



UNIVERSIDAD DEL BÍO-BÍO
FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES
DEPARTAMENTO DE GESTIÓN EMPRESARIALES
ESCUELA DE CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR

ANÁLISIS DEL TRATAMIENTO TRIBUTARIO EN LA ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES TANTO EN EL IMPUESTO A LAS VENTAS Y SERVICIOS COMO EN EL IMPUESTO A LA RENTA

**MARÍA ALEJANDRA RODRÍGUEZ TAPIA
KATHERINE NOEMÍ SUÁREZ SOTO**

**Docente Guía
María José Urrutia Cid**

**MEMORIA PARA OPTAR AL TÍTULO DE
CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR**

Chillán, Marzo 2017

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

ABREVIATURAS

ART. = Artículo.

C.T. = Código Tributario.

D.F.L. = Decreto de Fuerza de Ley

D.L. = Decreto Ley.

IDPC = Impuesto de Primera Categoría.

INC. = Inciso

INR = Ingreso no renta.

I.G.C = Impuesto Global Complementario.

I.P.C = Índice de Precios al Consumidor.

I.V.A. = Impuesto al Valor Agregado.

L.I.R. = Ley de Impuesto a la Renta.

Nº = Número.

PAG. = Página.

S.I.I. = Servicio de Impuestos Internos.

U.F = Unidad de Fomento.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

ÍNDICE GENERAL

	Pág.
ABREVIATURAS.....	2
Resumen ejecutivo.....	7
Abstract.....	8
CAPITULO I	9
Introducción.....	9
Objetivos.....	11
Objetivo General	11
Objetivos Específicos	11
1.1.Marco Teórico:	11
1.1.1.Reforma Tributaria Ley N° 20.780 y Ley N° 20.899	11
1.1.2.Concepto de Renta:	12
1.1.3.Concepto de Impuesto al Valor Agregado (IVA):.....	12
1.1.4.Concepto de “venta”:.....	12
1.1.5.Concepto de Vendedor:.....	12
1.2.Marco Conceptual	13
CAPITULO II	14
METODOLOGÍA.....	14
2.1.Diseño de la Investigación.....	14
2.2.Mecanismos de recolección de información.....	14
CAPÍTULO III	15
MODIFICACIONES INCORPORADAS A LA LEY SOBRE IMPUESTOS A LAS VENTAS Y SERVICIOS POR LA LEY N°20.780 DE 2014 Y LA LEY N° 20.899 DE 2016.....	15

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

3.1.Antecedentes Previos	15
3.2.Análisis del Hecho gravado básico de venta y sus modificaciones.	17
3.2.1.Hecho gravado básico de venta después de la Reforma Tributaria	19
3.3.Excepciones de presunciones de habitualidad.....	22
3.4.Hechos gravados especiales de venta	23
3.4.1.Situación antes y después de la Ley N° 20.780 y Ley N° 20.899 en el Artículo N° 8 del Decreto Ley N° 825.	23
3.4.1.1.Letra b del Artículo N° 8 relacionada con los aportes.....	24
3.4.1.2.Letra c del Artículo N° 8 relacionada con las Adjudicación de Bienes Corporales muebles e inmuebles.....	25
3.4.1.3.Letra d del artículo N° 8 relacionada con el Retiro de Bienes Corporales muebles e inmuebles.	26
3.4.1.4.Letra K del Artículo N° 8.....	28
3.4.1.5.Letra I del Artículo N° 8 relacionada con los contratos de arriendo con opción de compra.....	28
3.5.Exenciones en la venta de inmuebles en materia de IVA.....	31
3.5.1.Artículo 12°, letra e, N° 11:.....	31
3.5.2.Artículo 12° letra F.....	32
3.5.3.El artículo 12, letra F, distingue dos situaciones:	33
3.6.Modificaciones al texto del Artículo 21° del Decreto Ley N° 910, de 1975.	35
3.7.Normas transitorias de la Reforma Tributaria según Ley N° 20.780 de 2014 y Ley N° 20.899 de 2016.....	39
3.7.1.Ventas de inmuebles a las que no se les aplicará IVA.....	39
3.7.1.1.Artículo Sexto transitorio:	39
3.7.1.2.Artículo Séptimo transitorio:	43

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

3.7.1.3.Artículo Octavo transitorio:	46
CAPÍTULO IV	47
TRIBUTACIÓN DEL MAYOR VALOR EN LOS BIENES RAÍCES, ANTES Y DESPUÉS DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY N° 20.780 Y LEY N°20.899	47
4.1.Antecedentes Previos	47
4.2.Principales modificaciones contenidas en el Artículo 17° N° 8, letra b.....	48
4.3.Eliminación de la letra i) del inciso primero del N° 8 del artículo 17° de la LIR.....	51
4.4.Habitualidad	51
4.5.Precio de Venta.....	53
4.6.Determinación del costo en la venta de bienes raíces.	54
4.6.1.Determinación del costo para los bienes inmuebles adquiridos con anterioridad al 01 enero de 2004.....	54
4.6.2.Determinación del costo para los bienes inmuebles adquiridos a partir del 01 de enero de 2004 al 29 de septiembre de 2014:	54
4.7.Tributación del mayor valor determinado en la enajenación de bienes raíces	56
4.7.1.Aplicación del INR que afecta a personas naturales	57
4.7.2.Personas naturales quienes venden a no relacionados	58
4.7.3.Personas naturales quienes venden a relacionados	58
4.7.4.Quienes no cumplan con los requisitos del Artículo 17° N°8, letra b).....	59
4.8.Crédito por impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte de la Ley N° 16.271. 59	
CAPÍTULO V	60
EJERCICIOS DEMOSTRATIVOS EN BASE A LA REFORMA TRIBUTARIA.....	60
5.1.Ejercicios explicativos según Impuesto a la Renta:.....	60

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

5.1.1.Caso práctico Mayor Valor en los bienes adquiridos antes del 2004.	60
5.1.2.Caso práctico Mayor Valor de un bien raíz adquirido entre el periodo del 01/01/2004 y 29/09/2014 y que no exceda el tope de 8.000 UF	61
5.1.3.Caso práctico Mayor Valor de un bien adquirido entre 01/01/2004 y 29/09/2014 y que exceda el tope de 8.000 UF	64
5.2.Caso práctico Empresas Constructoras, crédito especial art. 21° Decreto Ley N° 910 de 1975.	66
5.2.1.Caso práctico Determinación de la Base Imponible para una empresa Inmobiliaria	71
5.2.2.Caso práctico Restricción del crédito por construcción de propiedades.	76
5.3.Caso Práctico Base imponible especial para la determinación del IVA en el caso de los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles.....	80
5.4.Caso Práctico venta de inmuebles con subsidio	82
Conclusión.....	84
Anexo.....	86
Bibliografía	89

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Resumen ejecutivo

La presente memoria de título pretende dar a conocer los principales aspectos teóricos y prácticos en la enajenación de bienes raíces antes y después de la Reforma Tributaria, Ley N°20.780 y Ley N° 20.899. Para posteriormente analizar los efectos que soporta el tratamiento tributario en cuanto a la Ley sobre Impuesto a la Renta como en la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.

En el primer capítulo se establece el objetivo general y los objetivos específicos de la presente memoria, de los cuales se desprenderá el análisis del caso incluyendo la metodología empleada para evidenciar tales efectos que trae consigo la reforma tributaria. El segundo capítulo presenta el marco teórico y conceptual, definiendo los conceptos más relevantes, los cuales tienen directa relación con la enajenación de los bienes raíces.

En el tercer capítulo se analiza las modificaciones incorporadas a la Ley sobre Impuestos a las Ventas y Servicios por la Ley N°20.780 de 2014 y la Ley N° 20.899 de 2016, específicamente en los artículos relacionados con bienes inmuebles.

En el cuarto capítulo se analiza la tributación del mayor valor en los bienes raíces, antes y después de las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.780 y Ley N°20.899, en cuanto a los artículos relacionados con bienes inmuebles de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

En el quinto capítulo, se desarrollaron ejercicios demostrativos con respecto a la enajenación de bienes inmuebles en base a los cambios introducidos por la reforma tributaria, con el objetivo de demostrar los efectos que tienen dichas modificaciones propuestas en la nueva normativa que regirá a partir del 01 de enero de 2017.

Finalmente se presentan las conclusiones de memoria de título con respecto al análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Abstract

The purpose of this title report is to present the main theoretical and practical aspects of real estate alienation before and after the Tax Reform, Law No. 20,780 and Law No. 20,899. In order to analyze the effects of tax treatment on the Income Tax Law as in the Law on Sales and Services.

The first chapter establishes the general objective and the specific objectives of the present report, which will reveal the analysis of the case including the methodology used to evidence such effects brought about by the tax reform. The second chapter presents the theoretical and conceptual framework, defining the most relevant concepts, which are directly related to the alienation of real estate.

The third chapter analyzes the amendments incorporated to the Law on Taxes on Sales and Services by Law No. 20,780 of 2014 and Law No. 20,899 of 2016, specifically in articles related to real estate.

The fourth chapter analyzes the taxation of the highest value in real estate, before and after the modifications introduced by Law No. 20,780 and Law No. 20,899, in relation to the real estate related articles of the Tax Law the rent.

In the fifth chapter, demonstration exercises were carried out with respect to the disposal of real estate on the basis of the changes introduced by the tax reform, in order to demonstrate the effects of these proposed modifications on the new regulations that will apply as of 01 Of January 2017.

Finally, the conclusions of title memory with respect to the analysis of the tax treatment in the alienation of real estate are presented both in the Sales and Services Tax and in the Income Tax.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

CAPITULO I

Introducción

Chile ha sufrido bruscos cambios a través del tiempo en materia tributaria la siguiente memoria de título abarcará el tema de enajenación de los Bienes Raíces desde una doble perspectiva en materia de tributación:

- Impuesto a la Renta, en el cual se analizará la tributación que afectará el mayor valor generado en su enajenación.
- Impuesto a las Ventas y Servicios

Al respecto, se debe señalar que en septiembre de 2014 se promulgó una de las reformas más significativas de la legislación tributaria, alcanzando variaciones en distintos preceptos del Código Tributario (Decreto Ley N° 830), Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (Decreto Ley N° 825), Ley sobre Impuesto a la Renta (Decreto Ley N° 824), entre otras.

Es precisamente a través de la Ley N° 20.780 de 2014 que modifica el sistema de tributación de la enajenación de los bienes raíces. La reforma tributaria recién señalada tuvo dentro de sus principales objetivos (Ministerio de Hacienda, 2016):

- Aumentar la carga tributaria en 3% del PIB, para financiar con ingresos permanentes gastos permanentes.
- Avanzar en equidad tributaria mejorando la distribución del ingreso.
- Introducir nuevos y más eficientes incentivos de ahorro a la inversión.
- Impulsar medidas para disminuir la evasión y elusión

Se pueden constatar muchos cambios que resultan funcionales a dichos objetivos, pero se estima que, sin duda, el principal es el de aumentar y ampliar la recaudación fiscal. Esto se aprecia claramente en la historia del establecimiento de la ley de reforma tributaria, donde se puede leer en el mensaje enviado por la Presidenta de la República:

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

“La envergadura de esta tarea, así como la implementación de otras políticas y programas que apuntan a la disminución de las desigualdades, así como la necesidad de eliminar el déficit estructural que muestran las cuentas fiscales, nos exigen reformar nuestro sistema tributario. Tenemos que contar con los recursos permanentes necesarios para hacer realidad estas transformaciones de manera fiscalmente sustentable. Esta reforma tributaria no sólo nos dará los recursos necesarios para realizar las reformas antes mencionadas, sino que también será un primer gran paso en la construcción de una sociedad más equitativa”(Historia del establecimiento de la Ley N° 20.780, 2014).

En este sentido se estima que posiblemente una de las aplicaciones más relevantes de dicho objetivo es el nuevo tratamiento tributario de la enajenación de bienes inmuebles, tanto respecto del Impuesto a la Renta como del Impuesto al Valor Agregado, el cual pretende allegar más recursos al Estado, y que constituye el objeto de la presente Memoria de Título.

Una de las repercusiones más notables ha sido la incertidumbre que se ha generado entre los contribuyentes sobre la venta o enajenación de bienes inmuebles.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Objetivos:

Objetivo General:

Analizar los efectos de la Reforma tributaria en la enajenación de bienes raíces en las personas naturales.

Objetivos Específicos:

- Comparar la normativa antes existente con la actual Reforma Tributaria, para generar un análisis funcional.
- Realizar simulaciones de tributación con la aplicación de las normas ya existentes y actuales.
- Identificar cuáles fueron los principales cambios de la Reforma Tributaria en cuanto a la enajenación de bienes raíces.

1.1. Marco Teórico:

1.1.1. Reforma Tributaria Ley N°20.780 y Ley N°20.899

Una reforma tributaria es cuando la autoridad económica introduce cambios sustantivos al sistema tributario que tiene el país, es decir: puede cambiar la manera en que se cobran los impuestos y también los impuestos mismos. Por ejemplo, se eliminan beneficios que puede tener el sistema tributario en un periodo de tiempo, tales como: franquicias, exenciones, excepciones, tratamientos tributarios especiales, posibilidad de posponer el pago de los impuestos, etc. Se pueden aplicar medidas para reducir la evasión. También se pueden eliminar ciertos impuestos, reemplazándolos por otros diferentes.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

1.1.2. Concepto de Renta:

En el artículo N°2 (D.L. N° 824) de la Ley sobre Impuestos a la Renta, define renta como: “Los ingresos que constituyan utilidades o beneficios que rinda una cosa o actividad y todos los beneficios, utilidades e incrementos de patrimonio que se perciban o devenguen, cualquiera que sea su naturaleza, origen o denominación”

1.1.3. Concepto de Impuesto al Valor Agregado (IVA):

El Impuesto a las Ventas y Servicios grava la venta de bienes y prestaciones de servicios efectuados por las empresas comerciales, industriales, mineras, y de servicios, con una tasa del 19 %, este impuesto afecta al consumidor final, pero se genera en cada etapa de la comercialización del bien.

1.1.4. Concepto de “venta”:

Artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios según modificación de este artículo la cual rige a contar del 1° de enero de 2016, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5° transitorio de la Reforma Tributaria define venta:

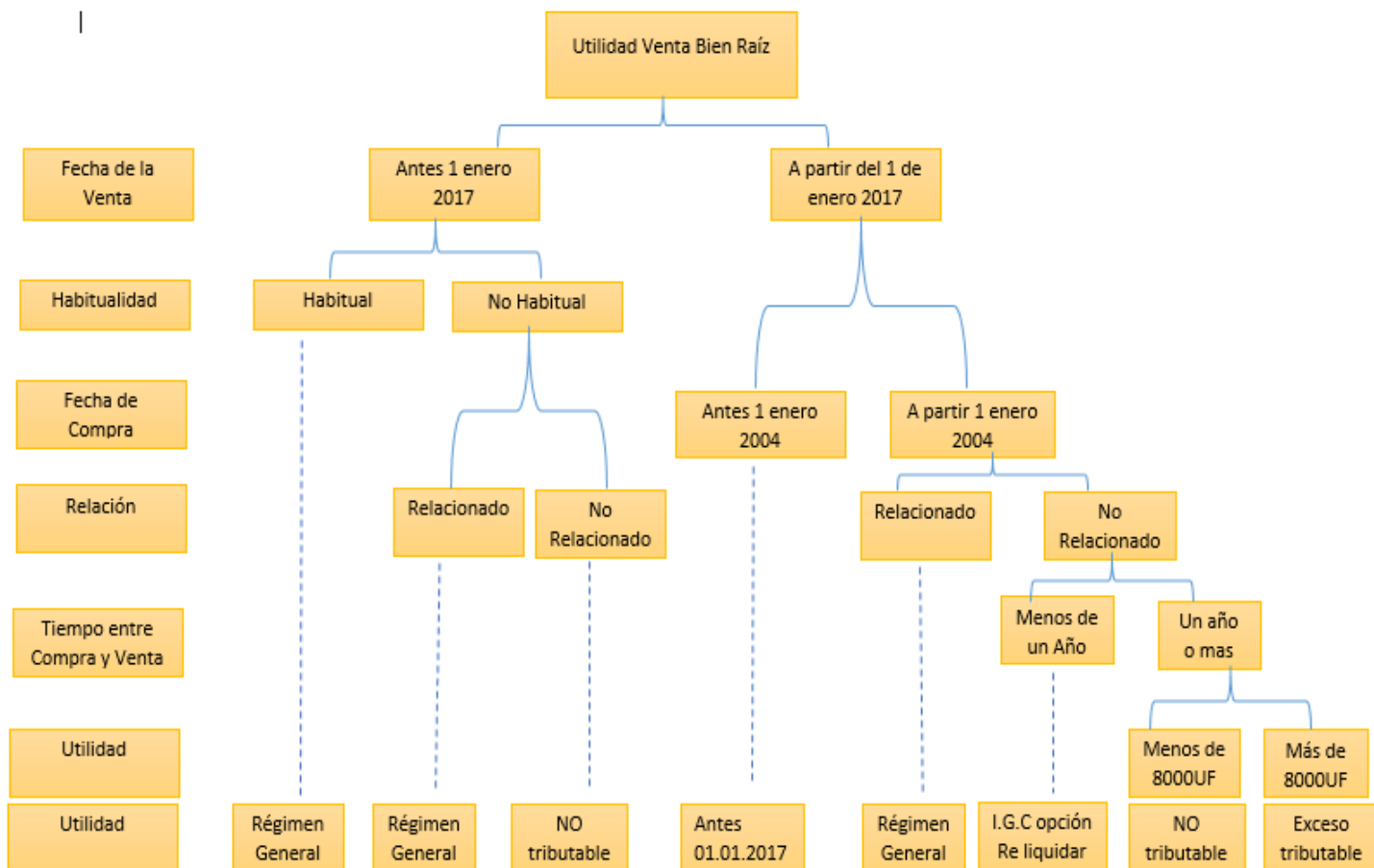
1°) Por “venta”, toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles, bienes corporales inmuebles, excluidos los terrenos, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, como, asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la presente ley equipare a venta.

1.1.5. Concepto de Vendedor:

Cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. (Decreto Ley 825, 1974, Modificaciones al Artículo 2° N° 3).

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

1.2. Marco Conceptual



Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

CAPITULO II:

METODOLOGÍA

2.1. Diseño de la Investigación

La investigación a realizar será de carácter descriptivo, este tipo de investigación facilita la visión respecto a los temas de contingencia que se abordarán en el tema central escogido. Para el desarrollo del proyecto se realizará un estudio de caso práctico, utilizando todas las normas vigentes y aquellas que están por ser aplicadas.

El estudio de caso es un método de investigación de una situación compleja basado en el entendimiento comprensivo, descripción extensa y un análisis de la situación.

2.2. Mecanismos de recolección de información

Para la recolección de información no utilizaremos herramientas como lo son las entrevistas, encuestas, cuestionarios ya que nuestra investigación será descriptiva y para desarrollar el estudio del caso práctico, utilizaremos principalmente fuentes de información directa como lo son D.L N° 824 “Ley sobre Impuesto a la Renta”, D.L N° 825 “Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios”, Ley N° 20.780 “Reforma Tributaria” y Ley N° 20.899.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

CAPÍTULO III

MODIFICACIONES INCORPORADAS A LA LEY SOBRE IMPUESTOS A LAS VENTAS Y SERVICIOS POR LA LEY N° 20.780 DE 2014 Y LA LEY N° 20.899 DE 2016.

3.1. Antecedentes Previos

El Impuesto a las Ventas y Servicios, más conocido como IVA, rige en casi todos los países del mundo. En Chile, está contemplado en el Decreto Ley N° 825 de 1974. Actualmente representa un recargo del 19% sobre un bien o servicio, es decir, tiene por objeto gravar el valor que se le va añadiendo al precio de venta de bienes y servicios en cada etapa de comercialización.

El sector de la construcción representa una de las actividades económicas más importantes en Chile, no obstante, esta actividad no estaba incorporada en el IVA que se reguló en el año 1974, pero una vez entrado en vigencia el Decreto Ley N° 1.606 de 1976, el cual modificó la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, incorpora a esta norma como hecho gravado especial a los contratos generales de construcción por administración (no los por suma alzada).

En 1987 la Ley N° 18.630, incorporó la actividad de la construcción al IVA, quedando afectos al pago de este tributo los contratos de construcción de cualquier tipo y la transferencia de bienes corporales inmuebles que cumplan ciertas condiciones.

Desde el 1° de octubre de 1987, las normas del IVA relacionadas con la actividad de la construcción no sufrieron mayores variaciones, hasta la dictación de la Ley N° 20.780 de 29 de septiembre de 2014 y la Ley N° 20.899 de 8 de febrero de 2016, sobre Reforma Tributaria, que incorporaron al mecanismo del IVA al rubro inmobiliario. A partir de la vigencia de esta última modificación, se encontrarán

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

gravadas con IVA todas las ventas de inmuebles, nuevos o usados, cuando sean efectuadas por un vendedor habitual.

Antes de la Ley N° 18.630 solo se aplicaba IVA a los contratos de especialidades y los generales de construcción por administración, estas operaciones constituían servicios, ya que las ventas sólo se gravaban si recaían sobre bienes muebles. Pero después de la entrada en vigencia de la Ley N° 18.630, como estos contratos se comienzan a gravar con IVA, las empresas constructoras tienen derecho a recuperar íntegramente los impuestos soportados en su actividad, lo que hacía innecesaria la mantención del Artículo 21° del Decreto Ley N° 910, el que fue derogado.

La aplicación del IVA produjo un aumento de valor en las propiedades el cual es mínimo cuando el adquirente o mandante tienen derecho a recuperar el IVA soportado. Se afectaba a los consumidores finales, esto es, quienes adquieren o encargan la construcción de "viviendas destinadas a la habitación".

Para solucionar el problema de aumento del precio de los inmuebles, la ley estableció una figura similar a la que antes contemplaba. Así nació el Art. 21° del Decreto Ley N° 910, de 1975, en donde las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos.

El 25 de marzo de 2008, en el Diario Oficial fue publicada la Ley N° 20.259, la cual en su artículo 5°, introdujo importantes modificaciones al Art. 21° del Decreto Ley N° 910, de 1975. Las limitantes incorporadas, tienen por objeto establecer qué tipo de viviendas pueden acogerse al beneficio (viviendas cuyo valor no supere las 4.500 UF), y el monto de crédito que se podrá utilizar por cada vivienda, fijando un tope de 225 UF por vivienda.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Luego de la introducción de la Ley N° 20.780 de 2014, se incorporaron nuevas modificaciones al Art. 21° del Decreto Ley N° 910 incorporando una rebaja en el tope de “4.500” a “2.000” UF de valor de las propiedades beneficiadas.

La Ley N° 20.780 de 29 de septiembre de 2014 y la Ley N° 20.899 de 8 de febrero de 2016, introdujeron una serie de modificaciones al Decreto Ley N° 825 sobre Impuesto a las Ventas y Servicios y al Artículo 21°, del D.L. N° 910, sobre crédito especial de empresas constructoras, en lo relacionado con la aplicación del IVA a las ventas y otras transferencias de inmuebles.

3.2. Análisis del Hecho gravado básico de venta y sus modificaciones.

Originalmente para efectos de la Ley sobre el Impuesto a las Ventas y Servicios, se define por venta “Toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles, bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, como asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la presente ley equipare a venta” (Decreto Ley 825, 1974, Art. 2° N°1).

A su vez para ser considerada una venta, debía ser realizada por un vendedor habitual y que los bienes corporales muebles e inmuebles estuvieran ubicados en territorio nacional, independientemente del lugar en que se celebre la convención respectiva, según el Decreto Ley N° 825, 1974, en su Art.N° 4.

De acuerdo con la definición de hecho gravado básico indicada anteriormente, para que exista el gravamen debe cumplirse copulativamente con los siguientes requisitos:

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

- Debe celebrarse una convención que sirva para transferir el dominio o una cuota de él u otros derechos reales.
- La convención debe recaer sobre bienes corporales muebles o bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella.
- La convención debe ser a título oneroso.
- La transferencia debe ser realizada por un vendedor habitual.
- Los bienes deben estar ubicados en el territorio nacional.

Respecto del concepto de “vendedor” en el caso de inmuebles, la ley establecía que se considerará por tal a la “empresa constructora”, la cual deberá cumplir con los siguientes requisitos copulativos señalados en el Art. 2° N°3: (Decreto Ley 825, 1974, Art. 2° N°3)

- Persona natural o jurídica, incluyendo comunidades y sociedades de hecho;
- Que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles de su propiedad;
- Que hayan sido construidas totalmente o parcialmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella.
- Empresa constructora que venda materias primas o insumos que, por cualquier causa, no utilice en los procesos productivos.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Se debe tener presente que en el Art. 4° del Decreto Supremo N° 55, de 2 de febrero de 1977, sobre Reglamento del Decreto Ley N° 825, se dan las normas para calificar la habitualidad estableciendo que el Servicio de Impuestos Internos, para estos efectos, considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice la venta de los bienes corporales muebles de que se trate y con estos antecedentes, determinará si el ánimo que guió al contribuyente fue adquirirlos para su uso o para la reventa. Luego el peso de la prueba lo hace recaer en el contribuyente, cuando dice que: “Corresponderá al referido contribuyente probar que no existe habitualidad en sus ventas y/o que no adquirió las especies muebles con ánimo de revenderlas” (Decreto Supremo N° 55, 1977, Art. 4°).

3.2.1. Hecho gravado básico de venta después de la Reforma Tributaria

Según las modificaciones que introduce la Reforma Tributaria a la Ley sobre Impuestos a las Ventas y Servicios, se entenderá por venta, toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles, “**bienes corporales inmuebles**”, **excluidos los terrenos**, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, como, asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la presente ley equipare a venta. (Decreto Ley N° 825, 1974, Art. 2° N°1)

Se establece que lo que se grava es la venta de un inmueble construido y no la venta de un terreno, el cual si bien es jurídicamente un inmueble, su tratamiento respecto del Impuesto al Valor Agregado es descontarlo de la base imponible al momento de determinar dicho tributo, esto según lo expresado en el Art.2° N° 1 del Decreto Ley N° 825, el cual permite deducir el valor de adquisición reajustado del terreno, con ciertos topes. De todas formas, el contribuyente puede optar por deducir los siguientes valores:

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

- El valor de adquisición del terreno, debidamente reajustado. La deducción que en definitiva se efectúe por este concepto, no podrá ser superior al doble del valor de su avalúo fiscal determinado, salvo que la fecha de adquisición del mismo haya precedido en no menos de 3 años a la fecha en que se celebre el contrato de venta respectivo.
- El valor de avalúo fiscal a la fecha de la operación. Como este valor puede ser muy bajo, la ley autoriza al contribuyente para solicitar al SII un nuevo avalúo fiscal para estos efectos conforme a lo establecido en la Resolución N° 49 del año 2016 del Servicio de Impuestos Internos.

La Ley N° 20.780 también modifica el concepto de vendedor definiéndolo como “cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros.” (Decreto Ley N° 825, 1974, Art. 2° N° 3)

Es así como el legislador eliminó el requisito que consideraba vendedor “la empresa constructora, entendiéndose por tal a cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles de su propiedad, construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella”. (Decreto Ley N° 825, 1974, Art. 2° N° 3). Para así de esta manera poder adecuarse al nuevo concepto de venta luego de la Ley N° 20.780 de 2014.

Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad conforme a lo establecido en el Art. 4° del Decreto Supremo N° 55, Reglamento del Decreto Ley N° 825. Para esto el Servicio considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

bienes inmuebles, y con estos antecedentes determinará si el contribuyente adquirió el bien raíz para:

- su uso y consumo
- reventa

Cuando se produzca la venta de un bien inmueble, se presumirá que existe habitualidad en los casos de 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. Es importante mencionar que esta presunción fue introducida por la Ley N° 20.780 de 2014, pero luego de la entrada en vigencia de la Ley N° 20.899 de 2016 esta fue eliminada, no teniendo efectos ya que no alcanzó a entrar en vigencia.

En todos los demás casos, la nueva ley establece una presunción de habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación o la fecha de celebración del contrato de arrendamiento con opción de compra transcurra un plazo igual o inferior a un año. Es importante mencionar que esta presunción es simplemente legal, por lo que admite prueba en contrario, en donde el contribuyente tendrá la posibilidad de justificar o declarar lo contrario.

Por último, “La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual.” En este caso el Art. 2° N° 3 del Decreto Ley N° 825, también establece que la transferencia de inmuebles efectuados por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo podrá ser considerada habitual y para determinar la existencia de este tipo de giro inmobiliario, es necesario:

- Informar dicha actividad mediante una escritura social, inicio de actividades o en otro tipo de documento o registro.
- Considerar la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice la venta de inmuebles.
- Animo de reventa.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

3.3. Excepciones de presunciones de habitualidad

La Ley N° 20.780 dispuso en el Artículo 2° N° 3 del Decreto Ley N° 825, una presunción de no habitualidad, según la cual, no se considerará habitual la enajenación de inmuebles cuando ésta se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias.

El Artículo 2° N° 1 letras a) y b) de la Ley N° 20.899, agregó dos nuevas presunciones de no habitualidad:

1.- El caso de la enajenación posterior de inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas y siempre que exista una obligación legal de vender dichos inmuebles dentro de un plazo determinado.

2.- Todos aquellos casos de ventas forzadas en subasta pública autorizadas por resolución judicial.

Un ejemplo de esto es cuando se procede a realizar el remate de un bien raíz en donde este se adjudicará al mejor postor, produciéndose así la venta forzada del bien raíz todo esto según las operaciones de ventas forzadas contenidas en los Artículos 103 y 11 de la Ley General de Bancos.

Es así como en este caso no se va a considerar habitual la venta del bien raíz según la norma del número 3 del Artículo 2° del Decreto Ley N° 825.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

3.4. Hechos gravados especiales de venta

Son operaciones, transacciones o prestaciones que la ley expresamente equipara a ventas establecidas en el Artículo 8° del Decreto Ley N° 825.

Son aquellos en que si bien no constituyen un hecho gravado básico de venta (por faltar alguno de los requisitos copulativos), el legislador los ha equiparado a Venta Afecta a IVA de manera excepcional.

El artículo 2° N°3 de la Ley N° 20.780, introdujo modificaciones a varias letras del Artículo 8° del Decreto Ley N° 825. Las modificaciones tuvieron por objeto adecuar los distintos hechos gravados especiales, al hecho gravado básico.

3.4.1. Situación antes y después de la Ley N° 20.780 y Ley N° 20.899 en el Artículo N°8 del Decreto Ley N° 825.

Debido a las modificaciones introducidas en el artículo 2° N° 2 del D.L. N° 825, correspondiente al concepto de venta, también debieron adecuarse una serie de normas contenidas en la ley y que tienen relación con los hechos gravados especiales.

Es por esto que se incorporó, en alguna de las letras del artículo 8° del D.L N° 825 la palabra inmueble para que así quedara pertinente de acuerdo a la naturaleza del hecho gravado especial, aplicando este hecho especial, a los inmuebles que cumplan con las otras circunstancias previstas en la ley, con el objeto de hacerlas concordantes con la modificación al concepto de venta ya comentado anteriormente.

Entre esas modificaciones se encuentran aquellas realizadas a las letras b), c), d) y f) del artículo 8° del D.L. N° 825. En tales normas simplemente se incorporó el vocablo “inmuebles” a continuación de la palabra “mueble”, con excepción de la letra c) donde fue suprimido el segundo párrafo de la misma.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Por otra parte se derogó la letra k) ya que los hechos gravados especiales contenidos en ella quedan tratados en otras letras del mismo artículo 8°.

Respecto de la letra l) del artículo 8°, ésta se modificó suprimiéndose el primer párrafo de la misma, adecuándola al hecho que se gravará la promesa de venta y arriendo con opción de compra que recaiga sobre bienes corporales inmuebles realizadas por un vendedor.

3.4.1.1. Letra b del Artículo N° 8 relacionada con los aportes

La norma modificada establece que serán considerados como ventas para efectos de la aplicación del IVA, “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 del Servicio de Impuestos Internos”. (Decreto Ley 825, 1974, Art.8°)

En ese sentido se hace presente que, desde el punto de vista de la modificación perteneciente a la inclusión del concepto de “**inmuebles**”, los aportes y otras transferencias de dominio de inmuebles que se lleven a cabo producto de la constitución, ampliación o modificaciones de sociedades deben ser realizados por vendedores, según la definición contenida en el N° 3 del artículo 2° del D.L. N° 825.

Por lo tanto, se configurará el hecho gravado en el caso que un contribuyente, considerado “vendedor”, aporte o transfiera a una sociedad un inmueble de su giro o una cuota de dominio sobre dicho bien o derechos reales constituidos sobre él.

Cabe hacer presente que el S.I.I ha señalado que no se da la existencia del hecho gravado con IVA en las siguientes situaciones:

- Transformaciones definidas según el artículo 8° N°13 del Código Tributario, que indica “El cambio de especie o tipo social efectuado por reforma de

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

contrato social o de los estatutos, subsistiendo la personalidad jurídica”. (Decreto Ley 830, 1974, Art.8°)

- Las fusiones que se encuentran definidas en el artículo 99 de la Ley sobre Sociedades Anónimas, la cual dice que: “La fusión consiste en la reunión de dos o más sociedades en una sola que las sucede en todos sus derechos y obligaciones, y a la cual se incorporan la totalidad del patrimonio y accionistas de los entes fusionados”. (Ley N°18.046, 1981, Art. 99)
- En la división de sociedades, ya que no existe aporte o transferencia de bienes corporales muebles o inmuebles, como tampoco un incremento de patrimonio social, en la medida que el haber de las nuevas sociedades sea en su totalidad idéntica al de la persona que se divide.

Por tanto, la asignación del bien corporal inmueble que la sociedad dividida efectúa a la nueva sociedad creada producto de la división, bajo las condiciones descritas, no constituye una venta.

3.4.1.2. Letra c del Artículo N° 8 relacionada con las Adjudicación de Bienes Corporales muebles e inmuebles.

“Las adjudicaciones de bienes corporales muebles e **“inmuebles”** de su giro, realizadas en liquidaciones de sociedades civiles y comerciales. Igual norma se aplicara respecto de las sociedades de hecho y comunidades, salvo las comunidades hereditarias y provenientes de la disolucion de a sociedad conyugal.” (Decreto Ley 825, 1974, Art 8°, letra c)

Al ampliar el hecho gravado especial a los inmuebles, los cuales estaban incorporados en el Art. 8° letra c) en su inc. 2° suprimido por la Ley N° 20.780, las adjudicaciones de bienes inmuebles establece que desde ahora además de las transferencias de bienes corporales muebles también comprenderán las adjudicaciones de inmuebles pertenecientes a su giro.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Estas transferencias serán las realizadas en sociedades civiles y comerciales que se encuentren en la pérdida de su personalidad jurídica, y en la sociedad de hecho y comunidades, salvo las comunidades hereditarias y provenientes de la disolución de la sociedad conyugal.

El inciso que el Legislador suprimió señalaba 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”. (Decreto Ley 825, 1974, Art 8°, letra c, inc. suprimido)

3.4.1.3. Letra d del artículo N°8 relacionada con el Retiro de Bienes Corporales muebles e inmuebles.

Con relación a la modificación introducida en esta norma se entenderá que existe un hecho gravado especial de venta en caso de retiros de bienes corporales inmuebles efectuados por un vendedor o por el dueño, socio, directores o empleados de la empresa, para su uso o consumo personal o de su familia, ya sean de la propia producción o comprados para la reventa, o para la prestación de servicios, cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la empresa.

Para la aplicación de lo señalado precedentemente en el caso de los inmuebles se entenderá que “son de su propia producción” aquellos que han sido construidos por el propio contribuyente. De lo señalado anteriormente se debe indicar que para efectos de que se origine el hecho gravado especial deben considerarse los siguientes requisitos:

- Retiro de bienes corporales inmuebles.
- Efectuado por un vendedor o por el dueño, socio, directores o empleados de la empresa, para su uso o consumo personal o de su familia, ya sean de

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

la propia producción o comprados para la reventa, o para la prestación de servicios, cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la empresa.

Respecto de aquellos bienes inmuebles que faltaren en los inventarios y cuya salida no pueda justificarse con documentos fehacientes, ellos se entenderán retirados para el uso del vendedor salvo los casos fortuitos o de fuerza mayor, calificados por el Servicio de Impuestos Internos u otros que determine el Reglamento. En el caso de los inmuebles será cuando el bien sea devastado por un terremoto, incendio, tsunami, es decir catástrofes naturales.

Tal como lo expresa la Circular N° 23 del 10 de marzo de 2010: “Las pérdidas en las existencias de productos gravados por esta ley, ocasionadas por caso fortuito o fuerza mayor, deberán ser comunicadas oportunamente por el afectado y constatadas por un funcionario del Servicio de Impuestos Internos designado al efecto”¹

Además el contribuyente tiene la obligación de informar al Servicio de Impuestos Internos según lo instruido a través de Circular N°3, de 1992: “en caso de pérdidas de existencias en el inventario provenientes de caso fortuito o fuerza mayor, el contribuyente deberá dar aviso a la Unidad del Servicio correspondiente a su domicilio, dentro del plazo de 48 horas de ocurrido el hecho”.

También serán considerados como ventas los retiros de bienes corporales inmuebles efectuados por vendedores afectos al Impuesto a las Ventas y Servicios y que sean destinados a rifas y sorteos, aún a título gratuito, y sean o no de su giro, no distinguiendo si los bienes forman parte del activo fijo o realizable del contribuyente. Se considerará retiro cuando el inmueble sea traspasado de una persona a otra mediante una escritura pública. (Circular N°42, 2015

La misma situación se produce si los retiros son efectuados con fines promocionales o de propaganda. Por último, se considerará como venta toda entrega o distribución gratuita de bienes corporales inmuebles que los vendedores

¹Artículo 79°, de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

de dichos bienes efectúen con iguales fines. Para estos efectos se considerará retiro la entrega a título gratuito de bienes corporales inmuebles que los vendedores de aquéllos destinen para fines promocionales.

3.4.1.4. Letra K del Artículo N°8

Dentro de la modificación efectuada en la letra K del artículo 8°, fue eliminada en razón que los hechos gravados especiales contenidos en aquella norma eran relativos a los aportes y otras transferencias, retiros y ventas de establecimientos de comercio y otras universalidades, que comprendan o recaigan sobre bienes corporales inmuebles del giro de una empresa constructora, tenían su fundamento directo en la definición de venta vigente hasta el 31 de diciembre de 2015², que fue modificada.

Hoy, dichas situaciones están contempladas tanto en el concepto de venta en el artículo 2° N°1 del D.L. N° 825, y también en algunas de las letras del artículo 8° del D.L. N° 825, vigentes a partir del 1° de enero de 2016

3.4.1.5. Letra I del Artículo N° 8 relacionada con los contratos de arriendo con opción de compra

Una de las modificaciones más importantes dentro del artículo 8°, fue la realizada a su letra I) ya que el texto fue modificado tanto por la Ley N° 20.780 de 2014 y la Ley N° 20.899 de 2016.

El primer cambio sufrido fue el reemplazo de una parte de esta letra para poder adecuarlo en conformidad a la nueva definición de venta de D.L N° 825. La norma vigente hasta el 31 de diciembre de 2015 establecía como hechos gravados las promesas de venta de bienes corporales inmuebles de propiedad de una

²La definición de venta contenida en el D.L N° 825 y vigente hasta el 31 de diciembre de 2015 exige que para que la transferencia de dominio onerosa de un bien corporal inmueble sea gravada con IVA éste debe ser de propiedad y construido totalmente por una empresa constructora o que en parte hayan sido construido por un tercero para ella

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

empresaconstructora, y los contratos de arriendo con opción de compra que celebren estas empresas, en ambos casos respecto de inmuebles de su giro.

Pero luego de la modificación realizada a la letra I) del artículo 8° del D.L. N° 825 por la Ley N° 20.780 quedarán gravadas con IVA las promesas de venta y los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizadas por un vendedor, eliminando el antiguo concepto de vendedor en donde la ley establecía que se considerará por tal a la “empresa constructora”.

Entonces a partir de la aplicación de la presente norma todas las promesas de venta y los contratos de arriendo con opción de compra de inmuebles, estén o no amoblados, celebrados por un “vendedor”, serán considerados un hecho gravado especial según la ley.

Luego de la introducción de la Ley N° 20.899 de 2016, la letra I) del artículo 8° fue sustituida totalmente por el artículo 2° N° 2 de la Ley N° 20.899, debido a que suprimió las promesas de ventas de bienes corporales inmuebles como un hecho gravado especial.

Quedando de la siguiente manera: “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”

Es por este motivo que cambia totalmente la letra I) del presente artículo dejando como nuevo hecho gravado especial que afecta con Impuesto al Valor Agregado solamente a los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles, realizados por un “vendedor”. (Decreto Ley N° 825, 1974, Art. 8°, letra I)³. El concepto de “vendedor” mencionado anteriormente será

³ Modificación introducida por ley N° 20.899, que rige a contar del 01.01.2016.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

considerado según la definición contenida en el Art. 2° N° 3 del Decreto Ley N° 825.

Por lo tanto, y en lo que dice relación con la primera parte de este artículo, se afectarán con el tributo todos aquellos contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por personas que se dedican en forma habitual a realizar este tipo de operaciones.

Asimismo, con esta modificación, las promesas de venta de bienes corporales inmuebles, dejan de ser un hecho gravado especial, por lo tanto ya no se afectarían con el Impuesto al Valor Agregado.

Sin embargo, estos montos pasan a tener el atributo de anticipos respecto de la venta del bien raíz al cual están optando. En base a esto y conforme a lo dispuesto en el Art. 55, modificado por el Art. 2°, N° 10, letra c), de la Ley N° 20.899, la venta del inmueble debe facturarse en la fecha de suscripción de la escritura de compraventa, por el precio total, incluyendo dichos anticipos. No obstante si la operación de venta se encuentra exenta de IVA, los contribuyentes de este impuesto deberán emitir una factura de aquellas reguladas en la Resolución N° 6080, de 1999.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

3.5. Exenciones en la venta de inmuebles en materia de IVA

3.5.1. Artículo 12°, letra e, N° 11:

Este artículo consistía principalmente en eximir de IVA el: “arrendamiento de inmuebles, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) luego de la Reforma Tributaria de 2014 este se mantuvo igual. Pero fue la introducción de la Ley N° 20.899 de 2016 la que incorporo al presente artículo lo siguiente “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”. (Decreto Ley N°825, 1974, Art. 12°, letra e)

Entonces 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.

Ahora bien, para que los contratos de arriendo con opción de compra puedan acogerse a este artículo deberán cumplir con ciertos requisitos nombrados en la Circular N° 13, de 24 de marzo de 2016:

- “Que en la adquisición del bien inmueble objeto del contrato de arriendo con opción de compra no se haya soportado IVA”
- “Que dicha adquisición haya sido efectuada en forma previa”
- “Que dicha adquisición haya sido efectuada con la finalidad de suscribir dicho contrato”
- “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”
- “Si se generan créditos de utilización común, deberá proporcionalizar dicho crédito.”
- “No es necesario que la adquisición del bien y la suscripción del contrato sea efectuada con la misma persona, no obstante que pudiera serlo, sino

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

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

Es así como estarán totalmente liberadas de IVA tanto las cuotas de arriendo como las transferencias de inmuebles no amoblados, pagadas con motivo de contratos de leasing celebrados con anterioridad al 1 de enero de 2016.

3.5.2. Artículo 12° letra F

Dentro de las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.780 al D.L. N° 825 se encuentra una nueva exención de IVA que se agrega a las ya contenidas en el artículo 12° del D.L. N° 825.

La nueva letra F del artículo mencionado establece exenta de IVA “La venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuando ésta 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”. (Decreto Ley N° 825, 1974, Art. 12°, letra f)

Al respecto es importante establecer que esta exención es de aquellas denominadas del tipo personal y que por tanto favorece exclusivamente al beneficiario del respectivo subsidio habitacional al tenor de la normativa establecida por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Sin embargo, de acuerdo a las normas que regulan este tipo de subsidios es posible que los beneficiarios de subsidios habitacionales no solamente puedan adquirir viviendas mediante operaciones de compraventa, sino que, además tienen la posibilidad de hacerlo por la vía de suscribir contratos generales de construcción de las mismas, o de tomar en arrendamiento con opción de compra la vivienda que se pretende adquirir.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

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

3.5.3. El artículo 12, letra F, distingue dos situaciones:

- a) “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;” (Decreto Ley N° 825, 1974, Art. 12°, letra F)

Como fue mencionado en los párrafos anteriores, esta exención es del tipo personal y será aplicable sólo en la medida que la persona que adquiera una vivienda sea beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El vendedor de la vivienda podrá acreditar ante el Servicio de Impuestos Internos 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, según lo establecido por la Circular N° 42 del año 2015.

La modificación a este artículo incorporó además una nueva exención que favorece a terceros, ya 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.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

- b) “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” (Decreto Ley N° 825, 1974, Art. 12°, letra F)

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 Impuesto a las Ventas y Servicios 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 arrendador, con relación al financiamiento de la operación a través de un subsidio otorgado por el Estado.

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 a construir serán vendidos o entregados en arriendo con opción de compra a beneficiarios de un subsidio habitacional, los que financiarán con el referido subsidio todo o parte de dichas operaciones.

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

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

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 Art. 12°, letra E N° 11, del D.L. N° 825, el cual dice que 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.

3.6. Modificaciones al texto del Artículo 21° del Decreto Ley N° 910, de 1975.

En el año 1975 el legislador decidió establecer mediante la promulgación del Decreto Ley N° 910, un beneficio tributario relacionado con las empresas constructoras, como una forma de incentivar dicho sector en la economía, tal beneficio se encuentra estipulado en el Artículo 21° del Decreto Ley ya mencionado.

El beneficio consiste principalmente en conceder un crédito a las empresas constructoras, equivalente al 65% del IVA débito fiscal soportado en la venta de los inmuebles con destino “habitacional” construidos por ellas y en los contratos generales de construcción que no sean por administración de dichos inmuebles.

El beneficio en cuestión, se traduce en un menor precio a pagar por parte de los potenciales compradores de dichos inmuebles, dado que tendrán que soportar una menor carga tributaria en la adquisición de estos.

El artículo 5° de la Ley N° 20.259 publicada en el Diario Oficial el 25 de marzo de 2008, estableció una serie de modificaciones a la forma de utilizar el beneficio, el cual señalaba que las viviendas cuyo precio superen las 4.500 UF, no tendrán derecho al beneficio y las que tengan un valor igual o inferior a ese monto tendrán derecho pero con un tope al crédito por cada vivienda de 225 UF, iguales topes se aplicaran para los contratos generales de construcción que no sean ejecutados

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

por administración con excepción que para estos últimos, el valor del terreno se deberá descontar para establecer si se tiene derecho al beneficio.

Luego de la introducción de la Ley N° 20.259 para poder acceder al beneficio las empresas constructoras debían contar con los siguientes requisitos:

- Tratarse de inmuebles destinados a la habitación.
- Construidos por la empresa constructora que pretende utilizar el crédito.
- El precio de venta de la vivienda no puede exceder las 4.500 UF (antes de la reforma).
- Contar con el permiso municipal de edificación.

Para comprender de mejor forma como operaba este crédito antes de la reforma, en la siguiente tabla se mostrara un ejemplo de la aplicación del crédito especial a las empresas constructoras.

Tabla 1.1

Caso	Precio (UF)	Precio Terreno (UF)	Precio Neto (Sin Terreno)	IVA (UF)	Crédito 65% (UF)	TOPE (UF)	Beneficio Real (UF)
1)	1500	525	975	185	120	225	120
2)	4500	1575	2925	556	361	225	225
3)	4501	1575.35	2926	556	361	225	0

Fuente: Circular N°52 del 15 de septiembre de 2008.

En la tabla anterior se visualiza el precio de venta de las viviendas, las cuales no puede exceder las 4.500 UF para acogerse al beneficio de rebajar el 65 % del crédito, con un tope de rebaja de 225 UF.

Para calcular la rebaja en el caso uno, debemos tomar en cuenta el valor de venta de la vivienda, la cual no supera el tope (4.500 UF). Luego debemos descontar el valor del terreno al precio de venta para poder calcular nuestro IVA crédito.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Calculado el IVA crédito se le aplica el 65% de la rebaja, dando como resultado un monto de 120UF, las cuales no superan el tope de las 225UF para la rebaja, por lo tanto se descuenta la totalidad del beneficio.

Para el caso dos el precio de venta de la vivienda no supera el tope, ya que es de 4500UF, al igual que en el ejemplo anterior debemos descontar al precio de venta el valor del terreno para calcular el IVA crédito, al cual se le aplica el 65% del beneficio de la rebaja del crédito dando como resultado 361 UF, monto que supera el tope para la rebaja de 225 UF, por lo tanto solo se puede descontar el valor tope.

Finalmente en el caso tres el precio de venta de la vivienda supera el tope de las 4.500 UF por lo que no podrá acogerse al beneficio de la rebaja del 65% del crédito.

En cuanto a la urbanización de terrenos y los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantención, la Circular N° 39 del 25 de junio de 2009, establece que aunque estos tipos de contratos modifiquen la superficie construida, con la nueva normativa, no tienen derecho al beneficio del 65% de crédito.

En el año 2014 al Art. 21 D.L N° 910, se le introdujeron ciertos cambios con respecto al valor de las viviendas que podían acogerse al beneficio, disminuyendo su valor considerablemente, ya que ahora no podían exceder las 2.000 UF, con un tope de crédito de hasta 225 UF por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las disposiciones del Decreto Ley N° 825, de 1974.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

No obstante, lo anterior tendrá una gradualidad explicada de la siguiente manera según la Circular N° 65 del año 2014:

Tabla 2.1

Vigencia	Tope valor de la Vivienda (U.F)	Tope crédito especial (U.F)
Entre el 01/01/2015 al 31/12/2015	4.000	225
Entre el 01/01/2016 al 31/12/2016	3.000	225
Entre el 01/01/2017 al 31/12/2017	2.000	225

Fuente: Elaboración Propia

Dentro de las modificaciones introducidas al Art. 21° del D.L N° 910 por la Ley N° 20.899, dice que en el caso de las ventas de bienes corporales muebles o contratos generales de construcción que suscriban las empresas constructoras a partir del 01/01/2017 en adelante, y que sean financiados en todo o en parte con un subsidio habitacional, otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el tope al valor de construcción de las viviendas será de 2.200 UF, manteniendo en 225 UF el tope del monto total de la franquicia que se puede obtener por cada vivienda y conforme a lo dispuesto en la primera parte del artículo 12°, letra F, del Decreto Ley N° 825, el beneficio será equivalente a un 0.1235, del valor de la venta y se deducirá de los pagos provisionales obligatorios de la ley sobre Impuesto a la Renta.

Es así como en la Circular N° 13 de 24 de marzo de 2016, la cual explica que del monto del beneficio que estas empresas pueden deducir de sus pagos provisionales obligatorios, éste no puede ser superior a aquel que les correspondería deducir si la operación se encontrase gravada con IVA. Este factor del 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

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

incluido el valor del terreno, debiendo ser aplicado al valor de venta, pero una vez descontado el valor de dicho terreno.

Es importante mencionar que con esta nueva modificación al artículo 21° del D.L. N° 910, el monto del beneficio y los requisitos para acogerse deben ser los mismos para los dos casos, o sea, 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. Es por esto que los contratos de arriendo con opción de compra que realicen las empresas constructoras, exentos de IVA, según lo descrito por el artículo 12°, letra F, del D.L. N° 825 (tratado anteriormente), no se favorecerán con el beneficio cuando los contratos no se encuentren contemplados originalmente con esta bonificación.

3.7. Normas transitorias de la Reforma Tributaria según Ley N° 20.780 de 2014 y Ley N° 20.899 de 2016.

3.7.1. Ventas de inmuebles a las que no se les aplicará IVA

3.7.1.1. Artículo Sexto transitorio:

El artículo 6° transitorio de la Ley N° 20.780 señala que: “Las modificaciones introducidas por el artículo 2° en el D.L. N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, no se aplicarán a las ventas y otras transferencias de dominio de inmuebles, que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley a que se refiere el número 1 del artículo precedente, en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado. Del mismo modo, no se aplicarán dichas disposiciones a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia señalada, siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado”. La norma estableció dos situaciones por las cuales no se afectarán con IVA las transferencias de dominio de inmuebles. Tales son:

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

- a) Ventas y otras transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiese realizado válidamente con anterioridad al 1 de enero de 2016 en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado independiente de la fecha en que se verifique la venta o transferencia definitiva.

Para fines de la aplicación de la norma planteada, es necesario que los contratos de promesa que se celebrarán con el objetivo de regular la celebración de uno posterior que tenga por objeto la transferencia del dominio del respectivo inmueble cumplan con todos los requisitos exigidos por el artículo 1.554 del Código Civil que lo distingue de otros tipos de contratos. Dichos requisitos establecen que, la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran las circunstancias siguientes:

- Que la promesa conste por escrito;
- El contrato prometido debe ser legal, desde todo punto de vista, esto es, que cumpla con todos los requisitos de validez para producir los efectos deseados (voluntad exenta de vicios, objeto lícito, causa lícita, que las partes tengan capacidad para celebrarlo y cumplan las solemnidades que la ley prescriba);
- Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato;
- Que en ella se especifique completamente el contrato que se promete celebrar, faltando sólo para que sea perfecto, la entrega de la cosa con ánimo de transferir la propiedad, llamado legalmente “tradición”, o las solemnidades y requisitos que las leyes prescriban, esto es que quede determinado en el contrato de promesa cada detalle del contrato que se pretende celebrar (contrato prometido), sin faltar ninguna especificación, ya sea, lugar de celebración, lugar de cumplimiento, fecha de cumplimiento, obligaciones que adquirirá cada parte, precio, objeto que se transfiere, forma de pago, etc. Sólo puede faltar la entrega de la cosa con ánimo de

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

transferir el dominio, la cual se manifiesta en nuestra legislación para los bienes inmuebles con la inscripción del título o contrato respectivo en el Conservador de Bienes Raíces de la comuna en que se encuentra ubicado el inmueble. También, como se señaló, las solemnidades que en ciertos casos son coetáneas a la celebración del contrato prometido, como por ejemplo, concurrencia de testigos, autorizaciones especiales, suscripción ante ministro de fe, etc.

Además, se requiere que sean celebrados ya sea por escritura pública o por instrumento privado protocolizado.

En el primer caso, se debe estar a lo dispuesto en los artículos 1.699 del Código Civil, el cual define que deben cumplirse ciertos requisitos para que exista un instrumento público los cuales son:

- Que se firme ante funcionario público (Notario Público).
- Que la promesa conste por escrito;
- Que el contrato prometido no sea de aquellos que de acuerdo a la ley no surtirán efectos;
- Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato;
- Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la entrega de la cosa, con ánimo de transferir el dominio, o las formalidades y requisitos que las leyes prescriban

También debe cumplir con lo que dispone el artículo 403 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales, el cual define a la escritura pública como, un instrumento público o auténtico otorgado por un notario, e incorporado en su protocolo o registro público.

Respecto de la segunda forma de celebración, los instrumentos privados deben protocolizarse al tenor de lo dispuesto en el artículo 415 del Código Orgánico de Tribunales, definiendo como la protocolización al hecho de agregar un documento

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

al final del registro de un notario, a pedido de quien lo solicite y para que este cumpla efecto legal, se deberá dejar constancia en el libro repertorio el día en que se haga presente dicho documento.

Por último, los contratos de promesa de venta de inmuebles celebrados deben también cumplir con lo señalado en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el sentido que las personas naturales o jurídicas que tengan por giro la actividad inmobiliaria o aquellos que construyan o encarguen construir bienes raíces destinados a viviendas locales comerciales u oficinas, que no cuenten con recepción definitiva y que celebren contratos de promesa de compraventa en los cuales el promitente comprador entregue todo o parte del precio del bien raíz, deberán otorgarlos mediante instrumentos privados autorizados ante notario y caucionarlos mediante póliza de seguro o boleta bancaria, aceptada por el promitente comprador.

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

- b) Transferencias de dominio de inmuebles que se efectúen en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado con anterioridad al 1 de enero de 2016, en un contrato que se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.

Los contratos de arrendamiento con opción de compra, deben ser celebrados ya sea por escritura pública o por instrumento privado protocolizado. Como ya mencionamos anteriormente y cumpliendo las mismas disposiciones ya descritas; en el caso del primero debe cumplir con lo dispuesto en los artículos 1.699 del

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Código Civil y 403 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales y respecto a la segunda forma de celebración, ella debe practicarse al tenor de lo dispuesto en el artículo 415 del Código Orgánico de Tribunales.

3.7.1.2. Artículo Séptimo transitorio:

El artículo 7° transitorio de la Ley N° 20.780 señala que: “Estarán exentas del impuesto al valor agregado las ventas de bienes corporales inmuebles que se graven como consecuencia de la modificación que se introduce en el artículo 2° del Decreto Ley N° 825, de 1974, a través de la letra a) del numeral 1 del artículo 2° de la presente ley, siempre que dichos bienes cuenten, al 1 de enero de 2016, con el permiso de edificación a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y las ventas respectivas se efectúen dentro del plazo de un año contado desde la fecha a que se refiere el numeral 1 del artículo quinto transitorio”.

Para que se pueda cumplir la exención se requiere de dos requisitos copulativos:

- a) Contar con el permiso de edificación a que alude la Ley General de Urbanismo y Construcciones al 1° de enero de 2016.

El inciso primero del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala lo siguiente: “La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General.”

Por su parte, dicha ley contempla la posibilidad que después de otorgado el permiso de edificación, se proceda a la realización de las modificaciones o variantes al proyecto o en las obras correspondientes caso en el cual dichas modificaciones deberán tramitarse conforme lo regula la Ordenanza General de Urbanismo en sus artículos 1.4.16, la cual establece que en caso de edificios de

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

uso público, a la solicitud de modificación de proyecto deberá acompañarse un informe favorable de Revisor Independiente.

En caso de edificios de uso público y de aquellos que esta Ordenanza determina, a la solicitud de modificación de proyecto deberá acompañarse informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural⁴.

Si después de concedido el permiso de urbanización, o con construcción simultánea, y antes de la recepción definitiva de las obras, hubiere necesidad de introducir modificaciones o variantes en el proyecto o en la ejecución de las obras, deberán presentarse ante el Director de Obras Municipales los siguientes documentos:

1. Solicitud de modificación, firmada por el propietario y el arquitecto proyectista.
2. Lista de los documentos que se agregan, se reemplazan o se eliminan con respecto al expediente original, firmada por el arquitecto.
3. Planos con las modificaciones, indicando los cambios con respecto al proyecto aprobado.
4. Cuadro de superficies modificado.
5. Especificaciones técnicas de las modificaciones, si correspondiere.
6. Presupuesto de las modificaciones, cuando proceda.
7. Fotocopia de los permisos que se solicita modificar. (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, 1992, Art. 3.1.9 y 5.1.17)

⁴ Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural: Ingeniero civil o arquitecto, con inscripción vigente en el correspondiente Registro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que efectúa la revisión del proyecto.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

En el evento de que el contenido del permiso de edificación que fue otorgado antes de 1° de enero de 2016 sea modificado con posterioridad a dicha fecha, deberá verificarse que la modificación del permiso de edificación no traiga como consecuencia un cambio sustancial en el proyecto amparado por el permiso original, de forma tal que ella implique la construcción de un inmueble distinto al originalmente pactado construir, en cuyo caso la venta de los inmuebles que ampara dicho permiso no será beneficiada con la franquicia contenida en el artículo 7° transitorio de la Ley N° 20.780, es decir exención.

Tal situación podría darse, por ejemplo, en el caso que el permiso de edificación consignara la futura construcción de un edificio de siete pisos, con 72 unidades, y luego fuera modificado consignando la construcción de tres o más viviendas y no el edificio primitivo.

El Servicio de Impuestos Internos podrá hacer uso de sus facultades fiscalizadoras a objeto de verificar que las eventuales modificaciones a los permisos de edificación no tengan como único objeto obtener la liberación del pago de IVA respecto de contratos de venta de inmuebles suscritos con posterioridad al 1° de enero de 2016.

Para que dichas ventas sean aceptadas deben realizarse dentro del plazo de un año contado desde el 1° de enero de 2016, es decir el plazo vence el 1 de enero de 2017.

Para estos efectos, teniendo presente lo dispuesto en el Artículo 1.801 del Código Civil, las ventas de los bienes raíces, no se estiman concretadas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. Por lo tanto, para gozar de la exención que se analiza, la escritura de venta respectiva debe encontrarse inscrita en el conservador de bienes raíces hasta el día 31 de Diciembre de 2016.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

3.7.1.3. Artículo Octavo transitorio:

El artículo 8° transitorio de la Ley N° 20.780 establece que los contribuyentes que, a contar del 01 de enero de 2016, deban recargar el impuesto al valor agregado en la venta de bienes corporales inmuebles, tendrán derecho a crédito fiscal por el impuesto soportado en la adquisición o construcción de dichos inmuebles, aun cuando este haya sido soportado con anterioridad a la fecha en que deban recargar dicho impuesto, todo esto dentro de los plazos de prescripción, para estos efectos se considerara el plazo que establece el inciso primero del artículo 200 del Código Tributario, esto es, el plazo de 3 años ya que es la regla general que establece el Código respecto de la facultad del Servicio de Impuestos Internos para revisar, liquidar, re liquidar y girar los impuestos.

El beneficio que otorga la Reforma, se devenga para los contribuyentes referidos en la oportunidad en que deban recargar el IVA en sus operaciones de venta de inmuebles, efectuados a contar del 01 de enero de 2016, éstos, deberán considerar como renta obtenida en dicho período, una cantidad equivalente a la suma del IVA crédito fiscal por el impuesto soportado en la adquisición o construcción de los inmuebles sobre los cuales deben recargar el IVA. De esta manera, no se ve alterado el valor de adquisición o construcción de los inmuebles que forman parte del activo realizable de estos contribuyentes al 1° de enero de 2016, pudiendo en consecuencia deducir como parte del costo de venta de tales inmuebles, el impuesto soportado en la adquisición o construcción de éstos. Para tal efecto, junto con el reconocimiento del beneficio correspondiente al IVA crédito fiscal, los contribuyentes deberán registrar de manera correlativa, el incremento de patrimonio que representa tal beneficio, lo que deberá reflejarse como una renta tributable que se devenga en la misma oportunidad en que nace el derecho al crédito fiscal.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

CAPÍTULO IV

TRIBUTACIÓN DEL MAYOR VALOR EN LOS BIENES RAÍCES, ANTES Y DESPUÉS DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY N° 20.780 Y LEY N°20.899

4.1. Antecedentes Previos

La enajenación de bienes raíces es de cotidiana ocurrencia debido a la expansión de las ciudades con motivo del incremento de la población. Por otra parte, la modernización urbana en general y la creciente demanda por inmuebles han potenciado el negocio inmobiliario, acarreando consigo una mayor plusvalía para tales bienes, la que se materializa, especialmente, a través de su enajenación. De ahí entonces la importancia por determinar la carga tributaria que podría afectar a estas operaciones, la que incidirá directamente en el beneficio neto que recibirán los contribuyentes enajenantes.

La Reforma Tributaria, contenida en la Ley N° 20.780, del 29 de septiembre de 2014, incorporó modificaciones significativas al sistema de tributación vigente en Chile.

Una de las modificaciones que rigen a partir del 1° de enero de 2017 es la que afecta al mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces, o de derechos o cuotas sobre dichos bienes poseídos en comunidad.

Dentro de las principales modificaciones incorporadas sobre la materia está el hecho de que quienes podrán generar un “Ingreso No Renta” son sólo las personas que no determinen el Impuesto de Primera Categoría en base a renta efectiva. Asimismo, si se cumplen determinados requisitos, el ingreso no constitutivo de renta tendrá un tope de 8.000 unidades de fomento durante toda la vida del Contribuyente, independientemente del número de bienes raíces que posea el contribuyente y de las enajenaciones efectuadas.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

El mayor valor que sobrepase el límite antes aludido quedará afecto al Impuesto Global Complementario o a un Impuesto Único y Sustitutivo con tasa 10 %, a elección del contribuyente, en algunos casos. Respecto de estos tributos, la norma contempla la posibilidad de imputar como crédito el impuesto a las asignaciones por causa de muerte, cuando corresponda.

Aquellos contribuyentes que no cumplan los requisitos que señala la norma, respecto del mayor valor generado en la enajenación de bienes raíces, o de derechos o cuotas sobre dichos bienes poseídos en comunidad, quedarán afectos al régimen general de tributación, esto es, Impuesto de Primera Categoría e Impuesto Global Complementario.

A continuación se explicaran con mayor detalle las principales modificaciones introducidas por la reforma tributaria al artículo 17° N° 8 letra b, y el artículo 18° suprimido por dicha reforma, ambos correspondientes al Decreto Ley N° 824, más conocido como Ley sobre Impuesto a la Renta.

4.2. Principales modificaciones contenidas en el Artículo 17° N° 8, letra b.

El artículo 17 N° 8, letra b), de la Ley sobre Impuesto a la Renta, deja no afectado el mayor valor proveniente de la “enajenación de bienes raíces situados en Chile efectuado por personas naturales o sociedades de personas, formadas exclusivamente por personas naturales, además para que se generara el ingreso no renta no tenía que existir habitualidad en este tipo de operaciones y tampoco que la enajenación se realice a una sociedad donde el enajenante tuviera determinada participación o interés”⁵.(González L., junio 2013).

⁵ Luis González Silva. (2013, junio). Reforma Tributaria –Mayor Valor en la Enajenación de Bienes Raíces, o de Derechos o Cuotas sobre dichos bienes poseídos en Comunidad. Centro de Estudios Tributarios, Universidad de Chile, p.3.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

De lo anterior, salvo que los bienes raíces, derechos o cuotas sobre dichos bienes enajenados formen parte del activo de las empresas, que declaren cualquier clase de rentas efectivas de la primera categoría sobre la base de un balance general según contabilidad completa, caso en el cual quedarán afectos con tributación normal.

Según lo definido en el art. 17 N° 8, las sociedades de personas podían generar un INR sólo en la medida que sus socios fueran personas naturales⁶ y dicha sociedad no declarase alguna renta efectiva en la primera categoría sobre la base de un balance general según contabilidad completa, como sería el caso de un contribuyente acogido al sistema de presunción de renta o contabilidad simplificada.

La norma también exigía otros dos requisitos para que la enajenación de bienes raíces por parte de sociedades nacidas de una división fuesen ingresos no renta:

El primero de ellos consistía básicamente en que, para optar al INR las sociedades de personas no debían estar obligadas a determinar sus rentas efectivas sobre la base de un balance general según contabilidad completa en el ejercicio inmediatamente precedente a la enajenación.

El segundo requisito hacía mención a las sociedades que nacían de un proceso de división de empresas, señalando que no aplica el INR cuando la sociedad enajenante provenga de la división de una empresa que haya estado obligada a determinar su renta efectiva de la primera categoría sobre la base de un balance general según contabilidad completa en el ejercicio de la enajenación o en el inmediatamente anterior a ésta.

⁶ Requisito establecido por la Ley N° 20.630 de 2012

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

En este caso la sociedad enajenante igualmente podía optar al INR en la medida que hubiere estado acogida durante un año calendario a un régimen de presunción o de declaración de rentas efectivas según contrato o contabilidad simplificada, salvo que exista una promesa de venta o arriendo con opción de compra sobre el bien raíz respectivo, en cuyo caso serán dos los años calendarios en que deberá estar acogido a los citados regímenes para optar al INR.

Luego de la aplicación de la Ley N° 20.780 del año 2014, todos estos requisitos ya mencionados se extinguieron, ya que las nuevas disposiciones de la letra b) del N° 8 del artículo 17° de la LIR establecen que quienes podrán optar por el INR serán exclusivamente las personas naturales con domicilio o residencia en Chile.

Además del cambio introducido por la Ley N° 20.780 de 2014 recién mencionado, debemos considerar que el legislador estableció un tope; antes podía ser ingreso no renta el mayor valor sin límite, pero ahora, cumpliendo los requisitos, el ingreso no renta sólo puede alcanzar la suma de 8.000 UF, acumulables a lo largo de la vida del contribuyente independientemente de la cantidad de bienes que haya enajenado.

Así, si en el año 2017 se genera un mayor valor de 8.000 UF, en la venta de bienes raíces que sean alcanzados por la nueva norma, aquellas rentas generadas posteriormente, tributarán a todo evento.

La Ley N° 20.899 publicada en febrero de 2016, establece que pueden generar el ingreso no renta, las personas naturales, eliminando el requisito de que tuviesen residencia o domicilio en Chile.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

4.3. Eliminación de la letra i) del inciso primero del N° 8 del artículo 17° de la LIR

La Reforma Tributaria introducida por la Ley N° 20.780 eliminó la letra i) del inciso primero del N° 8 del artículo 17° de la LIR, la cual contenía las mismas disposiciones de la letra b) del mismo artículo mencionado, pero referidas a los derechos y cuotas sobre bienes raíces poseídos en comunidad.

Es así como a partir del 1° de enero de 2017 tales disposiciones fueron incorporadas a la letra b) del nuevo artículo 17° N°8 de la LIR, puesto que el mayor valor generado en la enajenación de cuotas o derechos sobre bienes raíces poseídos en comunidad tienen el mismo tratamiento tributario que el generado en la enajenación de bienes raíces.

Luego del análisis véase en el anexo 1 el artículo 17 N°8 con sus cambios antes y después de la Ley N° 20.780 de 2014 y Ley N° 20.899 de 2016.

4.4. Habitualidad

Antes de la Reforma Tributaria de 2014, el inciso primero del artículo 18° de la Ley sobre Impuesto a la Renta, prescribía que: los contribuyentes “habituales” en las operaciones de enajenación de bienes raíces, quedan excluidos del régimen especial que considera al mayor valor como un ingreso no constitutivo de renta, y deben tributar en régimen general, es decir Impuesto Global Complementario y Primera Categoría, ya que si el contribuyente realiza habitualmente estas transacciones, es razonable que tribute sobre esa ganancia como si fuera alguna actividad rentable.

No obstante lo anterior, el inciso segundo del mismo artículo 18°, permite al Servicio de Impuestos Internos calificar la habitualidad de dichas operaciones, considerando el conjunto de circunstancias previas o concurrentes a la enajenación, oportunidad donde el contribuyente estará obligado a probar lo contrario, vale decir, que no existe habitualidad.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

El citado artículo 18° de la Ley sobre Impuesto a la Renta, establece algunas presunciones de habitualidad, que los contribuyentes deberán tener presente al momento de determinar el régimen tributario que afectará al mayor o menor valor que obtengan en la enajenación de bienes raíces.

La primera de ellas constituye una presunción de derecho, esto significa que no admite prueba en contrario. Si se dan los supuestos de hecho en la ley, queda establecida la habitualidad que se aplicará en las siguientes situaciones, cuando la enajenación se produzca dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción, según sea el caso:

- En los casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales.
- En la venta de edificios por pisos o departamentos.

La segunda presunción es simplemente legal, ésta sí permite prueba en contrario, por lo que el contribuyente podrá desvirtuar o impugnar dicha presunción mediante las pruebas correspondientes. Esta presunción se aplicará bajo el requisito de que entre la adquisición o construcción de bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año y en las siguientes situaciones:

- En los casos distintos a la subdivisión de terrenos urbanos o rurales.
- En los casos distintos a la venta de edificios por pisos o departamentos.

Luego de la aplicación de la Ley N° 20.780 de 2014, y en conjunto a las modificaciones de la Ley N° 20.899 del año 2016, se eliminó el artículo 18°, sin embargo su contenido fue trasladado al artículo 17° N° 8, letra b), en donde se eliminó la palabra “habitual” quedando solo las circunstancias que de existir quedaran afectas a tributación normal.

Es decir que a partir del 01 de enero de 2017, según el artículo 17 N° 8 letra b) ya no existen presunciones de habitualidad solo se menciona que “no constituirá renta el mayor valor que se determine en los casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales y en la venta de edificios por pisos o departamentos, siempre

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

que la enajenación se produzca transcurridos cuatro años desde la adquisición o construcción, en su caso”. Por lo tanto se deduce que si el contribuyente enajena un bien raíz con anterioridad a ese periodo se considerará un Ingreso Renta el cual tributará en Régimen General es decir Impuesto Global Complementario y Primera Categoría.

También se menciona en la Ley dentro de su artículo 17 N°8 letra b) que: “En todos los demás casos no constituirá renta el mayor valor que se determine cuando entre la fecha de adquisición y enajenación transcurra un plazo no inferior a un año”. Al igual que en el párrafo anterior se infiere que si el mayor valor se determina en un plazo inferior a un año entre la adquisición y enajenación constituirá un Ingreso Renta.

Es importante mencionar que aunque el contribuyente venda el bien raíz luego del periodo de un año, no quiere decir que siempre será Ingreso No Renta, el Servicio podrá evaluar la habitualidad.

4.5. Precio de Venta

Corresponde a aquel fijado libremente por las partes, el cual queda reflejado en la escritura de compraventa del bien raíz. No obstante lo anterior, el inciso cuarto del N° 8 del artículo 17° de la Ley sobre Impuesto a la Renta, establece que el Servicio de Impuestos Internos podrá aplicar lo dispuesto en el artículo 64° del Código Tributario, lo cual se refiere a su facultad de “Tasación”, cuando el valor de la enajenación de un bien raíz o de otros bienes o valores que se transfieran sea notoriamente superior al valor comercial de los inmuebles de características y ubicación similares en la localidad respectiva, o de los corrientes en plaza, considerando las circunstancias en que se realiza la operación. (Decreto Ley N° 830, 1974, Art. 64°)

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

4.6. Determinación del costo en la venta de bienes raíces.

4.6.1. Determinación del costo para los bienes inmuebles adquiridos con anterioridad al 01 enero de 2004:

El costo será el valor de adquisición del bien, reajustado de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor entre el mes anterior a la adquisición y el mes anterior a la enajenación. Es decir simplemente el costo corregido.

4.6.2. Determinación del costo para los bienes inmuebles adquiridos a partir del 01 de enero de 2004 al 29 de septiembre de 2014:

Dado a que la Reforma Tributaria cambió las reglas del juego para todas aquellas personas que compraron un bien raíz entre el 01 de enero de 2004 y la fecha de publicación de la Ley N° 20.780, el legislador les da a los dueños de bienes raíces las siguientes opciones para considerar como costo de dichos bienes:

- 1.- Costo de adquisición + mejoras informadas al Servicio de Impuestos Internos + reajuste de IPC.
- 2.- Avalúo fiscal al 01 enero de 2017 + reajuste de IPC
- 3.- Tasación comercial al 29 de septiembre de 2014 + reajuste de IPC (la tasación deberá ser informada al Servicio de Impuestos Internos hasta el 30 de junio de 2016, plazo extendido por la Ley N° 20.899, de simplificación o adecuación de la Reforma Tributaria.)

Para los contribuyentes que deseen considerar como valor de adquisición la tasación comercial de tales bienes descrita anteriormente, deberán entregar la información al Servicio de Impuestos Internos a través de la página “www.sii.cl”, puntualmente en la opción “Declaraciones Juradas y solicitudes”, existente en el menú de Bienes Raíces. También pueden hacerlo de manera presencial en cualquier oficina a lo largo del país, a través del Formulario F-2897, sin estar necesariamente vinculada a la dirección del bien raíz informado, como una manera de facilitar el procedimiento.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Según lo descrito en la Resolución N° 127 del año 2014, que establece el procedimiento para comunicar tasaciones a valor de mercado de bienes raíces al amparo de la Ley N° 20.780 de 2014, los antecedentes que pueden servir al contribuyente para acreditar el valor de mercado informado al Servicio de Impuestos Internos consisten en:

- Tasación comercial efectuada por una entidad bancaria.
- Tasación comercial efectuada por un tasador o por una empresa o profesional del rubro inmobiliario.
- Copia de tasaciones comerciales de inmuebles de características y ubicaciones similares, en la localidad respectiva.

Es importante mencionar que aunque el contribuyente efectúe esta comunicación al Servicio de Impuestos Internos este procederá a verificar, cuando corresponda, que el valor de mercado informado se encuentre acreditado fehacientemente con los antecedentes que consideró para informar dicho valor.

4.6.3. Determinación del costo para los bienes inmuebles adquiridos a partir del 01 de enero de 2017:

Conforme a lo señalado en el inciso segundo de la letra b) del N° 8 artículo 17° de la Ley sobre Impuesto a la Renta, el costo de venta corresponde al valor de adquisición de los bienes, debiendo considerarse que forman parte de éste los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien.

El valor de adquisición del bien raíz debe actualizarse de acuerdo al porcentaje de variación del IPC entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior al de la enajenación. Al mismo tiempo, las mejoras deberán reajustarse en el porcentaje de variación del IPC entre el mes anterior a la mejora y el mes anterior a la enajenación.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Para formar parte del valor de adquisición, las mejoras deben cumplir con los siguientes requisitos, según lo dispuesto en la Circular N° 70, del 23 de julio de 2015:

- Debe tratarse de mejoras que hayan aumentado el valor del bien.
- Las mejoras pueden haber sido realizadas por el enajenante o un tercero, siempre que hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante.
- Las mejoras deben haber sido declaradas ante el Servicio de Impuestos Internos, en la forma que determine mediante resolución, para ser incorporadas en la determinación del avalúo fiscal del respectivo bien raíz para los fines del impuesto territorial, con anterioridad a la enajenación.

4.6.4. Determinación del costo para la adquisición de un bien raíz heredado:

Para los fines de determinar el costo, de un bien raíz heredado será el promedio del precio que los efectos públicos, acciones y valores mobiliarios que hayan tenido durante los seis meses anteriores a la fecha de las asignaciones del bien heredado, es decir el valor que tengan los bienes al momento de condescenderse la herencia, según lo establecido en la letra b), del artículo 46°, de la Ley sobre Impuesto a las Herencias, Asignaciones y Donaciones.

4.7. Tributación del mayor valor determinado en la enajenación de bienes raíces

Para determinar el mayor valor en la enajenación de bienes raíces se deberá comparar el precio de venta con el costo de los mismos.

Una vez determinado el mayor valor en la enajenación, corresponde identificar el régimen de tributación que afectará al mismo, el cual variará según la ocurrencia de ciertas situaciones.

A continuación se analizarán cada una de las aplicaciones de tributación:

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

4.7.1. Aplicación del INR que afecta a personas naturales

Según el artículo 17° N° 8 letra b), los contribuyentes que podrán generar un INR son sólo las personas naturales con domicilio y residencia en Chile, que no determinen el Impuesto de Primera Categoría sobre la base de renta efectiva, respecto de aquellos bienes raíces situados en Chile, siempre y cuando, la enajenación de los bienes no sea a un relacionado.

Constituirá un INR aquella parte que no exceda, independiente del número de enajenaciones realizadas y del número de bienes raíces de propiedad del contribuyente, la suma total equivalente a 8.000 unidades de fomento en toda su vida. Por lo tanto desde el 01 de enero de 2017, el mayor valor obtenido será INR:

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

Este INR con tope de 8.000 UF, el cual cumpliéndose los requisitos anteriormente señalados, constituirá a la aplicación del ingreso no renta, en caso contrario al no cumplirse los requisitos se procederá a determinar la tributación del mayor valor obtenido por la enajenación, ya sea por el periodo de venta que se acogen o cuando no cumplan los requisitos establecidos en el artículo 17° N°8 letra b).

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

4.7.2. Personas naturales quienes venden a no relacionados

Como se dijo anteriormente el INR tiene un tope de 8.000 UF, siempre y cuando se trate de una venta realizada entre personas naturales no relacionadas, con independencia del número de enajenaciones y número de bienes que se poseen. Por lo tanto desde el 01 de enero de 2017, el mayor valor obtenido constituirá renta cuando:

- a) Entre la fecha entre la adquisición y enajenación transcurra un plazo inferior a un año.
- b) Entre la fecha en la subdivisión de terrenos urbanos o rurales y en la venta de edificios por pisos o departamentos siempre que la enajenación se produzca antes 4 años desde la adquisición o construcción.

Si el mayor valor cumple con los mismos requisitos para ser INR, pero haya excedido el límite de las 8.000 UF, el excedente tributa a elección del contribuyente de acuerdo a las siguientes alternativas:

- 1) Sólo con Impuesto Global Complementario según base percibida o devengada. Si se acoge a la base percibida puede optar por impuesto sustitutivo del 10% y si opta por devengada podrá reliquidar, es decir, se considerara devengado el mayor valor durante los años en que el enajenante tuvo el inmueble, solo hasta 10 años.
- 2) Impuesto único y sustitutivo de tasa 10%, según base percibida.

4.7.3. Personas naturales quienes venden a relacionados

En el caso de las personas naturales que venden un bien raíz a relacionados solo tendrán derecho a optar por el Impuesto Global Complementario, sin opción de escoger, en el caso de generar un Ingreso Renta ya que ha superado las 8.000 UF.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

4.7.4. Quienes no cumplan con los requisitos del Artículo 17° N°8, letra b).

Conforme a lo dispuesto en el inciso segundo de la letra b) del N° 8 del artículo 17°, los contribuyentes que no cumplan con los requisitos nombrados en dicho artículo, si entre la fecha de adquisición y enajenación de los bienes raíces, o de cuotas o derechos sobre dichos bienes poseídos en comunidad, ha transcurrido un plazo inferior a un año y quienes determinen el Impuesto de Primera Categoría sobre rentas efectivas, el mayor valor se afectará con el régimen general de tributación:

4. Impuesto de Primera Categoría
5. Impuesto Global Complementario

4.8. Crédito por impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte de la Ley N° 16.271.

De acuerdo a lo establecido por el inciso final de la letra b) del N° 8 del artículo 17° de la Ley sobre Impuesto a la Renta, en la enajenación de bienes raíces, o de derechos o cuotas sobre dichos bienes poseídos en comunidad, adquiridos por sucesión por causa de muerte, el contribuyente podrá deducir como crédito, en la proporción que corresponda, el impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte de la Ley N° 16.271, pagado sobre dichos bienes.

De lo señalado por la norma, en concordancia con todo lo antes analizado, podemos desprender que dicho crédito aplicará en la medida que el mayor valor determinado en la enajenación de bienes raíces sobrepase el tope de las 8.000 UF, por lo que el mismo sería imputable sólo a al Impuesto Global Complementario o al Impuesto Único y Sustitutivo, según la opción que haya elegido el contribuyente.

Tal como señala la norma, se deberá determinar la proporción que corresponda, dado que el bien raíz forma parte del total afecto al señalado impuesto a la herencia, por lo que no le correspondería usar como crédito el 100% de dicho tributo, a menos que, por ejemplo, el bien raíz constituya toda la masa hereditaria.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

CAPÍTULO V

EJERCICIOS DEMOSTRATIVOS EN BASE A LA REFORMA TRIBUTARIA

5.1. Ejercicios explicativos según Impuesto a la Renta:

5.1.1. Caso práctico Mayor Valor en los bienes adquiridos antes del 2004.

Antecedentes

Don José Burgos Alarcón es una persona natural domiciliada en San Pedro de la Paz, Octava región. En el año 2002 realizó la compra de un bien raíz ubicado en la misma región por un valor de adquisición de 3.000 UF. En el mes de julio de 2017 decide vender la propiedad, la cual asciende a un valor de 7.000 UF. El contribuyente consideró como costo el valor de adquisición del bien más el reajuste IPC, es decir costo corregido.

Datos fijos:

- Valor UF \$ 26.347,98
- Variación IPC 0,4%

A continuación se detalla el impacto en la tributación personal del contribuyente, cabe mencionar que el costo actualizado corresponde al valor de adquisición más el reajuste IPC:

Año de la compra	2002	
Valores	Bien Raíz 1 (UF)	VALOR EN PESOS (\$)
Precio de Venta	7.000	\$184.435.860
Costo Actualizado a Julio 2017 (3.000 UF x 0,4% IPC)	(3.012)	\$79.360.116
Utilidad	3.988	\$105.075.744

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Conclusión

Como el bien raíz fue comprado antes del 2004, la Reforma Tributaria no afecta el sistema de tributación que estos bienes tenían al momento de su adquisición, por tanto, cumpliendo los requisitos exigidos, la utilidad calificaría como un ingreso no tributable.

5.1.2. Caso práctico Mayor Valor de un bien raíz adquirido entre el periodo del 01/01/2004 y 29/09/2014 y que no exceda el tope de 8.000 UF

Antecedentes

Don Rubén Suárez es propietario de dos bienes raíces, uno adquirido el 20 de abril de 2010 y el otro el 22 de octubre de 2006, ubicados en la comuna de San Carlos, Octava región. Con fecha 12 de enero de 2017, el contribuyente decide vender ambos bienes a un valor de 15.000 UF cada uno.

Don Rubén tenía la opción de escoger tres formas de como considerar el costo de sus bienes:

- 1.- Costo de adquisición + mejoras informadas al Servicio de Impuestos Internos + reajuste de IPC. (Representaba 5.000 UF c/u)
- 2.- Avalúo fiscal al 1 enero de 2017 + reajuste de IPC. (Avalúo fiscal bien raíz N°1 6.000 UF y 6.300 UF el avalúo fiscal del bien raíz N°2)
- 3.- Tasación comercial al 29 de septiembre de 2014 + reajuste de IPC. (Tasación comercial bien raíz N°1 13.900 UF y bien raíz N°2 12.900 UF), informada el 30/06/2016.

Don Rubén escogió la tercera opción, por ser la más conveniente. La tasación comercial al 29/09/2014 para el bien raíz N°1 fue de 13.900 UF y para el bien raíz N° 2 la tasación comercial asciende a un valor de 12.900 UF.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Datos fijos:

- Valor UF \$ 26.347,98
- Variación IPC 0,4%

Año de la Compra	2010		2006	
	Bien raíz N°1 UF	VALOR EN PESOS (\$)	Bien raíz N°2 UF	VALOR EN PESOS (\$)
Precio Venta	15.000	\$395.219.700	15.000	\$395.219.700
Costo (Tasación comercial + reajuste IPC)	(13.900x 0,4%) (13.955,6)	\$367.701.870	(12.900x 0,4%) (12.951,6)	\$341.248.498
Utilidad	1.044	\$27.517.830	2.048	\$53.971.202

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Luego de cálculo de la utilidad en la venta de ambos bienes se procede a determinar si ambas utilidades supera el tope para que dicha utilidad se encuentre exenta de tributación. Tope de 8.000 UF (01 de enero de 2017).

	Bien raíz N°1 Bien raíz N°2 (UF)	VALOR EN PESOS (\$)
Utilidad Total (1.044+2.048)	3.092	\$81.467.954
Límite exento	(8.000)	\$210.783.840
Diferencia – Límite Exento para futuras ventas de viviendas	(4.908)	\$129.315.886
Total Utilidad tributable	0	0
Impuesto	0	0

Conclusión

Para el bien raíz N°1 y bien raíz N°2 el contribuyente se acogió al beneficio de modificar el costo de adquisición de las casas por una tasación comercial al 29 de septiembre de 2014, siendo esta opción la más conveniente en comparación al valor de adquisición, por tanto, la utilidad obtenida por ambas viviendas fue menor que el tope de las 8000 UF y quedó dentro del límite no tributable.

De esta forma, este contribuyente no pagará impuesto por la venta de sus dos viviendas, y además quedará con un saldo exento de 4.908 UF para utilizar en eventuales ventas futuras.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

5.1.3. Caso práctico Mayor Valor de un bien adquirido entre 01/01/2004 y 29/09/2014 y que exceda el tope de 8.000 UF

Antecedentes

Don Iván Soto Ruíz es un contribuyente, persona natural, con domicilio en la ciudad de Antofagasta. En marzo de 2005 compra el bien raíz N°1 ubicado en la misma ciudad por un valor de 4.000 UF, y en junio de 2008 adquiere el bien raíz N°2 por un valor de 4.900 UF. Por motivos económicos decide vender ambos inmuebles en junio de 2017 a 16.000 UF cada uno.

Don Iván al igual que el contribuyente anterior, podía escoger entre las tres 3 opciones para determinar su costo por lo que decide utilizar la opción de “costo más mejoras informadas al Servicio de Impuestos Internos”, siendo el valor de las mejoras para el bien raíz N°1 de 980 UF y para el bien raíz N°2 de 1.076 UF.

Datos fijos:

- Valor UF \$ 26.347,98
- Variación IPC 0,4%

Año de la Compra	2005		2008	
	Bien raíz N° 1 UF	VALOR EN PESOS (\$)	Bien raíz N°2 UF	VALOR EN PESOS (\$)
Precio de Venta	16.000	\$421.567.680	16.000	\$421.567.680
Costo Actualizado a Junio 2017 (Valor de adquisición + mejoras) x reajuste IPC	4.000 UF +980 UF (4.980 UF x 0,4%) (5000)	\$131.739.900	4.900 UF +1.076 UF (5.976 UF x 0,4%) (6000)	\$158.087.880
Utilidad	11.000	\$289.827.780	10.000	\$263.479.800

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Para este caso, se asume que Don Iván se acoge a tributar con el 10% como impuesto sustitutivo sobre la utilidad obtenida.

	Bien raíz N°1 Bien raíz N°2 UF	VALOR EN PESOS (\$)
Utilidad Total ambos bienes (10.000+11.000)	21.000	\$553.307.580
Límite exento	(8.000)	\$210.783.840
Total Utilidad tributable	13.000	\$342.523.740
Impuesto 10%	1.300	\$34.252.374

Conclusión:

En el inciso 5° de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR establece la opción de gravar el mayor valor que exceda el tope de las 8.000 UF con un impuesto único y sustitutivo con tasa 10%, sobre la base de renta percibida tal como escogió don Iván por lo tanto lo que se debe gravar es el monto que sobre paso las 8.000 UF en este caso las 21.000UF (\$553.307.580), pagando un Impuesto sustitutivo por un monto de 1.300 UF (\$34.252.374).

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

**5.2. Caso práctico Empresas Constructoras, crédito especial art. 21°
Decreto Ley N° 910 de 1975.**

La nueva normativa establecida por la Reforma Tributaria a partir del año 2016, determina que las Inmobiliarias si se afectarán con IVA, es por ello que a continuación se realizará un caso comparativo antes y después de la reforma, de cómo afectara el crédito especial de las empresas constructoras al momento de las enajenaciones.

Situación antes la Reforma

Con anterioridad a la Reforma las empresas constructoras vendían sus inmuebles, construidos totalmente por ellas o parcialmente construidas por un tercero para ella, gravadas con el Impuesto al Valor Agregado.

En este caso una empresa Constructora le vende a una Inmobiliaria, el 01 de enero del 2009 en donde existía un tope para las viviendas cuyo precio no podían superar las 4.500 UF y un tope al crédito por cada vivienda de 225 UF.

Antecedentes

La inmobiliaria “Santa Cruz”, domiciliada en la ciudad de Talca, con fecha 15 de marzo 2014 compra bienes raíces a la Constructora “Cielo Azul” ubicada en la misma ciudad. La empresa Inmobiliaria al concretarse la compra, procede a la venta de este bien a un consumidor final, en el mismo mes respectivo a la compra.

Datos fijos para el caso:

- Margen de utilidad por parte de la inmobiliaria 25%
- Valor UF \$ 26.347,98

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Venta realizada por la empresa Constructora “Cielo Azul” a la Inmobiliaria “Santa Cruz” el día 15 de marzo de 2014:

	UF (\$26.347,98)	VALOR EN PESOS (\$)
Precio Neto de la Construcción	2.000	\$52.695.960
IVA Debito (19%)	380	\$10.012.232,4
Crédito Especial (65%)	(225)	(\$5.928.296)
Total	2.155	\$56.779.896

Venta realizada por la Inmobiliaria “Santa Cruz” a un Consumidor Final, el día 25 de marzo 2014:

	UF (\$26.347,98)	VALOR EN PESOS (\$)
Terreno	300	\$7.904.394
Construcción	2.155	\$56.779.896
Sub Total	2.455	\$64.684.290
Margen (25%)	613	\$16.151.311
Precio Total	3.068	\$80.835.600

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Situación después de la Reforma

Ahora bien, en el caso con Reforma, la Constructora “Cielo Azul” seguirá vendiendo con IVA, pero la Inmobiliaria “Santa Cruz”, sólo asumirá como costo, el total de la facturación menos el IVA, constituyendo ese IVA su crédito fiscal y luego sobre este monto aplicará su margen de utilidad (manteniendo el margen como un dato fijo) para posteriormente restar el valor del terreno para calcular lo que será su Débito Fiscal por su venta, incorporándose de esta forma a la cadena del IVA.

Venta realizada por la empresa Constructora “Cielo Azul” a la Inmobiliaria “Santa Cruz” el día 10 de marzo de 2017:

	UF (\$26.347,98)	VALOR EN PESOS (\$)
Precio Neto de la Construcción	2.000	\$52.695.960
IVA Debito (19%)	380	\$10.012.232,4
Crédito Especial (65%)	(225)	(\$5.928.296)
Total	2.155	\$56.779.896

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Venta realizada por la Inmobiliaria “Santa Cruz” a un Consumidor Final, el día 20 de marzo de 2017:

	UF (\$26.347,98)	VALOR EN PESOS (\$)
Valor Terreno	300	\$7.904.394
Construcción (225 menor costo)	(2.000-225) 2.155	\$56.779.897
Sub Total	2.455	\$64.684.291
Margen La Inmobiliaria asume como costo: (2.155 + 300) x 25%	(2.455 x 25%) 613,75	\$16.171.073
Precio Neto	2.914	\$76.778.014
Precio neto sin terreno	(2.500 – 300) 2.614	\$68.873.620
IVA Debito 19%	497	\$13.094.946
Precio Total	3.411	\$89.872.960

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Conclusión:

Si bien la Reforma Tributaria trae consigo gravar con IVA todas las transacciones de inmuebles entre constructoras, inmobiliarias y otros agentes intermedios, anteriores a la venta que se realizara al consumidor final.

Este nuevo sistema lleva consigo efectos que sin duda tendrán un aumento en los costos y en los precios para los consumidores finales, pero el IVA no es el único factor que influye en una vivienda, sino que también hay otros factores que pueden aumentar o disminuir el valor del bien, como por ejemplo: Principio de oferta y la demanda afectado por el crecimiento de la población, Principio de regresión cuando una propiedad de alto valor está situada en una zona de bajo nivel y Principio de progresión cuando la propiedad está situada en zona de estatus mayor, tiende a valer más por su entorno agradable, entre otros.

De acuerdo al caso práctico anterior, en la actualidad, la constructora vende con IVA y la Inmobiliaria asume como Costo, la totalidad de la operación, es decir el total de la facturación, incluido el IVA y sobre este monto más el terreno, aplica su margen de utilidad.

El recuadro de acuerdo a la Reforma, sufrirá cambios. La constructora seguirá vendiendo con IVA, pero la Inmobiliaria, asumirá como Costo, el total de la facturación menos el IVA (que en este caso constituirá Crédito Fiscal) y sobre este monto, más el terreno, aplicará su margen de utilidad (este dato en el ejemplo se mantuvo constante).

Si bien, con la modificación, la Inmobiliaria desde el 2016 en adelante, generará IVA Débito, podrá al mismo tiempo incorporar, el IVA Crédito por las compras de inmuebles que realice a las empresas constructoras, teniendo derecho a él, incluso por aquella parte correspondiente al 65% que la empresa constructora rebajó de su Débito Fiscal.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Respecto al crédito especial del 65% generado en la empresa constructora, para la Inmobiliaria se traduce en un menor costo del bien inmueble, en la medida que éste se utilice como Crédito Fiscal.

5.2.1. Caso práctico Determinación de la Base Imponible para una empresa Inmobiliaria

Antecedentes

La señora Lucía Torres es una persona natural domiciliada en la ciudad de Chillán. Al informarse de las nuevas modificaciones que contiene la Ley N° 20.780 respecto a los bienes raíces, descubrió que se encontrará gravada con IVA la venta de bienes inmuebles usados, cuya adquisición no se haya soportado el impuesto al valor agregado y que sea realizada por un vendedor habitual. Con esta información decidió adquirir un bien raíz usado, pero no sabe cómo afectará el cálculo de la base imponible la cual quedará afectada a IVA. El valor del bien raíz asciende a \$500.499.905, valor que incluye el precio del terreno.

Es importante mencionar que este bien raíz fue comprado por el dueño actual, el 10 de diciembre de 2015, por lo tanto no se soportó el IVA al momento de su compra y se considerará un vendedor habitual ya que está realizando la venta antes de un año de su adquisición.

Datos del ejercicio:

El vendedor realiza la venta de un bien raíz el día 21 de octubre de 2016, por un valor de \$500.499.905 (18.995,76 UF) a la señora Lucía Torres.

En cuanto al terreno el vendedor afirma que el valor asciende a \$227.999.874 (8.653,41 UF).

Datos fijos para el cálculo de la Base Imponible:

- Valor UF \$ 26.347,98
- Valor adquisición reajustado \$375.480.756 (14.250,83 UF).
- Valor comercial del Terreno \$150.000.104 (5.693,04 UF).

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Desarrollo

Para determinar la base imponible que estará afecta a IVA, se debe realizar la siguiente formula:

$(\text{Precio de Venta- Terreno}) - (\text{Valor de adquisición reajustado} - \text{Terreno})$

Nota: Se considera como rebaja el valor comercial del terreno, que es el máximo valor a deducir como valor de terreno, de acuerdo a lo que señala el inciso segundo de la letra g) del artículo 16° del D.L N° 825, por tanto el valor a descontar es \$150.000.104.

1.- Calculo del Precio de venta:

	UF (\$26.347,98)	VALOR EN PESOS (\$)
Precio de venta del bien	18.995,76	\$500.499.905
Rebaja por valor del terreno	(5.693,04)	(\$150.000.104)
Base Imponible	13.302,73	\$350.499.801

2.- Luego se determina la proporción que representa el valor rebajado como valor del terreno, en el precio de venta, es importante mencionar que se debe calcular esta proporción ya que el valor de venta del bien inmueble incluye el terreno, por lo tanto, se debe descontar ya que este no se encuentra afecto a IVA.

	UF (\$26.347,98)	VALOR EN PESOS (\$)
Valor comercial del terreno	$\frac{5.693,04}{18.995,76} = 29,97\%$	$\frac{\$150.000.104}{\$500.499.905} = 29,97\%$
Precio de Venta	18.995,76	\$500.499.905

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

3.- El porcentaje determinado anteriormente se aplicara al valor de adquisición reajustado, el cual se presentó al inicio del caso, correspondiendo a \$490.500.056 y así determinar el valor del terreno a deducir:

	UF (\$26.347,98)	VALOR EN PESOS (\$)
Valor del terreno a deducir	(14.820,23 x 29,97%) 4.441,6	(\$390.499.986 x 29,97%) \$117.032.846

4.- Previamente se debe reajustar 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 a la adquisición y el mes anterior a la fecha de venta.

Valor de adquisición	14.760,95	\$388.937.986
Valor de Reajuste del IPC (0,4%)	59,04	\$1.562.000
Valor Reajustado	14.820,23	\$390.499.986

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

5.- Para determinar la Base Imponible que estará afecta a IVA, al valor de adquisición, ya reajustado, se le debe descontar el valor del terreno a deducir calculado anteriormente: El monto así determinado se deducirá del valor de adquisición del inmueble.

	UF (\$26.347,98)	VALOR EN PESOS (\$)
Valor de adquisición	14.820,23	\$390.499.986
Rebaja por el valor del terreno	4.441,6	\$117.032.846
Total	10.378,4	\$273.467.140

6.- Finalmente teniendo determinado los datos que posee la fórmula para determinar la Base imponible de IVA, se procede al cálculo final:

	UF (\$26.347,98)	VALOR EN PESOS (\$)
Valor de venta- valor del terreno	13.302,73	350.499.801
(-)Valor de Adquisición- Valor del terreno	10.378,4	\$273.467.140
Base Imponible Afecta a IVA	2.924,33	\$77.049.397
IVA a pagar 19% sobre la Base imp.	555,6	\$14.638.938

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Conclusión:

De acuerdo a lo expresado en la reforma tributaria para el tema de 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 si 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 ya que exige ciertos requisitos, en primer lugar, para que la venta de un bien inmueble usado quede afecta a IVA, debe ser realizado por un vendedor habitual, En la adquisición de aquéllos no se debe haber soportado Impuesto al Valor Agregado y debe tratarse de un bien inmueble usado.

Cumpliendo con estos requisitos es posible calcular el IVA, primero descontando el valor de terreno en el precio de venta, con tope del valor comercial, luego determinando la proporción que este representa en el precio de venta y así descontarlo del valor de adquisición reajustado. De esta manera se podrá recargar correctamente el 19% correspondiente al IVA que deberá pagar la Señorita Lucia Torres luego de la introducción de la Ley 20.780

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

5.2.2. Caso práctico Restricción del crédito por construcción de propiedades.

Luego de la modificación de la Ley 20.780 del 2014, se restringió el valor de las viviendas a las cuales se pueden acoger al crédito del 65%. Reduciéndose de un tope de 4.500 UF a 2.200 UF el valor de la vivienda.

A continuación se presenta un ejercicio comparativo con respecto a la rebaja del crédito del 65% antes y después de la Reforma Tributaria.

Situación antes de la Reforma

La empresa Aliados LTDA, ha tomado la decisión junto con el directorio correspondiente, de vender una casa afecta a IVA el 20 de enero de 2010 la cual incluye el terreno. Para esto se presentan los siguientes antecedentes:

- Tope: 4.500 UF (el cual entro en vigencia el 25 de marzo de 2008)
- Valor del Bien 3.795,36 UF
- Valor del terreno: 1.244,88

	UF (\$26.347,98)	VALOR EN PESOS (\$)
Valor de venta neto	3.795,36	\$100.000.000
Valor de Terreno	1.244,88	(\$32.800.000)
Valor construcción afecta a IVA	2.550,48	\$67.200.000
Más IVA	484,59	\$12.768.000

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Menos crédito del artículo 21 de D.L 910

	Cálculos	UF (\$26.347,98)	VALOR EN PESOS (\$)
65% de IVA	\$12.768.000 x 65%	314,98	\$8.299.200
Tope 225 UF	225 x \$26.347,98	225	-5.928.296
Rebaja Máxima	225 x \$26.347,98	225	-5.928.296
Más Valor del terreno		1.244,88	32.800.000

	UF (\$26.347,98)	VALOR EN PESOS (\$)
Total de la Venta		
Valor de la construcción	2.550,48	\$67.200.000
Valor del terreno	1.244,88	\$32.800.000
IVA 19%	484,59	\$12.768.000
- Rebaja 65%	(225)	\$-5.928.296
Total	4.054,95	\$106.839.704

Situación después de la Reforma Tributaria:

Antecedentes:

Luego de la introducción de la Ley N° 20.780 se redujo el tope del valor de las viviendas acogidas ya que ahora no podían exceder las 2.200 UF, con un tope de hasta 225 UF por vivienda.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Ahora nos ponemos en el caso de que la empresa Aliados LTDA, ha tomado la decisión junto con el directorio correspondiente, de vender una casa afecta a IVA el día 02 de febrero de 2017 la cual incluye el terreno. Para esto se presentan los siguientes antecedentes:

Datos fijos:

- Tope: 2.200 UF (a partir del 1 de enero de 2017)
- Valor del Bien: 3.795,36 UF

Valores	UF (\$26.347,98)	VALOR EN PESOS (\$)
Valor de venta neto	3.795,36	\$100.000.000
Valor de Terreno	1.244,88	\$-32.800.000
Valor construcción afecta a IVA	2.550,48	\$67.200.000
Más IVA	484,59	\$12.768.000

Total de la Venta	UF (\$26.347,98)	VALOR EN PESOS (\$)
Valor de la construcción	2.550,48	\$67.200.000
Valor del terreno	1.244,88	\$32.800.000
IVA 19%	484,59	\$12.768.000
Rebaja 65%	0	0
Total	4.279,95	\$112.768.000

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Conclusión

Según la interpretación administrativa del SII, la finalidad de este Crédito Especial es evitar el encarecimiento del precio en los contratos generales de construcción destinados a la habitación, ya que representa el 65% del Débito Fiscal IVA relacionado con este tipo de contratos. Ello permitiría evitar un recargo en el costo del inmueble.

Luego de la entrada en vigencia de la reforma tributaria, el tope del valor de venta del bien raíz disminuyó de 4.500 UF a 2.200 UF, generando ciertos cambios en el valor del precio de los contratos generales de construcción destinados a la habitación, tal como se pudo apreciar en el ejercicio planteado anteriormente, en el cual se presentó el caso de una constructora la cual se acogía al beneficio del crédito especial de 65% en donde se comparó el efecto de la reforma tributaria utilizando la misma vivienda, demostrando que aumentó su valor de \$106.839.704 a \$112.768.000.

Debido a que en el primer caso podía acogerse al beneficio por que no sobrepasaba el tope de las 4.500 UF, pero luego de la reforma ya no se podía acoger debido a que superaba el tope de las 2.200 UF.

De acuerdo a ello, el beneficio de crédito especial para el adquirente de un inmueble destinado a fines habitacionales puede constituir una pequeña alza en el precio final.

Es importante señalar que el beneficiario del 65% de crédito especial a la construcción es el comprador no contribuyente de IVA, puesto que debe pagar un menor precio al concretar un contrato de construcción o de compraventa, relacionado con el inmueble que ha sido destinado para fines habitacionales.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

5.3. Caso Práctico Base imponible especial para la determinación del IVA en el caso de los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles

Antecedentes:

La base imponible está constituida por el valor de cada cuota incluida en el contrato, a las cuales debe rebajarse:

- La parte correspondiente a la utilidad o interés comprendido en la operación. El Servicio podrá aplicar lo dispuesto en el Art. 64°, del Código Tributario cuando el monto de dicha utilidad o interés sea notoriamente superior al valor que se obtenga, cobre o pacte en convenciones de similar naturaleza, considerando las circunstancias en que se realiza la operación.
- La proporción correspondiente al valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación, la que resultará de calcular la proporción que representa el valor de adquisición del terreno en el valor total del contrato.

Para la realización del siguiente ejercicio se tendrán en cuenta los siguientes datos:

La señora Ana San Martín realizó un contrato de arriendo con opción de compra, ya que se encuentra interesada en comprar el bien raíz por un total de \$26.347.000, el cual solo para efectos de este caso práctico se dividirán en 10 cuotas.

Luego de la reforma tributaria los contratos de arriendo con opción de compra quedaron afectos IVA, es por esto que la Señora Ana se encuentra preocupada ya que no sabe cuál será su base imponible para el cálculo de IVA.

Para esto realizaremos el cálculo de la base imponible con el contrato de arriendo que pactó la Señora Ana.

Valor de la UF: 26.347,98

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Valores en:	UF (26.347,98)	Pesos (\$)
Valor total del Contrato	1000	26.347.000
Valor del terreno	300	7.904.394
Valor de cada cuota	100	2.634.798
Interés incluido en cada cuota	15	395.220
DEDUCCIONES		
Proporción del terreno	30	30
Valor a descontar en cada cuota	30	790.439
Interés	15	395.220
Total	45	1.185.659
CÁLCULO		
Base Imponible	100	2.634.798
Deducciones	45	1.158.659
IVA A PAGAR	(55 x 19%)	263.479

Conclusión:

Para este caso, finalmente se determina que estas promesas de compraventa de propiedades no pagarán IVA, ya que este impuesto se pagará una vez concretándose la compra, es decir, al momento de la firma de la escritura de venta, por el precio total de la venta, independiente que se hayan pagado anticipos del precio al momento de firmar la promesa o en otro momento anterior

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

a la firma de la escritura definitiva, teniendo en cuenta además que los intereses de los créditos hipotecarios no pagan IVA.

En el caso en que el arrendatario entregue un anticipo, se entenderá que dicho monto corresponde a una cuota más del contrato, esto implica que dicho monto debe incluirse también en el monto total del contrato, para efectos de este cálculo.

5.4. Caso Práctico venta de inmuebles con subsidio

Ejemplo utilizando la venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Antecedentes

La constructora “Resplendor”, domiciliada en la ciudad de Rancagua, posee alrededor de 20 viviendas listas para la venta. Con fecha 12 de Marzo del 2012 realiza la primera venta de una casa, el comprador posee el subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a un valor de 1.500 UF. Durante el 2016, realiza otra venta en donde el cliente también es beneficiario por el subsidio habitacional, en donde el valor de la venta asciende a 1.900 UF. Ambos compradores se encuentran beneficiados con el valor total de adquisición de ambas viviendas.

Datos fijos:

- Valor UF \$ 26.347,98
- Variación IPC 0,4%

A continuación se detalla el impacto en el Impuesto al Valor Agregado antes y después de la Reforma considerando que la exención rige a partir del 01.01.2016

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Año de la venta	Situación antes de Reforma		Situación después de Reforma	
	2012		2016	
Valores	Casa 1 (UF)	VALOR EN PESOS (\$)	Casa 2 (UF)	VALOR EN PESOS (\$)
Precio de Venta	800	\$21.078.384	800	\$21.078.384
IVA Debito (19%)	152	\$4.004.893	0	0
Crédito Especial (65%) Con Reforma 12,35% (Casa 2)	(98,8)	(\$2.603.180)	(98,8)	(\$2.603.180)
Total (Monto Subsidio)	853,2	\$22.480.097	701,2	\$18.475.204

Conclusión

Para este caso según el artículo 12°, letra F), de la Ley del IVA establece una exención de dicho impuesto a la venta de viviendas efectuadas a beneficiarios de subsidios habitacionales, así como a los contratos de arrendamiento con opción de compra y a los contratos generales de construcción, en la medida que tales ventas o contratos se hayan financiado en todo o parte por un subsidio otorgado por el MINVU.

En el caso planteado la venta realizada posterior al 01 de enero del 2016, beneficia con la exención total ya que el subsidio le cubre la totalidad del valor de adquisición en cambio la otra vivienda que fue vendida con anterioridad a la reforma no se encuentra acogida a dicho beneficio. Los efectos que conlleva la comparación entre ambas circunstancias, deja en evidencia que la reforma en cuanto a la construcción beneficiará vivienda prioritaria, esto a través de la adquisición de subsidios.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Conclusión

La Reforma Tributaria, contenida en la Ley N° 20.780 de 2014 y la Ley N° 20.899 de 2016 incorporó modificaciones que afecto en la tributación relacionada con los Bienes Inmuebles, tanto desde el aspecto de la Ley sobre Impuesto a la Renta como de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.

En la Ley de Impuestos a la Ventas y Servicios se produjeron varios cambios en sus artículos relacionados con los Bienes Raíces partiendo por el hecho gravado básico de venta, en donde se eliminó el requisito para bienes inmuebles de ser construido total o parcialmente por quien vende, por cuanto se amplía el hecho gravado para incluir la venta habitual de bienes raíces (excluyendo los terrenos), sean estos nuevos o usados, de primera venta o no, sin considerar si ha mediado la actividad de la construcción.

Esto ocasiona un aumento en el costo de las viviendas por parte de los consumidores quienes deberán soportar el gravamen, aunque es importante mencionar que no es el único factor que influye en el valor de una vivienda.

También se debe mencionar que la Ley N° 20.780/2014 creó una nueva exención para la venta de viviendas efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional cuando ésta haya sido financiada en todo o parte por dicho subsidio, incluyendo este beneficio a los contratos generales de construcción y a los contratos de arriendo con opción de compra, siempre que sean financiado a través de un subsidio. La ley amplió el beneficio del crédito especial empresa constructora para viviendas exentas por ser financiadas por subsidio creando un hito histórico de un crédito sin la existencia de un impuesto.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Adicionalmente, se restringe la aplicación del crédito especial de las empresas constructoras, en forma paulatina, a contar del 01 de enero de 2015. En las cuales se reduce el monto del precio de venta de las casas que solo pueden optar por el beneficio del Crédito Especial de las constructoras disminuyendo de 4500 UF a 2000 UF en general, y en particular 2200 UF si son viviendas con subsidios.

Con respecto al mayor valor por la enajenación de bienes raíces, se restringió el concepto ingreso no renta a un mayor valor acumulativo de por vida a 8.000 UF, eliminó presunciones de hecho de habitualidad, dejando dichas circunstancias de derecho como ingreso afecto.

Se puede concluir los cambios afectan las decisiones de inversión de las personas, que ahora se deben considerar más variables en la toma de decisiones.

Así como tener presente las posibles alternativas de tributación en determinadas circunstancias.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Anexo :

Artículo 17 Número 8 letra b) de la Ley de Impuesto a la Renta actualizado:

“Las enajenaciones a que se refiere el presente número se regirán por las siguientes reglas:

b) Enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, efectuada por personas naturales.

Se aplicarán, en cuanto sea procedente, las reglas señaladas en la letra a) de este número, con excepción de lo dispuesto en su numeral vi). Sin perjuicio de lo anterior, en este caso formará parte del valor de adquisición, los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien, reajustado de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor entre el mes anterior a la mejora y el mes anterior a la enajenación, efectuadas por el enajenante o un tercero, siempre que hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante y hayan sido declaradas en la oportunidad que corresponda ante el Servicio, en la forma que establezca mediante resolución, para ser incorporadas en la determinación del avalúo fiscal de la respectiva propiedad para los fines del impuesto territorial, con anterioridad a la enajenación.

No obstante lo indicado, no constituirá renta el mayor valor que se determine en los casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales y en la venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca transcurridos cuatro años desde la adquisición o construcción, en su caso. En todos los demás casos no constituirá renta el mayor valor que se determine cuando entre la fecha de adquisición y enajenación transcurra un plazo no inferior a un año.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

En el caso que la convención que da origen a la enajenación se celebre en cumplimiento de cualquier acto o contrato que tenga por objeto suscribir el contrato que sirva de título para enajenar el inmueble respectivo, el plazo señalado se computará desde la fecha de celebración de dicho acto o contrato. Lo dispuesto en el presente párrafo también se aplicará respecto las bodegas y/o estacionamientos, cuando éstos se incluyan en la enajenación de departamentos.

Con todo, en los casos señalados no constituirá renta, sólo aquella parte del mayor valor que no exceda, independiente del número de enajenaciones realizadas, del número de bienes raíces de propiedad del contribuyente, y con los requisitos antes señalados, la suma total equivalente a 8.000 unidades de fomento. Para el cómputo del valor de ésta se utilizará el que tenga al término del ejercicio en que tuvo lugar la enajenación respectiva. El Servicio mantendrá a disposición de los contribuyentes los antecedentes de que disponga sobre las enajenaciones que realicen para efectos de computar el límite señalado.

El mayor valor determinado en la enajenación de los bienes que cumplan con los requisitos señalados en los párrafos precedentes, que exceda el límite del ingreso no constitutivo de renta anterior, se gravará en el año en que dicho exceso se produzca, en la forma señalada en los numerales iii) y iv) de la letra a) anterior, o bien, tratándose de personas naturales con domicilio o residencia en Chile con un impuesto único y sustitutivo con tasa 10%, a elección del contribuyente. En este último caso, el impuesto se declarará y pagará sobre la base de la renta percibida, de conformidad a lo señalado en los artículos 65, número 1, y 69.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

En la enajenación de los bienes referidos, adquiridos por sucesión por causa de muerte, el contribuyente podrá deducir, en la proporción que le corresponda, como crédito en contra del impuesto respectivo, el impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte de la ley N° 16.271 pagado sobre dichos bienes. El monto del crédito corresponderá a la suma equivalente que resulte de aplicar al valor del impuesto efectivamente pagado por el asignatario, la proporción que se determine entre el valor del bien raíz respectivo que se haya considerado para el cálculo del impuesto y el valor líquido del total de las asignaciones que le hubieren correspondido al enajenante de acuerdo a la ley. El monto del crédito a que tenga derecho el contribuyente, se determinará al término del ejercicio en que se efectúe la enajenación, y para ello el valor del impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte, el valor del bien y de las asignaciones líquidas que le hubieren correspondido al enajenante se reajustarán de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor entre el mes anterior a la fecha de pago del referido impuesto y el mes anterior al término del ejercicio en que se efectúa la enajenación.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

Bibliografía

- (1) Centro de Estudios Tributarios. González, L. (2015). *Reforma tributaria –mayor valor en la enajenación de bienes raíces, o de derechos o cuotas sobre dichos bienes poseídos en comunidad*. Reporte Tributario N°38. Chile.
- (2) Colegio de Contadores de Chile. (2015). Boletín N°473. Modificación a la Ley sobre las Ventas y Servicios, Reforma Tributaria, Agosto 2015.
- (3) *Historia del establecimiento de la Ley N° 20.780*. Valparaíso: Biblioteca del Congreso Nacional.
- (4) Junta de Gobierno de la República de Chile. (1974). Artículo 20° N°1. [Párrafo 5°]. *Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios*. [Decreto Ley N°825]. D.O 1976.
- (5) Junta de Gobierno de la República de Chile. (1974). Artículo 2° N°1. [Párrafo 2°]. *Modificaciones al Art. 2° N°1 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios*. [Decreto Ley N°825]. D.O 2016.
- (6) Junta de Gobierno de la República de Chile. (1974). Artículo 2° N°3. [Párrafo 2°]. *Modificaciones al Art. 2° N°3 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios*. [Decreto Ley N°825]. D.O 2016.
- (7) Junta de Gobierno de la República de Chile. (1974). Artículo 8° letra b. [Título II]. *Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios*. [Decreto Ley N°825]. D.O 1976.
- (8) Junta de Gobierno de la República de Chile. (1974). Artículo 8° N°13. [Párrafo 3°]. *Código Tributario*. [Decreto Ley N°830]. D.O 1974.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

- (9) Junta de Gobierno de la República de Chile. (1981). Artículo 99°. [Título IX].
Ley sobre Sociedades Anónimas. [Ley N° 18.046]. D.O 1981.
- (10) Junta de Gobierno de la República de Chile. (1974). Artículo 8° letra c. [Título
II]. *Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios*. [Decreto Ley N°825]. D.O
1976.
- (11) Junta de Gobierno de la República de Chile. (2016). Artículo 55°. *Simplifica el
sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales
tributarias* [Ley N°20.899]. D.O 2016.
- (12) Junta de Gobierno de la República de Chile. (1974). Artículo 12° letra e) N°
11. [Párrafo 4°]. *Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios*. [Decreto Ley
N°825]. D.O 1976
- (13) Junta de Gobierno de la República de Chile. (2014). Artículo 7° transitorio.
*Reforma Tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e
introduce diversos ajustes en el sistema*. [Ley N° 20.780]. D.O 2014.
- (14) Junta de Gobierno de la República de Chile. (1974). Artículo 200. [Título VI].
Código Tributario. [Decreto Ley N° 830]. D.O 1974.
- (15) Junta de Gobierno de la República de Chile. (1974). Artículo 64. [Título IV].
Código Tributario. [Decreto Ley N° 830]. D.O 1974.
- (16) Junta de Gobierno de la República de Chile. (1974). Artículo 17° N° 8 letra a).
Ley sobre Impuesto a la Renta. [Decreto Ley N° 824]. D.O 1974.
- (17) Junta de Gobierno de la República de Chile. (1974). Artículo 17° N° 8 letra b).
Ley sobre Impuesto a la Renta. [Decreto Ley N° 824]. D.O 1974.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

- (18) Junta de Gobierno de la República de Chile. (1974). Artículo 18° (derogado).
Ley sobre Impuesto a la Renta. [Decreto Ley N° 824]. D.O 1974.
- (19) Junta de Gobierno de la República de Chile. (1974). Artículo 12° letra f).
[Párrafo 4°]. *Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios*. [Decreto Ley
N°825]. D.O 1976
- (20) Junta de Gobierno de la República de Chile. (1974). Artículo 17° N° 8 letra i).
Ley sobre Impuesto a la Renta. [Decreto Ley N° 824]. D.O 1974.
- (21) Junta de Gobierno de la República de Chile. (2016). Artículo 4°. *Simplifica el
sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales
tributarias* [Ley N° 20.899]. D.O 2016.
- (22) Junta de Gobierno de la República de Chile. (2014). Artículo 6° transitorio.
*Reforma Tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e
introduce diversos ajustes en el sistema*. [Ley N° 20.780]. D.O 2014.
- (23) Ministerio de Hacienda. (2016). *Simplifica el sistema de tributación a la renta y
perfecciona otras disposiciones legales tributaria*. [Ley N°20.899]. D.O 2016
- (24) Ministerio de Hacienda. (1974). Artículo 4°. [Título III]. *Reglamento del nuevo
Decreto Ley N°825*. [Decreto Supremo N°55]. D.O 1976.
- (25) Ministerio de Hacienda. (2016). *reformatributaria.gob.c Reforma Tributaria,
Nuevos Regímenes Tributarios*.
- (26) Ministerio de Hacienda. (1975). Artículo 21°. *Crédito especial de empresas
constructoras*. [Decreto Ley N° 910].

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

- (27) Ministerio de Hacienda. (2008). Artículo 5°. *Establece rebaja transitoria del impuesto a las gasolinas automotrices y modifica otros cuerpos legales.*
[Ley N° 20.259]. D.O 2008
- (28) Ministerio de Hacienda. (1960). Artículo N°103° y 11°. [Título X y I]. *Ley General de Bancos.* [Decreto con Fuerza de Ley N°252]. D.O 1960
- (29) Ministerio de Justicia. (1943). Artículo 403 y sgts. [Título XXI]. *Código Orgánico de Tribunales.* [Ley N° 7.421]. D.O 1943.
- (30) Ministerio de Justicia. (2000). Artículo 1.699°. [Título XI]. *Fija texto refundido Código Civil.* [Decreto con Fuerza de Ley N° 1]. D.O 2000.
- (31) Ministerio de Justicia. (2000). Artículo 1.554°. [Título XI]. *Fija texto refundido Código Civil.* [Decreto con Fuerza de Ley N° 1]. D.O 2000.
- (32) Ministerio de Justicia. (2000). Artículo 1.801. [Título XXIII]. *Fija texto refundido Código Civil.* [Decreto con Fuerza de Ley N° 1]. D.O 2000
- (33) Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (1975). Artículo 130 bis. *Ley General de Urbanismo y Construcciones.* [Decreto con Fuerza de Ley N° 458].
- (34) Ministerio de Hacienda. (2000). Artículo 46°. *Ley sobre impuesto a las herencias, asignaciones y donaciones.* [Ley N° 16.271]. D.O 2000
- (35) Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (1975). Artículo 116. [Capítulo II]. *Ley General de Urbanismo y Construcciones.* [Decreto con Fuerza de Ley N° 458]. D.O 1976.
- (36) Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (1992). Artículos 1.4 – 1.6. [Capítulo IV]. *Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.*
[Decreto Ley N° 47]. D.O 1992.

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

- (37) Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (1992). Artículos 3.1.9 – 5.1.17 [Título III].
Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
[Decreto Ley N° 47]. D.O 1992.
- (38) Servicio de Impuestos Internos. (2016). *Instrucciones sobre las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.899.* [Circular N°13].
- (39) Servicio de Impuestos Internos. (2014). *Instrucciones sobre modificaciones introducidas al artículo 21° del D.L. N° 910, de 1975.* [Circular N° 65].
- (40) Servicio de Impuestos Internos. (2016). *Instruye sobre las modificaciones efectuadas por la Ley N° 20.780 y la Ley N° 20.899.* [Circular N° 44].
- (41) Servicio de Impuestos Internos. (2016). *Modificaciones introducidas por la Ley N° 20.780, de 29 de septiembre de 2014.* [Circular N° 42].
- (42) Servicio de Impuestos Internos. (2008). *Imparte instrucciones sobre modificaciones introducidas al artículo 21° del D.L. N° 910, de 15 de septiembre de 2008.*[Circular N° 52].
- (43) Servicio de Impuestos Internos. (2014). *Procedimiento para comunicar tasaciones a valor de mercado de bienes raíces al amparo de la ley n° 20.780, de 2014.* [Resolución Ex. N° 127].
- (44) Servicio de Impuestos Internos. (1999). *Impone obligación de otorgar "facturas de ventas y servicios no afectos o exentos de IVA" y "boletas de ventas y servicios no afectos o exentos de IVA".* [Res. Ex. N° 6080].
- (45) Servicio de Impuestos Internos. (1992). *Imparte instrucciones sobre faltante de bienes de los inventarios del vendedor o prestador de servicios, del 13 de enero de 1992.*[Circular N° 03].

Análisis del tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces tanto en el
Impuesto a las Ventas y Servicios como en el Impuesto a la Renta

- (46) Servicio de Impuestos Internos. (2010). *Instruye sobre el plazo y procedimiento a través del cual los contribuyentes deben dar aviso a este servicio, en caso de pérdidas de existencias en el inventario, así como respecto de la pérdida o inutilización fortuita de los libros de contabilidad y otros documentos, producto de los efectos de la catástrofe nacional ocurrida el 27 de febrero de 2010.*[Circular N° 23].