en el precio de venta, el cual se aplicará al valor de adquisición del inmueble
- El monto determinado se deducirá del valor de adquisición del inmueble de acuerdo con el porcentaje de variación del IPC en el periodo comprendido, como se dijo, entre el mes anterior a la adquisición y el mes anterior a la fecha de venta
- Una vez descontado los respectivos valores de terreno tanto en el precio de adquisición como en el precio de venta, se debe restar al precio de venta, el precio de adquisición, obteniendo de esta manera la base imponible en la venta de inmuebles usados gravados con IVA.

La misma Circular 42 expone el siguiente ejemplo, que se incluye sin modificaciones en este comentario:

Antecedentes:

Fecha de venta 16.08.2016

Bien raíz:

Precio de venta del bien \$ 438.500.000

Valor de adquisición del bien raíz reajustado \$ 385.125.000

Valor estimado del terreno \$ 138.500.000 (La Circular no especifica lo que entiende por este concepto)

Valor comercial del terreno según características y ubicaciones similares \$ 128.934.000

Base Imponible de IVA= (Valor venta- terreno) – (Valor de adquisición reajustado – terreno)

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

- Precio de venta del bien \$ 438.500.000

Valor a descontar del precio de venta por concepto de terreno:

- Valor estimado del terreno \$ 138.500.000
- Valor comercial del terreno \$ 128.934.000

Se considera como rebaja el valor comercial del terreno, que es el máximo valor a deducir como valor del terreno, por tanto el valor a descontar es \$ 128.934.000

Valor de venta del inmueble	\$ 438.500.000
Menos valor del terreno	- <u>128.934.000</u>
Valor de venta sin terreno	\$ 309.566.000

2.- Porcentaje que representa el valor del terreno en el total del precio de venta: 29.40%

3.- Se aplica ese porcentaje para deducir el valor del terreno en el precio de compra actualizado:

$$\$ 385.125.000 \times 29.40\% = \$ 113.226.750$$

4.- Se determina el valor actualizado del inmueble, sin terreno:

Valor de adquisición actualizado	\$ 385.125.000
Menos valor del terreno	\$ <u>113.226.750</u>
Valor de compra actualizado sin terreno	\$ 271.898.250

5.- Base imponible del IVA:

- Valor de venta descontado el terreno \$ 309.566.000
- Menos valor adquisición descontado valor del terreno \$ 271.898.250
- Base imponible del IVA \$ 37.667.750
- IVA a pagar 19% sobre Base Imponible \$ 7.156.873