

UNIVERSIDAD DEL BÍO-BÍO

Facultad de Ciencias Empresariales

Departamento de Administración y Auditoría



UNIVERSIDAD DEL BÍO-BÍO

MEMORIA PARA OPTAR A TÍTULO DE CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR
LOS EFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS
CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON
LA REFORMA TRIBUTARIA

ALUMNOS

LILIBETH CONCHA FUENTES.

ALEJANDRA GARRIDO TORRES.

PROFESOR GUÍA

MARÍA AGUSTINA GUTIERREZ MOYANO

CONCEPCIÓN, MARZO DE 2017



ÍNDICE

	Pág.
Resumen	5
Introducción	6
Abreviaturas	7
CAPITULO I: Antecedentes generales del problema	8
1.1 Problema de Investigación.....	8
1.1.1. Planteamiento del Problema.....	8
1.1.2. Formulación del Problema.....	8
1.2 Objetivos.....	8
1.2.1. Objetivo General.....	8
1.2.2. Objetivos Específicos.....	8
1.3 Preguntas de Investigación.....	9
1.4 Justificación del Problema.....	9
1.5 Metodología.....	10
1.6 Hipótesis y variables.....	11
CAPITULO II: Marco Teórico	12
2.1 Legislación tributaria.....	12
2.1.1 DL 824 de 1974.....	12
2.1.2 DL 825 de 1074.....	12
2.1.3 Ley 20.780 de 2014.....	12
2.1.4 Ley 20.899 de 2016.....	13
2.2 Jurisprudencia Administrativa.....	13
2.2.1 Instituciones que administran la tributación en Chile.....	13



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

2.2.2	Circulares y oficios emitidos por el SII.....	14
2.3	Estudios tributarios.....	16
CAPITULO III: Tributación de las empresas Constructoras e Inmobiliarias con la Reforma Tributaria.....		17
3.1	Modificaciones en el DL 824 de 1974, con la Ley 20.780 de 2014 y sus posteriores modificaciones, respecto a las Constructoras e Inmobiliarias.....	17
3.1.1	Empresas Constructoras.....	17
3.1.2	Régimen General de tributación art. 14 de la LIR.....	18
3.1.3	Régimen de renta Atribuida (art. 14 letra A, LIR).....	18
3.1.4	Régimen de imputación parcial de crédito (Art.14 letra B, LIR).....	23
3.1.5	Incentivo al ahorro para medianas empresas.....	28
3.1.6	Régimen de tributación especial del Art. 14 bis.....	30
3.1.7	Régimen de tributación especial del Art. 14 quáter.....	30
3.1.8	Régimen de tributación simplificada del Art. 14 ter.....	30
3.1.9	Empresas inmobiliarias.....	37
3.1.9.1	Crédito en contra del IDPC por concepto de impuesto territorial.....	39
3.2	Modificaciones en el DL 825 de 1974, con la Ley 20.780 de 2014 y sus posteriores modificaciones, respecto a las Constructoras e Inmobiliarias.....	41
3.2.1	Efectos en el IVA de las empresas Constructoras e Inmobiliarias.....	41
3.2.1.1	Aplicación del IVA en la venta de viviendas.....	44
3.2.2	Base imponible.....	46
3.2.3	Contratos de Leasing en los Inmuebles.....	48
3.2.4	Crédito especial empresas constructoras, DL N° 910 de 1975.....	51
3.2.5	Activo Fijo.....	55
CAPITULO IV: Cuadro comparativo.....		56
4.1	Ley de Impuesto al Valor Agregado (DL 825 de 1974).....	56
4.2	Ley de Impuesto a la Renta (DL 824 de 1974).....	59



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

CAPITULO V: Casos	73
Conclusión	97
Bibliografía	100
Glosario	102
Anexos	103



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

RESUMEN

El presente proyecto de título se realizó detallando los efectos que se generan en la tributación de las Empresas Constructoras e Inmobiliarias en Chile con la Reforma Tributaria DL N°20.780 y DL N°20.899, por lo que el propósito de la investigación consistió en presentar los efectos tanto positivos como negativos que se generaron en la tributación de las Empresas indicadas.

A través de esta investigación fue necesario identificar los cambios implementados con la Reforma en la Ley de impuesto a la renta, Ley de impuesto a las Ventas y Servicios determinando su efecto en la tributación y construir un comparativo entre el tratamiento que tienen éstas empresas antes y después de la Reforma Tributaria. El trabajo se justificó en que al ser una normativa reciente, que empezó a regir en septiembre del año 2014 y que sufrirá modificaciones hasta el año 2017 hay incertidumbre respecto de los reales efectos que tendrá en la industria de la Construcción e Inmobiliaria, ya que no existen estudios que abarquen de forma global todos los cambios que contempla y que afectan directamente a dichas empresas.

La investigación se abordó de acuerdo al tipo de estudio exploratorio-longitudinal, con un diseño de tipo bibliográfico, ya que se analizó la información obtenida de fuentes secundarias. Se empleó cuadros comparativos, casos prácticos y una encuesta al Contralor de la Inmobiliaria VALMAR.

Finalmente en base a lo desarrollado se concluyó que la Reforma Tributaria afectó de forma tanto positiva como negativa a la tributación de las Empresas Constructoras e Inmobiliarias en Chile, ya que en el Impuesto al Valor Agregado hay mayores costos para los contribuyentes, por lo tanto menos optaran a adquirir acuerdos con estas empresas, disminuyendo sus ventas, y en el Impuesto a la Renta se verán tanto beneficiadas como perjudicadas.



INTRODUCCIÓN

El actual sistema de tributación en Chile contempla una serie de modificaciones incorporadas principalmente con la Ley 20.780 de 2014 y la Ley 20.899 de 2016, que se crean con el motivo de corregir las ineficiencias¹ que contenía el antiguo Sistema de Tributación, que pretende mejorar y beneficiar al país.

El sistema tributario recauda fondos de varias fuentes, principalmente del IVA e Impuesto a la Renta.

Con fecha 29 de Septiembre de 2014, fue publicada la Reforma tributaria con la Ley N° 20.780, donde se aprecian modificaciones tanto a nivel de Impuesto al Valor Agregado como Impuesto a la Renta. Posteriormente, con fecha 01 de Febrero de 2016, fue publicada la Ley N° 20.899, con motivo de simplificar el sistema de tributación a la Renta y perfeccionar otras disposiciones legales tributarias. Estas Leyes se crearon con la finalidad de ampliar y aumentar la recaudación fiscal, además, de evitar la elusión y evasión tributaria presentes actualmente.

Bajo este proyecto de investigación, se detalla sobre la nueva tributación de las Empresas Constructoras e Inmobiliarias en Chile, considerando las Leyes antes mencionadas, identificando los principales cambios con su respectiva entrada en vigencia, y comparándolos para ver en detalle los principales cambios.

El sector de la construcción representa a una de las actividades económicas más importantes en Chile. Por lo que entender los efectos que presentarán estas empresas, es de gran relevancia.

¹ Historia de la Ley (Ley 20.780 y 20.899)



ABREVIATURAS

- **BCI:** Bienes Corporales Inmuebles
- **BCM:** Bienes Corporales Muebles
- **CPT:** Capital Propio Tributario
- **DL:** Decreto Ley
- **EI:** Empresa Individual
- **EIRL:** Empresa Individual de Responsabilidad Limitada
- **IA:** Impuesto Adicional
- **IDPC:** Impuesto de Primera Categoría
- **IGC:** Impuesto Global Complementario
- **INR:** Ingreso No Renta
- **IPC:** Índice de Precios al Consumidor
- **IVA:** Impuesto al Valor Agregado
- **LIR:** Ley de Impuesto a la Renta
- **PPM:** Pagos Provisionales Mensuales
- **PPO:** Pagos Provisionales Obligatorios
- **RAI:** Rentas Afectas a IGC o IA
- **REX:** Rentas Exentas e Ingresos no constitutivos de renta
- **RLI:** Renta Líquida Imponible
- **SA:** Sociedad Anónima
- **SAC:** Saldo acumulado de crédito
- **SII:** Servicio de Impuestos Internos
- **SpA:** Sociedad por Acciones
- **UF:** Unidad de Fomento
- **UTA:** Unidad Tributaria Anual
- **UTM:** Unidad Tributaria Mensual



CAPITULO I

ANTECEDENTES GENERALES DEL PROBLEMA

1.1 PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1.1. Planteamiento del Problema

Dado los múltiples cambios de la Reforma Tributaria, los distintos cambios inciden e interpretan un rubro importante del sector productivo de la economía en Chile, en este caso; el rubro de la Construcción e Inmobiliaria (entiéndase por Reforma Tributaria de aquí en adelante a la Ley 20.780 de 2014 y Ley 20.899 de 2016).

1.1.2. Formulación del Problema

Determinar cuáles son los efectos en la tributación de las empresas Constructoras e Inmobiliarias, con la Reforma Tributaria.

1.2 OBJETIVOS

1.2.3. Objetivo General

Presentar los efectos positivos y/o negativos, que se generan en la tributación de las empresas Constructoras e Inmobiliarias en Chile, con la Reforma Tributaria.

1.2.4. Objetivos Específicos

- Identificar los cambios implementados con la Reforma Tributaria en el DL N°825 de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, y determinar su efecto en la tributación de las empresas Constructoras e Inmobiliarias en Chile.
- Identificar los cambios implementados con la Reforma Tributaria en el DL N°824 de 1974, sobre Impuesto a la Renta, y determinar su efecto en la tributación de las empresas Constructoras e Inmobiliarias en Chile.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

- Construir un comparativo entre el tratamiento tributario que tienen las empresas Constructoras e Inmobiliarias en Chile, antes y después de la Reforma Tributaria.

1.3 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

- ¿Cuáles son los cambios introducidos por la Reforma Tributaria, en el DL 824 de 1974, respecto a las empresas Constructoras e Inmobiliarias?
- ¿Cuáles son los cambios introducidos por la Reforma Tributaria, en el DL 825 de 1974, respecto a las empresas Constructoras e Inmobiliarias?
- ¿Qué efectos produce la Reforma Tributaria en la tributación de las empresas Constructoras e Inmobiliarias en el Impuesto al Valor Agregado?
- ¿Qué efectos produce la Reforma Tributaria en la tributación de las empresas Constructoras e Inmobiliarias en el Impuesto a la Renta?
- ¿La Reforma Tributaria, genera efectos positivos y/o negativos para las empresas Constructoras e Inmobiliarias en Chile?

1.4 JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

La Reforma Tributaria, causó un impacto en la tributación de las empresas Constructoras e Inmobiliarias, a través de modificaciones tanto en el DL 824 de 1974, sobre Impuesto a la Renta y el DL N°825 de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.

Como la Reforma Tributaria es una normativa reciente, que empezó a regir a partir del 29 de Septiembre de 2014, y que sufrirá modificaciones hasta el año 2017, hay incertidumbre respecto de los reales efectos que tendrá en la Industria de la Construcción e Inmobiliaria, ya que no existen estudios que abarquen de forma global, todos los cambios que contempla y que afectan directamente a dichas empresas, sólo existen estudios parciales sobre algunos aspectos en esta materia. Por lo anterior, es imprescindible realizar un estudio completo, donde se analice de forma cabal todos los cambios introducidos con la Reforma Tributaria en relación a



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

la tributación de las empresas de la Constructoras e Inmobiliarias, para generar un mejor y mayor conocimiento al respecto, dirigido a aquellos entes interesados en la materia.

1.5 METODOLOGÍA

La metodología a utilizar tendrá un enfoque mixto, ya que comprenderá tanto un enfoque cualitativo como cuantitativo.

En primer lugar, se realizará una recopilación de toda la información pertinente en la Legislación Tributaria, Jurisprudencia Administrativa y Estudios Tributarios, la cual se ordenará, clasificará y analizará de forma objetiva, además se realizarán pruebas mediante casos prácticos y finalmente se concluirá y presentarán los resultados.

La investigación tendrá un alcance exploratorio, ya que se conoce parcialmente sobre el tema, debido a que es una normativa reciente. Por otro lado, los estudios que se han realizado al respecto, sólo abordan de forma parcial algunos aspectos de los efectos que genera la Reforma Tributaria en la tributación de las empresas Constructoras e Inmobiliarias en Chile.

El diseño será de tipo bibliográfico, ya que se analizará la información obtenida de fuentes secundarias. Además, será de tipo longitudinal, ya que se realizará un análisis comparativo entre la tributación que afectaba a las referidas empresas hasta el año 2014 y desde el año 2017 en adelante, con el objetivo de determinar el efecto final que tendrá la Reforma Tributaria en la tributación de las empresas Constructoras e Inmobiliarias en Chile.



1.6 HIPÓTESIS Y VARIABLES

A) Hipótesis

La Reforma Tributaria, genera efectos negativos en la tributación para las empresas Constructoras e Inmobiliarias en Chile.

B) Variables

a. Variable Independiente: Reforma Tributaria

- **Definición conceptual**: Es un cambio en la Legislación Tributaria vigente, modificando el conjunto de normas tributarias legales, aspectos de los organismos públicos y procedimientos destinados al cobro de los impuestos. Está comprendida por la Ley 20.780 de 2014 y 20.899 de 2016.

b. Variable dependiente: Tributación de las Empresas Constructoras e Inmobiliarias.

- **Definición conceptual**: Impuestos que deben enterar las empresas Constructoras e Inmobiliarias al fisco, según la Legislación Tributaria vigente, en base al DL 824 de 1974 y DL 825 de 1974.



CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 LEGISLACIÓN TRIBUTARIA

2.1.1 DL 824 de 1974

El DL N°824 de 1974², sobre el Impuesto a la Renta, establece los Regímenes de Tributación, los Impuestos a la Renta, Renta Líquida Imponible, entre otras disposiciones relacionadas con los ingresos de los contribuyentes.

2.1.2 DL 825 de 1974

El DL N° 825 de 1974³, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, regula todo lo relacionado con el Impuesto al Valor Agregado y otros impuestos específicos. Además, el Reglamento del IVA⁴, reglamenta la aplicación del DL N°825 de 1974.

El DL 910 de 1975⁵, establece un Crédito Especial para las Empresas Constructoras, que consiste en un descuento del precio final de venta de un inmueble, construido por una empresa constructora, en terreno propio o ajeno, cuyo uso sea habitacional. Las empresas constructoras tienen derecho a deducir del monto de Pago provisional obligatorio el 65% del débito fiscal que determinen en la venta de inmuebles para habitación, por ellas construidos, cuyo valor no exceda de 2.000 UF desde el año 2017 en adelante, con tope de 225 UF por vivienda y por cada contrato de construcción habitacional.

2.1.3 Ley 20.780 de 2014

La Ley N°20.780, se crea con los objetivos, en primer lugar, de aumentar la carga tributaria para financiar la reforma educacional, otras políticas del ámbito de la protección social y el actual déficit estructural en las cuentas fiscales, en segundo lugar, avanzar en

² DL 824 de 1974

³ DL 825 de 1974

⁴ Decreto Supremo N°55 de 1977

⁵ DL 910 de 1975



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

equidad tributaria, mejorando la distribución del ingreso, de forma que los que ganan más aportarán más, en tercer lugar, Introducir nuevos y más eficientes mecanismos de incentivos al ahorro e inversión y por último, velar porque se pague lo que corresponda de acuerdo a las leyes, avanzando en medidas⁶ que disminuyan la evasión y la elusión⁶.

La Ley N°20.780, entre las principales modificaciones que realizó al DL 825 de 1974, es que toda venta de bienes inmuebles efectuadas por vendedores habituales se encontrará afecto a IVA, independiente de si es empresa constructora o no, amplía el concepto de vendedor y define el concepto de habitualidad. Además, establece nuevos regímenes de tributación, como el regulado por el Artículo 14, letra A) y letra B), y suprime otros como el artículo 14 bis, modificando así el DL 824 de 1974⁷.

2.1.4 Ley 20.899 de 2016

La Ley N°20.899, se crea para simplificar el Sistema de Tributación a la Renta y perfeccionar otras disposiciones legales tributarias⁸. Esta Ley entre otras cosas, establece que todas las viviendas que reciban subsidio del Ministerio de Vivienda no paguen IVA. Además se simplifican las reglas para la aplicación del IVA en materia inmobiliaria, quedando exentas de IVA las promesas de venta, pagando el impuesto al concretar la compra⁹.

2.2 JURISPRUDENCIA ADMINISTRATIVA

2.2.1 Instituciones que administran la Tributación en Chile

- Servicio de Impuestos Internos: Depende del Ministerio de Hacienda, le corresponde la aplicación y fiscalización de todos los impuestos internos, fiscales o de otro

⁶ Historia de la Ley 20.780 de 2014

⁷ Ley 20.780 de 2014

⁸ Historia de la Ley 20.899 de 2016

⁹ Ley 20.899 de 2016



carácter en que tenga interés el Fisco y cuyo control no esté especialmente encomendado por la ley a una autoridad diferente¹⁰.

- Tesorería General de la República: Es la encargada de recaudar los tributos y demás entradas fiscales, conservar y custodiar los fondos recaudados, las especies valoradas y demás valores a cargo del Servicio¹¹.

2.2.2 Circulares y Oficios emitidos por el SII

La **Circular N°42 de 2015**¹², imparte sobre las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.780 de 2014, a los artículos 2°, 8°, 9°, 12° letra F, 16° letras D y G, 18°,19°, y 23° N° 6 del D.L. N° 825, de 1974, y normas transitorias respectivas, relacionadas con la inclusión en la normativa tributaria sobre el Impuesto al Valor Agregado de la venta de inmuebles efectuada por vendedores habituales. La Circular N° 13 del 24 de Marzo de 2016 introduce modificaciones y la Circular N° 70 del 23 de Julio de 2015, reemplaza los dos ejemplos contenidos en esta Circular.

La **Circular N°13 de 2016**¹³, imparte instrucciones sobre las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.899, respecto del D.L. N° 825 de 1974, Ley 20.780 de 2014 y art. 21°, del D.L. N° 910 de 1975, sobre Crédito especial de empresas constructoras. Esta Circular modificó las instrucciones de la Circular N°42 de 2015, relativo al art. 8 Transitorio de la Ley 20.780 de 2014.

La **Circular N°21 de 2016**¹⁴, imparte instrucciones generales, sobre las principales modificaciones y normas que la Ley 20.899 de 2016 incorpora en la Ley N°824 de 1974, la Ley N°825 de 1974, el artículo 21 del DL 910 de 1975, entre otras. También imparte sobre sus entradas en vigencia, gradualidad y reglas de transición.

¹⁰ Artículos 1 y 2 de la Ley Orgánica del Servicio de Impuestos Internos

¹¹ Sitio web www.tesoreria.cl (<https://www.tesoreria.cl/web/quienesSomos/irPrincipalesFunc.do>)

¹² Circular N°42 del 5 de Junio de 2015

¹³ Circular N°13 del 24 de Marzo de 2016

¹⁴ Circular N°21 del 19 de Abril de 2016



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

La **Circular N°70 de 2015**¹⁵, es derogada por la Circular N° 44 del 12 de Julio de 2016, salvo el N°4 de su capítulo II, que reemplaza los ejemplos de la Circular N° 42 del 5 de Junio de 2015, que instruye sobre la modificación al N° 6, del art. 23 del DL 825.

La **Circular N°49 de 2016**¹⁶, que instruye sobre las modificaciones efectuadas por la Leyes N°20.780 y la Ley N°20.899 a la Ley sobre Impuesto a la Renta y demás normas legales, relacionadas con los nuevos regímenes generales de tributación sobre renta efectiva en base a contabilidad completa, vigentes a contar del primero de Enero de 2017. Dejando sin efecto las Circulares 66, 67, 68 y 69 de 2015.

La **Circular N°43 de 2016**¹⁷, que instruye sobre las modificaciones efectuadas por la Ley N° 20.780, modificada por la Ley N° 20.899, al régimen tributario para la micro, pequeña y mediana empresa contenido en el artículo 14 ter de la Ley sobre Impuesto a la Renta, que rigen a contar del 1° de enero de 2017. Dejando sin efecto la Circular N° 48 del 15 de Junio del 2015.

La **Circular N°20 de 2016**¹⁸, imparte instrucciones sobre las modificaciones efectuadas por la Ley N°20.899, a la Ley N°20.780, respecto del régimen tributario de las micro, pequeñas y medianas empresas contenido en la Ley sobre Impuesto a la Renta, que rigen a contar del 1° de enero de 2015 o 1° de enero de 2016. Modifica en parte, las instrucciones contenidas en Circular N°69 del 30 de Diciembre de 2014.

El **Oficio N°2.900 de 2016**¹⁹, sobre si los contratos de mejoramiento de viviendas sociales se encuentran exentos de Impuesto al Valor Agregado.

¹⁵ Circular N°70 del 23 de Julio de 2015

¹⁶ Circular N° 49 del 14 de Julio del 2016

¹⁷ Circular N° 43 del 11 de Julio del 2016

¹⁸ Circular N° 20 del 19 de Abril del 2016

¹⁹ Oficio N°2.900 del 20 de Octubre de 2016



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

El **Oficio N°2.670 de 2016**²⁰, sobre el Impuesto al Valor Agregado en la compra de una vivienda.

2.3 ESTUDIOS TRIBUTARIOS

El Boletín Tributario N° 11 de Noviembre 2015²¹, Análisis de las normas del IVA y nuevas facultades del Servicio de Impuestos Internos.

²⁰ Oficio N°2.670 del 26 de Septiembre de 2016

²¹ Grupo Boletín de trabajo. (<http://www.grupoboletindeltrabajo.cl>)



CAPITULO III

TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS CON LA REFORMA TRIBUTARIA

3.1 Modificaciones en el DL 824 de 1974, con la Ley 20.780 de 2014 y sus posteriores modificaciones, respecto a las Constructoras e Inmobiliarias

3.1.1 Empresas Constructoras:

Las rentas de las Empresas Constructoras se clasifican en el n°3 del artículo 20, el cual no sufre cambios con la Ley 20.780 y sus posteriores modificaciones. Este número grava las rentas de las empresas Constructoras con la tasa del IDPC que podrá ser imputado a los IGC o IA, según corresponda, de acuerdo con las normas de los artículos 56, N° 3 y 63 de LIR.

Los contribuyentes del N°3 del art. 20, están obligados a declarar sus rentas efectivas según contabilidad completa, pudiendo acogerse al Régimen de Tributación del artículo 14 letra A) o letra B) a partir del 01.01.2017, incorporado con la Ley 20.780 de 2014, la cual modifica el artículo 20²², estableciendo un aumento gradual de la tasa del IDPC, de la siguiente manera:

Año Comercial	Tasa del Impuesto
2014	21%
2015	22,5%
2016	24%
2017	25%
2017*	25,5%
2018*	27%

(*): Tasa para los contribuyentes acogidos o sujetos a la Letra B) del Art. 14 de la Ley de Impuesto a la Renta (a contar del 01.01.2017)

²² Se modifica el art. 20 de la LIR, mediante el artículo 1° Transitorio y 4° Transitorio de la Ley 20.780 de 2014.



3.1.2 Régimen General de Tributación, art. 14 de LIR

Afecta a aquellos contribuyentes que obtengan rentas de la primera categoría, que también deban gravarse con los impuestos finales. Los contribuyentes que sean EI, EIRL, comunidades, sociedades por acciones, contribuyentes del artículo 58 n°1²³ y sociedades de personas, excluidas las sociedades en comandita por acciones, todos ellos obligados a declarar sobre la base de sus rentas efectivas según contabilidad completa, cuyos propietarios, comuneros, socios o accionistas sean exclusivamente personas naturales con domicilio o residencia en el país y/o contribuyentes sin domicilio ni residencia en Chile, podrán optar por aplicar las disposiciones de las letras A) o B) del art. 14, mientras que los demás contribuyentes aplicarán las disposiciones de la letra B).

Si las EI, EIRL, comunidades y sociedades de personas, excluidas las sociedades en comandita por acciones, cuyos propietarios, comuneros o socios sean exclusivamente personas naturales con domicilio o residencia en el país no ejercen la opción anterior, se sujetarán a las disposiciones de la letra A). Los demás contribuyentes que pudiendo hacerlo no ejercieren la opción para tributar conforme a las reglas de la letra A), aplicarán las disposiciones de la letra B).

Los contribuyentes que inicien actividades deberán ejercer dicha opción dentro del plazo del art. 68²⁴ del Código Tributario. Los contribuyentes acogidos a los demás sistemas de tributación que opten por uno de los dos Regímenes del art. 14, deben ejercer la opción desde el 1 de Enero al 30 de Abril del año calendario en que se incorporan al Régimen elegido.

²³ N°1 del art. 58 de LIR: Establecimientos permanentes situados en Chile. Personas naturales que no tengan residencia ni domicilio en Chile y las sociedades o personas jurídicas constituidas fuera del país, incluso las que se constituyan con arreglo a las leyes chilenas y fijen su domicilio en Chile, que tengan en Chile cualquiera clase de establecimientos permanentes, por el total de las rentas atribuibles a estos que deban atribuir, remesen al exterior o sean retiradas.

²⁴ Art. 68 del Código Tributario establece el plazo de 2 meses siguientes al inicio de actividades.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

Ejercicio de la Opción del Régimen de Tributación General	
Contribuyentes	Fecha
Que hayan iniciado actividades antes del 01.06.2016	Deben ejercer la opción desde Junio a Diciembre de 2016
Que hayan iniciado actividades a contar del 01.06.2016 y hasta el 31.12.2016	Deben ejercer la opción dentro del plazo del art. 68 del CT, esto es, dentro de los 2 meses siguientes a aquel en que comiencen sus actividades, y el plazo que vence al término del año comercial 2016
Que inicien actividades a contar del 01.01.2017	Deben ejercer la opción dentro del plazo del art. 68 del CT, esto es, dentro de los 2 meses siguientes a aquel en que comiencen sus actividades, y el plazo que vence al término del año comercial 2016
Que opten por cambiar de régimen general	Los contribuyentes que habiendo completado el plazo de 5 años comerciales consecutivos de permanencia en uno de los dos Regímenes Generales de Tributación, podrán optar por cambiarse al régimen alternativo, entre el 1° de Enero y el 30 de Abril, del año calendario en que ingresen al nuevo régimen.

Cuadro N°1

Fuente: Circular 49 del 14 de Julio de 2016

Para ejercer la opción, los contribuyentes deberán presentar ante el SII, una declaración suscrita por el contribuyente, en la que se contenga la decisión de acogerse a los regímenes de las letras A) o B). Tratándose de comunidades, la declaración en que se ejerce la opción, deberá estar suscrita por todos los comuneros, quienes deben adoptar por unanimidad dicha decisión y en el caso de las sociedades de personas y sociedades por acciones, la opción se ejercerá presentando la declaración suscrita por la sociedad, acompañada de una escritura pública en que conste el acuerdo unánime de todos los socios o accionistas.



Los contribuyentes deberán mantenerse en el Régimen de Tributación respectivo, durante a lo menos 5 años comerciales consecutivos. Luego, podrán cambiarse, debiendo mantenerse en el nuevo Régimen por a lo menos durante 5 años comerciales consecutivos.

3.1.3 Régimen de Renta Atribuida (art. 14, Letra A, LIR)

Los contribuyentes deben declarar sus rentas efectivas según contabilidad completa, con imputación total de crédito por IDPC en los impuestos finales. Por tanto, la principal característica de este régimen es que los socios, accionistas o comuneros tendrán derecho a utilizar como crédito imputable contra sus propios impuestos, la totalidad del IDPC pagado por tales rentas.

Los dueños de las empresas deberán tributar en el mismo ejercicio por la totalidad de las rentas que generen, independiente de las utilidades que retiren.

Tributación que afecta a la empresa, establecimientos permanentes, comunidad o sociedad respectiva:

Está afecta al Impuesto de Primera Categoría, que desde el año comercial 2017 tiene una tasa del 25%. Este IDPC se aplicará sobre la RLI, para obtener el monto a tributar. La determinación de la RLI se tratará más adelante.

Renta Atribuida

La Reforma Tributaria introduce el concepto de *Renta Atribuida* a la LIR, a partir del 01.01.2017. Establece que *Renta Atribuida* es aquella renta que, para efectos tributarios, corresponda total o parcialmente a los contribuyentes de los IGC o IA, al término del año comercial respectivo, atendido su carácter de propietario, comunero, socio o accionista de una empresa sujeta al IDPC conforme a las disposiciones de las letras A) y C) del art. 14, y de la letra A) del art.14 ter, y demás normas legales, en cuanto se trate de rentas percibidas o devengadas por dicha empresa, o aquellas que le hubiesen sido atribuidas de empresas en que ésta participe y así sucesivamente, hasta que el total de las rentas percibidas, devengadas o



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

atribuidas a dichas empresas, se atribuyan a los contribuyentes de los IGC o IA en el mismo año comercial.

Norma general de atribución de las Rentas	
Régimen al que está sujeta la empresa	Rentas que deben ser atribuidas
Empresas que declaren IDPC, determinado sobre rentas efectivas según contabilidad completa, sujetas a las disposiciones de la Letra A), del art.14 de la LIR.	<p>1. Rentas atribuidas propias: Rentas percibidas o devengadas por la propia empresa</p> <p>2. Rentas atribuidas de terceros: Rentas que le han sido atribuidas desde otras empresas en las que participa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sujetas a las normas del N°1 de la Letra C) del art. 14, de LIR - Sujetas a las normas de la Letra A) del art. 14 ter, de LIR

Cuadro N° 2

Fuente: Circular 49 del 14 de Julio de 2016

Tributación que afecta a los propietarios, comuneros, socios o accionistas de empresas sujetas a las disposiciones de la letra A), del artículo 14 de la LIR

Se aplica el IGC o IA sobre las rentas que sean atribuidas o las cantidades percibidas o devengadas, salvo que se trate de INR o devoluciones de capital con sus reajustes.

1. Para determinar el monto de la renta o cantidad atribuible, afecta a los IGC o IA, y el crédito por el IDPC²⁵ de los que les corresponde sobre dichas rentas, se considerará la suma de las siguientes cantidades al término del año comercial respectivo:
 - a) El saldo positivo de la RLI²⁶, y las rentas exentas del IDPC u otras cantidades que no forman parte de la RLI pero igualmente se encuentren gravadas con los IGC o IA.

²⁵ Crédito establecido en el artículos 56, n°3, y art. 63 de LIR



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

- b) Las rentas o cantidades atribuidas a la empresa en su carácter de propietario, socio, comunero o accionista de otras empresas, comunidades o sociedades, sea que éstas estén obligadas a determinar su renta efectiva según el n°1 de la letra C) del art. 14; o estén acogidas a la Letra A) del art. 14 ter. Dichas rentas se atribuirán a todo evento.
- c) Las rentas o cantidades afectas a los IGC o IA, percibidas a título de retiros o distribuciones de otras empresas, comunidades o sociedades, cuando no resulten absorbidas por pérdidas. Estas rentas se atribuirán debidamente incrementadas en una cantidad equivalente al crédito por IDPC.
2. Para atribuir las rentas o cantidades afecta a IGC o IA, al término de cada año comercial, se aplican las siguientes reglas:
- a) La atribución de tales rentas deberá efectuarse en la forma que los socios, comuneros o accionistas hayan acordado repartir sus utilidades, siempre y cuando se haya dejado expresa constancia de ello en el contrato social, los estatutos o, en el caso de las comunidades, en una escritura pública, y se haya informado de ello al SII.
- b) La atribución de tales rentas se efectuará, en caso de que no resulte aplicable lo anterior, en la misma proporción en que los socios o accionistas hayan suscrito y pagado o enterado efectivamente el capital de la sociedad, negocio o empresa. En el caso de los comuneros será en proporción a su cuota o parte en el bien de que se trate. Estas circunstancias también deberán ser informadas al SII.
- c) En caso de tratarse de las EI, las EIRL, el establecimiento permanente, así como las SpA cuando existe un único accionista, debe atribuirse el total de la renta respectiva, el 100%, al dueño de la empresa individual, al titular de la EIRL, al contribuyente sin domicilio ni residencia en Chile, y al único accionista.

Rentas o cantidades que se gravan con el IGC o IA

- Sobre las rentas que la empresa, comunidad o sociedad les atribuya conforme a la Ley, correspondientes a rentas o cantidades percibidas o devengadas en el mismo ejercicio por

²⁶ La Renta Líquida imponible se determina según lo dispuesto en los artículos 29 al 33 de la LIR



la empresa, o a rentas que le hayan sido atribuidas desde otras empresas sujetas a las disposiciones del N°1 de la letra C), del art. 14 o a la letra A), del art. 14 ter, de la LIR.

- Sobre todas las rentas o cantidades que a cualquier título retiren, les remesen o les sean distribuidas desde la empresa, comunidad o sociedad respectiva, siempre que no se trate de rentas exentas de IGC o IA, de INR, o de cantidades que ya han completado totalmente su tributación con los impuestos de la LIR.

3.1.4 Régimen de imputación parcial de Crédito (art. 14, Letra B), de LIR)

Contribuyentes obligados a declarar sus rentas efectivas según contabilidad completa, con imputación parcial del crédito por IDPC en los impuestos finales, es decir, sólo una parte del IDPC soportado por la empresa podrá ser imputado en contra de los impuestos finales.

Se aplica el IGC o IA sobre las rentas o cantidades obtenidas, salvo que se trate de INR o de devoluciones de capital y sus reajustes.

Tributación que afecta a la empresa, establecimientos permanentes, comunidad o sociedad respectiva

Está afecta al Impuesto de Primera Categoría, que desde el año comercial 2017 tiene una tasa del 25,5% y aumenta gradualmente hasta un 27% desde el año comercial 2018 en adelante. Este IDPC se aplicará sobre la RLI para obtener el monto a tributar. Sobre la RLI se tratará más adelante.

Tributación que afecta a los propietarios, comuneros, socios o accionistas de empresas sujetas a las disposiciones de la letra B), del artículo 14 de la LIR

Tributan sobre las rentas percibidas o devengadas, según las normas que se tratarán a continuación.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

Rentas o cantidades que se gravan con el IGC o IA.

Sobre todas las rentas o cantidades que, a cualquier título, retiren, les remesen o les sean distribuidas desde la empresa, comunidad o sociedad respectiva, siempre que no se trate de rentas exentas de IGC o IA, de INR, o de cantidades que ya han completado totalmente su tributación con los impuestos de la LIR.

Registro RAI

Es un registro que debe llevar el contribuyente, donde se anotarán todas aquellas rentas o cantidades acumuladas en la empresa que representan un incremento del capital propio tributario en ésta, y que en caso de ser efectivamente retiradas, remesadas o distribuidas, se afectarán con IDPC, IGC o IA, es decir, se trata de rentas o cantidades que al momento de su retiro, remesa o distribución se afectarán con el IGC o IA, según corresponda. El monto se calcula de la siguiente forma:

- (+) CPT, determinado al término del año comercial respectivo
- (+) El monto de los retiros, remesas o distribuciones del ejercicio no imputados a los remanentes de rentas o cantidades provenientes del ejercicio anterior
- (-) Saldo positivo de Rentas exentas o INR
- (-) Capital aportado efectivamente a la empresa, más sus aumentos y menos sus disminuciones
- (=) Cantidades afectas al IGC o IA, determinadas al término del año comercial respectivo.

Saldo acumulado de Crédito (SAC)

Con la Reforma Tributaria, a contar del 01.01.2017, los contribuyentes acogidos a la Letra B) del art. 14, deberán registrar de forma separada el Saldo Acumulado de Crédito, dependiendo si dan derecho a devolución o no. A diferencia de los contribuyentes acogidos a la Letra A) del art. 14, que no hace esta distinción en el Saldo de Crédito Acumulado.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

1. SAC no sujeto a restitución:

Es la suma del monto del IDPC que tiene dicha calidad y resulta asignado a los retiros, dividendos o participaciones afectos a los IGC o IA, que perciba de otras empresas o sociedades sujetas a las disposiciones de la letra B) del art. 14, cuando éstas no resulten absorbidas por pérdidas. La imputación del crédito por IDPC contra el IGC o IA, no origina la obligación de restituir una parte de dicho crédito.

2. SAC sujeto a restitución:

Es la suma del monto del IDPC que haya afectado a la empresa o sociedad durante el año comercial respectivo, y el monto del crédito por IDPC sujeto a restitución que corresponda sobre los retiros, dividendos o participaciones afectos a los IGC o IA, que perciba de otras empresas o sociedades sujetas a las disposiciones de la letra B) del art. 14.

En caso de otorgarse el Crédito a los contribuyentes del IGC o IA, según corresponda, implica la obligación de restituir una cantidad equivalente al 35% del monto total del referido crédito por IDPC, a título de débito fiscal, y que para todos los efectos legales se considera un mayor IGC o IA determinado al contribuyente, según corresponda.

Aspectos Generales aplicados tanto a los contribuyentes acogidos al Régimen de la Letra A o B) del art. 14 de LIR

Determinación de la RLI:

La RLI se determina según el art. 29 al 33 de la LIR, sobre cuya base se aplica el IDPC, tanto para los contribuyentes acogidos al Régimen de Tributación de la Letra A) o B) del art. 14 del mismo cuerpo legal.

La Reforma Tributaria modifica el artículo 31 y 33 de LIR. Respecto a aquellas modificaciones que afectan particularmente a las empresas constructoras e inmobiliarias, son las que se explican a continuación.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

Por cuanto las empresas constructoras e inmobiliarias se sustentan principalmente en inversiones en Activos, es relevante considerar la modificación generada con la Reforma Tributaria en el art. 31, respecto del tratamiento de la depreciación, estableciendo lo siguiente:

Procederá la deducción, en cuanto se relacionen con el giro del negocio de:

La diferencia que resulte en el ejercicio respectivo entre la depreciación acelerada y la depreciación normal, sólo podrá deducirse como gasto para los efectos de primera categoría. (Rige a contar del 01.01.2017)

Se agrega el art. 31 n°5 bis:

Para los efectos de la depreciación acelerada, los contribuyentes que en los 3 ejercicios anteriores a aquel en que comiencen a usar el bien, sean nuevos o usados, registren un promedio anual de ingresos del giro igual o inferior a 25.000 UF, podrán depreciar los bienes del activo inmovilizado considerando una vida útil de 1 año. Los contribuyentes que no registren operaciones en los años anteriores podrán acogerse a este régimen, siempre que tengan un capital efectivo no superior a 30.000 UF, al valor que éstas tengan en el primer día del mes del inicio de las actividades. Si la empresa tuviere una existencia inferior a 3 ejercicios, el promedio se calculará considerando los ejercicios de existencia efectiva.

Los contribuyentes que en los 3 ejercicios anteriores a aquel en que comience la utilización del bien, registren un promedio anual de ingresos del giro superior a 25.000 UF y que no supere las 100.000, podrán aplicar el régimen de depreciación acelerada, para bienes nuevos o importados, considerando como vida útil el equivalente a un décimo de la vida útil, expresada en años, depreciando los valores decimales que resulten. En todo caso, la vida útil resultante no podrá ser inferior a un año. Si la empresa tuviere una existencia inferior a 3 ejercicios, el promedio se calculará considerando los ejercicios de existencia efectiva. (Rige a contar del primer día del mes siguiente al de la publicación de la Ley 20.780 de 2014)

Por consiguiente, la empresa, sociedad o comunidad, deberá considerar la diferencia que resulte entre ambas depreciaciones como una renta gravada con los IGC o IA para efectos de imputación de los retiros, remesas o distribución de dividendos.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

Además, otra de las modificaciones relevantes que implementó la Reforma Tributaria, debido a que hace distinción en el tratamiento que tienen las rentas afectas a los IGC o IA, según se acoja al Régimen de la Letra A) o B) del art. 14 de LIR, está contenida en el art. 33 de LIR, que agrega el N°5, que se explica a continuación.

N°5, art. 33 de LIR:

Los contribuyentes de la letra A) del art. 14 deberán incorporar como parte de la RLI las rentas o cantidades afectas a los IGC o IA, percibidas a título de retiros o distribuciones de otras empresas, comunidades o sociedades, cuando no resulten absorbidas por pérdidas conforme a lo dispuesto en el número 3 del art. 31. Para dicha incorporación deberán ser previamente incrementadas. En contra del impuesto final que deban pagar sobre las rentas o cantidades indicadas, procederá la deducción del crédito por IDPC. Cuando corresponda aplicar el crédito a que se refiere el numeral ii), de la letra d), del número 2, de la letra B) del artículo 14 (sobre la imputación de los retiros, remesas o distribuciones), se deberá descontar aquella parte sujeta a restitución. (Rige a contar del 01.01.2017)

Tasa del impuesto para los Contribuyentes del IGC o IA

- Contribuyentes del IGC: Tales contribuyentes se gravarán sobre el conjunto de las rentas incorporadas en su base imponible, incluyendo aquellas que les sean atribuidas, aplicando las escalas de tasas establecidas en el artículo 52 de la LIR. El art. 52 sufre una pequeña modificación con la Reforma tributaria que rige a contar de 01.01.2017, disminuyendo la tasa máxima aplicable de un 40% a un 35%.
- Contribuyentes del IA: La tasa de IA aplicable al contribuyente sin domicilio ni residencia en Chile es de un 35%²⁷.

²⁷ Tasa se acuerdo al artículo 58 y en el inciso 1° del artículo 60, ambos de la LIR



Crédito por IDPC imputable en contra los impuestos finales.

Cuando los retiros, remesas o distribuciones resulten gravados con el IGC o IA, dichos retiros, remesas o distribuciones tendrán derecho al crédito por IDPC contra los impuestos finales, el que corresponderá al monto menor entre:

- La cantidad que resulte de aplicar sobre el monto del retiro, remesa o distribución, una “tasa de crédito” que se calculará:

$$\frac{\text{Tasa IDPC}^{28}}{100 - \text{Tasa IDPC}}$$

- El monto total de crédito por IDPC disponible en el Saldo de Crédito Acumulado.

El remanente de crédito que se determine al término del año comercial, se considerará como parte del saldo acumulado de crédito para el ejercicio siguiente y así sucesivamente.

3.1.5 Incentivo al ahorro para micro, pequeña y medianas empresas

Se establece con la Ley 20.780 de 2014 y sus posteriores modificaciones, un Incentivo al Ahorro para las micro, pequeñas y medianas empresas, establecido en el art. 14 ter, Letra C), lo cual rige a contar del 01.01.2017²⁹.

Los contribuyentes obligados a declarar su renta efectiva según contabilidad completa por rentas del art. 20 de LIR, sujetos a las disposiciones de las letras A) o B) del artículo 14, cuyo promedio anual de ingresos de su giro no supere las 100.000 UF³⁰ en los 3 últimos años comerciales, incluyendo aquel respecto del cual se pretende invocar este incentivo al ahorro, podrán optar anualmente por efectuar una deducción de la RLI gravada con el IDPC hasta

²⁸ Tasa vigente del año comercial respectivo del impuesto de primera categoría, en que se efectúa el retiro, remesa o distribución.

²⁹ Según el inciso 1° del Art. 1° Transitorio de la ley N° 20780 de 2014

³⁰ Ingresos del giro mensuales se convierten en UF, dividiendo este monto por el valor de la UF al último día de cada mes.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

por un monto equivalente al 50% de la RLI que se mantenga invertida en la empresa. Esta deducción no podrá exceder de 4.000 UF³¹.

La RLI que se mantiene invertida en la empresa corresponde al valor positivo que resulte de restar a la RLI determinada según los artículos 29 al 33 de la LIR, todas las cantidades retiradas, remesadas o distribuidas durante el mismo ejercicio comercial, actualizadas³².

Para invocar este incentivo, los contribuyentes no podrán poseer o explotar a cualquier título, derechos sociales, cuotas de fondos de inversión, cuotas de fondos mutuos, acciones de sociedades anónimas, ni formar parte de contratos de asociación o cuentas en participación. No obstante lo anterior, los contribuyentes podrán efectuar las inversiones referidas, en tanto sus ingresos provenientes de ellas y en instrumentos de renta fija no excedan del 20% del total de sus ingresos del ejercicio.

El contribuyente debe manifestar expresamente la voluntad de acogerse al beneficio, dentro del plazo para presentar la declaración anual de impuestos a la renta respectiva.

Los contribuyentes sujetos al régimen de la letra B) del art. 14, deberán considerar como parte de la RLI del año siguiente o subsiguientes, según corresponda, para gravarse con el IDPC, una cantidad anual equivalente al 50% del monto total de los retiros, remesas o distribuciones afectos al IGC o IA efectuados desde la empresa durante el ejercicio, hasta completar la suma deducida de la RLI por aplicación de esta norma en él o los ejercicios precedentes. Respecto del IDPC que se determine sobre la parte de dichos retiros, remesas o distribuciones que se incluya en la RLI, no procederá el derecho al crédito por IDPC. El agregado de tales cantidades a la RLI tiene por objeto gravar aquella parte de la renta que no se afectó con el IDPC en el año de su generación, pero que con posterioridad está siendo retirada, remesada o distribuida a los propietarios, y en consecuencia, ha dejado de estar invertida en la empresa.

³¹ Según el valor de la UF del último día del año comercial respectivo.

³² Reajustadas por la variación del IPC entre el mes anterior al del retiro, remesa o distribución y el mes anterior al cierre del ejercicio comercial respectivo.



3.1.6 Régimen de Tributación Especial del art. 14 bis

Antes de la Reforma, los contribuyentes afectos al Régimen General de Tributación podían acogerse al Régimen de Tributación Simplificada del art. 14 bis. La Ley 20.780 de 2014 derogó este Régimen, a partir del 01.01.2015³³, sin embargo, los contribuyentes que se encuentren acogidos a este sistema hasta el 31.01.2014, podrán continuar utilizándolo hasta el 31.12.2016.

3.1.7 Régimen de Tributación Especial del art. 14 quáter

Este Régimen fue derogado con la Ley 20.780 de 2014, a partir del 01.01.2015³⁴. Sin embargo, ciertos contribuyentes podían continuar acogidos al Régimen hasta el 31.12.2016, cumpliendo ciertos requisitos³⁵.

Este Régimen permitía a los contribuyentes obligados a declarar su renta efectiva según contabilidad completa por rentas del art. 20 de la LIR, cumpliendo ciertos requisitos, estar exentos del IDPC.

3.1.8 Régimen de Tributación Simplificada del art. 14 ter

La Ley 20.780 de 2014 y sus posteriores modificaciones modifican el art. 14 ter, estableciendo un Régimen Especial orientado a las micro, pequeñas y medianas empresas, como sigue:

A) Régimen especial para la inversión, capital de trabajo y liquidez.

Los EI, EIRL, comunidades, sociedades de personas, excluidas las sociedades en comandita por acciones, y las sociedades por acciones, que estén conformadas exclusivamente por personas naturales con domicilio o residencia en Chile, por contribuyentes sin domicilio ni residencia en Chile y/o por otras empresas sujetas al régimen

³³ Según la letra b), Art. 1° de la Ley 20.780 de 2014

³⁴ Se deroga el Régimen del art. 14 quáter de la LIR, según la letra b) Art. 1° Transitorio de la Ley 20.780 de 2014.

³⁵ Requisitos establecidos en el numeral VIII, del artículo 3° Transitorio de la Ley 20.780 de 2014.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

de la letra A) del art. 14, que tributen en Primera Categoría, podrán acogerse a este régimen, siempre que cumplan los requisitos.

1. Requisitos:

- a) Tener un promedio anual de ingresos percibidos o devengados por ventas y servicios de su giro, no superior a 50.000 UF en los 3 últimos años comerciales anteriores al ingreso al régimen, y mientras estén acogidos al mismo. Si la empresa tiene una existencia inferior a 3 ejercicios, el promedio se calculará considerando los ejercicios de existencia efectiva. Con todo, no podrán exceder en un año las 60.000 UF.
- b) Los contribuyentes que ingresen en el ejercicio en que inicien sus actividades, su capital efectivo no podrá ser superior a 60.000 UF³⁶.

No podrán acogerse:

- a) Los contribuyentes que obtengan ingresos provenientes de las actividades que se señalan a continuación, y éstos excedan en conjunto el 35% de los ingresos brutos totales del año comercial respectivo:
 - i. Las descritas en los números 1 y 2 del art. 20. Con todo, podrán acogerse las rentas que provengan de la posesión o explotación de bienes raíces agrícolas.
 - ii. Participaciones en contratos de asociación o cuentas en participación.
 - iii. De la posesión o tenencia a cualquier título de derechos sociales y acciones de sociedades o cuotas de fondos de inversión. En todo caso, no podrán exceder del 20% de los ingresos brutos totales del año comercial respectivo.
- b) Las sociedades cuyo capital pagado pertenezca en más del 30% a socios o accionistas que sean sociedades que emitan acciones con cotización bursátil, o que sean empresas filiales de éstas últimas.
- c) Cuando las sociedades por acciones se acojan a este Régimen, la cesión de las acciones efectuada a una persona jurídica constituida en el país, salvo que se encuentre sujeta al régimen de la letra A) del art. 14, o a otra entidad que no sea una persona natural con

³⁶ Según el valor de la UF al primer día del mes de inicio de las actividades.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

domicilio o residencia en Chile o un contribuyente sin domicilio ni residencia en Chile, deberá ser aprobada previamente en junta de accionistas por unanimidad. En caso que se estipule en contrario, o tal norma se incumpla, la sociedad por acciones no podrá acogerse a este régimen, o bien, deberá abandonarlo.

Por tanto, no podrán acogerse este Régimen los contribuyentes del N°1 del art. 20, es decir, las empresas Inmobiliarias. Sólo podrán optar por tributar con este Régimen las empresas constructoras.

2. Situaciones especiales al ingresar al régimen simplificado.

Los contribuyentes que ingresen a este Régimen, deberán efectuar el siguiente tratamiento a las partidas que a continuación se indican, según sus saldos al 31 de diciembre del año anterior a su ingreso, sin perjuicio de la tributación que afecte en dicho período a la empresa y a sus propietarios, socios, comuneros o accionistas:

- a) Empresas sujetas a la letra A) del art. 14: considerarán como un ingreso diferido, las rentas o cantidades que correspondan a la diferencia que se determine entre la suma del valor positivo del capital propio tributario, y las siguientes cantidades:
- i. El monto de los aportes de capital enterados efectivamente en la empresa o sociedad, y los aumentos y disminuciones posteriores, reajustadas³⁷.
 - ii. Las cantidades de las letras a) y c) del número 4 de la letra A) del art. 14.

Dicho ingreso diferido se computará incrementado en una cantidad equivalente al crédito por IDPC, que se mantenga en el saldo acumulado de crédito. Tal crédito, podrá seguir siendo imputado al IDPC que deba pagar el contribuyente a partir del año de incorporación al Régimen, debidamente reajustado³⁸. Si hay excedente, este se imputará en la misma forma en el ejercicio siguiente y en los posteriores. El remanente de crédito

³⁷ Reajustados de acuerdo al porcentaje de variación del IPC entre el mes anterior a la fecha de aporte, aumento o disminución de capital, y el mes anterior al cambio de régimen.

³⁸ El crédito deberá reajustarse considerando el porcentaje de variación del IPC entre el mes anterior al cambio de régimen y el mes anterior al término del ejercicio respectivo.



no podrá imputarse a ningún otro impuesto ni tendrá derecho a devolución. Con todo, el crédito no podrá exceder de una cantidad equivalente a la suma que se determine al aplicar la tasa vigente del IDPC sobre el monto del ingreso diferido incrementado que corresponda reconocer en dicho ejercicio.

b) Empresas sujetas a la letra B), del art. 14: deberán considerar como un ingreso diferido, las rentas o cantidades que correspondan a la diferencia que se determine entre la suma del valor positivo del capital propio tributario, y las siguientes cantidades:

- i. El monto de los aportes de capital enterados efectivamente en la empresa o sociedad, y los aumentos y disminuciones posteriores, reajustadas³⁹.
- ii. Las cantidades de la letra c), del número 2, de la letra B) del art. 14.

Dicho ingreso diferido se computará incrementado en una cantidad equivalente al crédito por IDPC, que se mantenga en el saldo acumulado de crédito. Tal crédito, podrá seguir siendo imputado al IDPC que deba pagar el contribuyente a partir del año de incorporación a este Régimen. Si hay excedente, este se imputará en la misma forma en el ejercicio siguiente y en los posteriores. El remanente de crédito no podrá imputarse a ningún otro impuesto ni tendrá derecho a devolución. Con todo, el crédito que se impute no podrá exceder de una cantidad equivalente a la suma que se determine al aplicar la tasa vigente del IDPC sobre el monto del ingreso diferido incrementado que corresponda reconocer en dicho ejercicio.

En todo caso, el crédito a que se refiere el numeral ii), de la letra d), del número 2 de la letra B) del art. 14, se imputará sólo hasta alcanzar un 65% de su monto.

- c)** Las pérdidas determinadas al término del ejercicio anterior, que no hayan sido absorbidas⁴⁰, deberán considerarse como un egreso del primer día del ejercicio inicial sujeto a este régimen.
- d)** Los activos fijos físicos depreciables, a su valor neto, deberán considerarse como un egreso del primer día del ejercicio inicial sujeto a este régimen.

³⁹ Reajustado según el porcentaje de variación del IPC entre el mes anterior a la fecha de aporte, aumento o disminución de capital, y el último mes del año anterior al cambio de régimen.

⁴⁰ Absorción determinada según el número 3 del artículo 31 de LIR.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

- e) Las existencias de bienes del activo realizable, deberán considerarse como un egreso del primer día del ejercicio inicial sujeto a este régimen simplificado.
- f) Los ingresos devengados y los gastos adeudados al término del ejercicio inmediatamente anterior al de ingreso al presente régimen, no deberán ser nuevamente reconocidos por el contribuyente al momento de su percepción o pago.

3. Determinación de la base imponible y su tributación.

Para el control de los ingresos y egresos, los contribuyentes que se acojan a este Régimen, y no estén obligados a llevar el libro de compras y ventas, deberán llevar un libro de ingresos y egresos, en el que deberán registrar tanto los ingresos percibidos como devengados que obtengan, así como los egresos pagados o adeudados. Los contribuyentes acogidos a este régimen, deberán llevar además un libro de caja que refleje cronológicamente el flujo de sus ingresos y egresos.

- a) Los contribuyentes deberán tributar anualmente con el IDPC. La base imponible del IDPC será la diferencia entre los ingresos percibidos y egresos efectivamente pagados por el contribuyente, mientras que la base imponible de los IGC o IA corresponderá a aquella parte de la base imponible del IDPC que se atribuya a cada dueño, socio, comunero o accionista según las reglas señaladas en las letras a) o b) del N°3 de la letra A) del art. 14.
- b) Se incluirán todos los ingresos y egresos, sin considerar su origen o fuente o si se trata o no de sumas no gravadas o exentas por esta ley.
- c) La base imponible quedará afecta a los IDPC e IGC o IA. Del IDPC no podrá deducirse ningún crédito o rebaja por concepto de exenciones o franquicias tributarias, salvo aquel señalado en el art. 33 bis, los créditos señalados en el número 2 precedente y el Crédito por IDPC.
- d) Exención del IDPC, cuando cumplan los siguientes requisitos:

Los contribuyentes acogidos a este artículo, cuyos propietarios, socios o accionistas sean exclusivamente contribuyentes del IGC, podrán optar anualmente por eximirse del pago del IDPC en el ejercicio respectivo, en cuyo caso, los contribuyentes gravarán sobre las rentas solamente con el IGC, sin derecho al crédito del artículo 56 número 3. Cuando se ejerza esta



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

opción, el total de los pagos provisionales obligatorios y voluntarios reajustados que haya efectuado la empresa, comunidad o sociedad durante el año comercial respectivo, serán imputados por su propietario, socios, comuneros o accionistas en contra del IGC que deban declarar, en la misma proporción que deba atribuirse la RLI. Si de esta imputación resulta un excedente en favor del socio, comunero o accionista, éste podrá solicitar su devolución⁴¹. La opción de acogerse a esta exención, se ejercerá dentro del plazo para efectuar la declaración anual de impuesto a la renta de la empresa.

4. Liberación de registros contables y de otras obligaciones.

Liberados de llevar contabilidad completa, practicar inventarios, confeccionar balances, efectuar depreciaciones, llevar los registros establecidos en el número 4 de la letra A) y número 2 de la letra B), ambos del art. 14, y de aplicar la corrección monetaria⁴². Cuando los contribuyentes emitan facturas electrónicas, el SII podrá liberarlos de los libros o declaraciones juradas, cumpliendo los requisitos que establezca mediante resolución. Sin perjuicio de que pueda llevar contabilidad completa, si lo estima conveniente.

5. Condiciones para ingresar y abandonar el régimen simplificado.

Los contribuyentes deben ingresar al régimen, a contar del día primero de Enero del año que opten por hacerlo, debiendo mantenerse en él por 3 años comerciales consecutivos completos. Para acogerse al Régimen, deben dar aviso al SII desde el 1 de enero al 30 de Abril del año calendario en que se incorporen. Transcurrido el primer año calendario acogidos, podrán excepcionalmente optar por abandonarlo a contar del 1 de Enero del año calendario siguiente, debiendo dar aviso al SII.

El contribuyente deberá abandonar obligatoriamente este régimen, cuando deje de cumplir alguno de los requisitos. Con todo, si por una vez excede el límite del promedio anual de los ingresos de 50.000 UF, podrá igualmente mantenerse en este régimen. En caso que exceda dicho límite por segunda vez, deberá abandonarlo obligatoriamente.

⁴¹ La devolución se establece según lo dispuesto en los artículos 95 al 97 de LIR

⁴² La corrección monetaria se establece según el artículo 41 de LIR



6. Efectos del retiro o exclusión del Régimen Simplificado.

- a) Los contribuyentes que se retiren del Régimen deben dar aviso al SII entre el 1 de Enero y el 30 de Abril del año comercial en que deseen cambiar de régimen, quedando sujetos a las normas comunes de LIR a contar del día primero de Enero del año comercial del aviso. En tal caso, podrán optar por acogerse a la letra A) o B) del art. 14, dentro del plazo señalado.
- b) Los contribuyentes que por incumplir alguno de los requisitos, deban abandonar el Régimen Simplificado, lo harán a contar del primero de Enero del año comercial siguiente a aquel en que ocurra el incumplimiento, sujetándose a todas las normas comunes de LIR. En tal caso, podrán optar por acogerse a la letra A) o B) del art. 14, dando aviso al SII entre el 1 de Enero y el 30 de Abril del año calendario en que se incorporan al régimen.
- c) Al incorporarse al Régimen General, deberá practicar un inventario inicial para efectos tributarios, en el cual debe registrar las siguientes partidas que mantengan al 31 de Diciembre del último año comercial en que estuvo acogido al Régimen Simplificado:
 - i. Activo realizable, valorada según costo de reposición, y
 - ii. Activos fijos físicos, a su valor actualizado al término del ejercicio⁴³, considerando la depreciación con una vida útil normal.

La diferencia de valor que se determine entre los numerales i) y ii) precedentes y el monto de las pérdidas tributarias que se hayan determinado al 31 de Diciembre del último año comercial en que estuvo acogido al Régimen Simplificado, constituirá un ingreso diferido que deberá imputarse en partes iguales dentro de sus ingresos brutos de los 3 ejercicios comerciales consecutivos siguientes, contados desde aquel en que se produce el cambio de Régimen. Si este contribuyente pone término de giro, aquella parte del ingreso diferido cuyo reconocimiento esté pendiente, deberá agregarse a los ingresos del ejercicio del término de giro. En caso que la diferencia resulte una pérdida, ésta podrá deducirse⁴⁴.

- d) Estos contribuyentes deberán determinar además, al término del último ejercicio en que estén acogidos a este Régimen, el monto del capital propio tributario final. No deberán

⁴³ Se determina aplicando las normas de los artículos 31, número 5 y 41, número 2.

⁴⁴ Se deduce en conformidad al número 3 del artículo 31 LIR.



considerarse parte del capital propio, los ingresos devengados y los gastos adeudados a esa fecha, que no se hayan considerado en la base imponible.

La diferencia positiva que resulte de restar al valor del capital propio tributario, el monto del ingreso diferido y el valor del capital aportado efectivamente a la empresa más sus aumentos y menos sus disminuciones posteriores reajustados⁴⁵, deberá registrarse como parte del saldo inicial de los registros que estará obligada a llevar la empresa o sociedad, según sea el régimen al que quede sujeto el contribuyente.

- e) La incorporación al Régimen General no podrá generar otras utilidades o pérdidas, provenientes de partidas que afectaron o debían afectar el resultado de algún ejercicio bajo la aplicación del Régimen Simplificado.
- f) Los contribuyentes que se hayan retirado del Régimen, no podrán volver a incorporarse a él hasta después de transcurridos 5 años comerciales consecutivos.
- g) Los ingresos devengados y los gastos adeudados que no hayan sido computados, con motivo del cambio de régimen deberán ser reconocidos y deducidos por el contribuyente, al momento de incorporarse al Régimen General.

3.1.9 Empresas Inmobiliarias

Las rentas de las empresas Inmobiliarias se clasifican en el N°1 del artículo 20, del DL 824 de 1974 sobre Impuesto a la Renta, el cual sufrió cambios con la Ley 20.780 de 2014 y sus modificaciones posteriores, cuya vigencia rige a contar del 01.01.2016.

La Reforma Tributaria establece las letras a), b) y c) para las rentas de bienes raíces, como sigue:

Letra a): Los contribuyentes que posean o exploten a cualquier título bienes raíces se gravará la renta Efectiva de dichos bienes.

⁴⁵ Reajuste según la variación del IPC entre el mes anterior a aquel que se efectúa el aporte, aumento o disminución y el mes anterior al del término del último ejercicio acogido al Régimen.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

Letra b): Los contribuyentes que no declaren su renta efectiva según contabilidad completa, y den en arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal, bienes raíces, se gravará la renta efectiva de dichos bienes, acreditada mediante el respectivo contrato, sin deducción alguna. Se considerará como parte de la renta efectiva el valor de las mejoras útiles, contribuciones, beneficios y demás desembolsos convenidos en el respectivo contrato o posteriormente autorizados, siempre que no se encuentren sujetos a la condición de reintegro y queden a beneficio del arrendador, subarrendador, nudo propietario o cedente a cualquier título de bienes raíces⁴⁶.

Letra c) Las empresas constructoras e inmobiliarias por los inmuebles que construyan o manden construir para su venta posterior, podrán imputar al IDPC el impuesto territorial pagado desde la fecha de la recepción definitiva de las obras de edificación. Si el monto de la rebaja excede del IDPC, dicho excedente no podrá imputarse a otro impuesto ni solicitarse su devolución. Tampoco dará derecho a devolución el IDPC en aquella parte que se haya deducido de dicho tributo el crédito por el impuesto territorial. El monto a deducir deberá estar debidamente reajustado⁴⁷.

Conforme a lo dispuesto en el art. 20, las rentas provenientes de la explotación de bienes raíces se clasifican en la primera categoría, y de acuerdo a ello, tales rentas se encuentran como regla general afectas al IDPC e IGC o IA, según corresponda.

De esta manera, con la Reforma Tributaria se elimina el régimen de renta presunta al que podían acogerse los contribuyentes que explotaran bienes raíces no agrícolas, contenidas en la anterior letra d), del N° 1, del artículo 20 de la LIR.

⁴⁶ Modificación introducida por ley 20.899 de 2016, que rige a contar del 01.01.2016.

⁴⁷ Reajuste según el porcentaje de variación experimentado por el IPC en el período comprendido entre el mes anterior a la fecha de pago de la contribución y el mes anterior al de cierre del ejercicio respectivo.



3.1.9.1 Crédito en contra del IDPC por concepto de Impuesto Territorial

En los contribuyentes que tienen derecho al crédito por contribuciones de bienes raíces, se encuentran las empresas constructoras en general y las empresas inmobiliarias, por los inmuebles que construyan o manden a construir para su venta posterior, procediendo el crédito en estos casos por el impuesto territorial pagado desde la fecha de la recepción definitiva de las obras de edificación, según certificado extendido por la Dirección de Obras Municipales que corresponda⁴⁸.

El contribuyente debe pagar este impuesto anual en cuatro cuotas, con vencimiento en los meses de Abril, Junio, Septiembre y Noviembre, reajustadas según la variación del IPC en forma semestral.

Este Impuesto se determina sobre el avalúo de las propiedades (base imponible), que es un valor que determina el SII, el cual debe realizar cada cuatro años el proceso de reavalúo de las propiedades, corrigiendo los cambios del avalúo debido a las plusvalías y minusvalías a que están sometidos estos bienes.

Avalúo del Bien Raíz = Avalúo del Terreno + Avalúo de las Construcciones

Tasa anual del Impuesto Territorial de Bienes Raíces habitacionales	Avalúo
0,98%	Igual o menor a \$ 79.981.663 al 01.07.2016
1,143%	Mayor a \$ 79.981.663

Para los bienes raíces de la serie no agrícola, no habitacionales se aplicará una sobretasa de beneficio fiscal de 0,025% que se cobrará conjuntamente con las contribuciones. Al igual que aquellos bienes raíces habitacionales con tasa de 1,143%, se aplicará la misma sobretasa de beneficio fiscal de 0,025%.

Los bienes raíces no agrícolas afectos a Impuesto Territorial, ubicados en áreas urbanas, con o sin urbanización, y que correspondan a sitios no edificados, propiedades

⁴⁸ Certificado extendido de acuerdo a lo establecido en el artículo 144 del D.F.L. N° 458, del año 1976, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

abandonadas o pozos lastreros, pagarán una sobretasa del 100% respecto de la tasa vigente del impuesto. La referida sobretasa no se aplicará en áreas de expansión urbana y en áreas rurales.

Los bienes raíces no agrícolas destinados a uso habitacional están exentos del pago de contribuciones hasta un avalúo de \$22.394.368 al segundo semestre del año 2016.

Requisitos para que opere el crédito por contribuciones de bienes raíces:

- ✓ Que se encuentren efectivamente pagadas las contribuciones al momento de presentar, dentro del plazo legal correspondiente, la respectiva declaración del IDPC; Las citadas contribuciones deben reajustarse previamente.
- ✓ Debe considerarse el valor neto de las cuotas pagadas por concepto de contribuciones

Excedentes que resulten del crédito por contribuciones: Los excedentes no pueden ser imputados al IDPC de aquellas actividades que no dan derecho a la deducción o de otros impuestos de la LIR que se declaren en el mismo ejercicio en que se produjeron dichos remanentes, como tampoco pueden traspasarse a los ejercicios siguientes para su deducción de los impuestos a declarar en los períodos posteriores aunque se trate del IDPC, y menos solicitar su devolución respectiva, perdiéndose la recuperación de los referidos excedentes.

Imputación a impuestos finales y derecho a devolución

- **Impuesto Global Complementario:** Cuando el IDPC que sirve de crédito contra el IGC, haya sido cubierto total o parcialmente con el crédito por contribuciones, sólo dará derecho a devolución, cuando así corresponda, aquella parte del IDPC que no haya sido solucionada con tal crédito.
- **Impuesto Adicional:** No podrá ser objeto de devolución a contribuyente alguno, el IDPC en aquella parte en que se haya deducido de dicho tributo, el crédito por contribuciones.



3.2 Modificaciones en el DL 825 de 1974, con la Ley 20.780 de 2014 y sus posteriores modificaciones, respecto a las Constructoras e Inmobiliarias

3.2.1 Efectos en el IVA de las empresas Constructoras e Inmobiliarias

En conformidad a la Reforma Tributaria, desde el año 2016 se gravarán con IVA, las ventas habituales de inmuebles nuevos o usados cualquiera sea el vendedor. La Reforma establece un cambio en el hecho gravado básico relativo a las ventas de inmuebles afectando con IVA ahora no sólo a la actividad de la construcción, sino también a las inmobiliarias.

En el caso de las Inmobiliarias, se considerará como habitual, la transferencias de inmuebles, siempre que las operaciones estén dentro del giro efectivo del contribuyente.

Hecho gravado básico de venta

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

De acuerdo a lo anterior, la redacción propuesta del Art. 2° (N° 1 y 3) del DL N° 825, queda como sigue:

Artículo 2°.- Para los efectos de esta ley, salvo que la naturaleza del texto implique otro significado, se entenderá:

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.⁴⁹

3° Por “vendedor” cualquiera persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros.

⁴⁹ DL N°20.780 del 29-sept-2014 y DL N°20.899 del 08-feb-2016.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

Corresponderá al SII calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad. Para efectos de la venta de inmuebles, 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 4 años siguientes a la adquisición o construcción. En todos los demás casos se presumirá habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año. Con todo, no se considerará habitual la enajenación de inmuebles que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias así como la enajenación posterior de inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas y siempre que exista obligación legal de vender dichos inmuebles dentro de un plazo determinado (...La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual).

Se considerará también “vendedor” al productor, fabricante o vendedor habitual de bienes corporales inmuebles que venda materias primas o insumos que, por cualquier causa, no utilice en sus procesos productivos.

Hecho gravados especiales

El artículo 2°, N° 3 de la Ley N° 20.780⁵⁰ introdujo modificaciones a varias letras del Artículo 8°. Estas modificaciones tuvieron por objeto adecuar los distintos hechos gravados especiales, al hecho gravado básico.

⁵⁰ DL N°20.780 del 29 de Septiembre de 2014.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

A modo de ejemplo, se visualiza el efecto de la aplicación del IVA a las ventas habituales de inmuebles, en donde una inmobiliaria compra bienes raíces a una constructora para su posterior venta manteniendo el margen de utilidad:

Esquema actual (en UF)

Constructora:

a). Precio neto construcción	900
b). IVA débito (19%)	171
c). Crédito especial (65% de b)	111,15
d). Total= a+b-c	959,85

Inmobiliaria:

e). Terreno	300
f). Construcción= a+b-c	959,85
g). Subtotal	1259,85
h). Margen (25% de g)	314,96
i). Precio total	1574,81

Esquema con Reforma (en UF)

Constructora:

a). Precio neto construcción	900
b). IVA débito (19%)	171
c). Crédito especial (65% de b)	111,15
d). Total= a+b-c	959,85

Inmobiliaria:

e). Terreno	300
f). Construcción= a-c	788,85
g). Subtotal	1088,85
h). Margen	314,96
i). Precio neto (g+h)	1403,81
j). Precio neto sin terreno (i-e)	1103,81
k). IVA débito= 0,19*j	209,72
l). Precio total = i+k	1613,53

Fuente: Publicación Círculo Verde. Mismo esquema, pero se cambió los valores de los datos expuestos.

Por lo tanto de acuerdo al ejemplo anterior, con la Reforma se aprecia que la constructora seguirá vendiendo con IVA, pero ahora será la inmobiliaria la que asumirá como costo, el total de la facturación menos el IVA y sobre este monto, más el terreno aplicará su margen de utilidad.



3.2.1.1 Aplicación del IVA en la venta de las viviendas

Con la Reforma esto comenzó a regir desde el 1 de Enero de 2016 y aplica a todas las ventas efectuadas por “*vendedores habituales*” ya sea de inmuebles nuevos o usados. No obstante, ha establecido una aplicación gradual del impuesto y algunas exenciones.

Son considerados vendedores habituales aquellos que hayan comprado una vivienda con el ánimo de revenderla y, en general, aquellas personas o empresas que se dedican a la compra y venta de bienes inmuebles como las empresas inmobiliarias o constructoras.

En ese sentido es importante tener presente que:

- Cuando el propietario vende su casa o departamento pero no se dedica al negocio inmobiliario no debe aplicarse IVA, puesto que la vivienda se compró para su uso y no con el ánimo de revenderla.
- Cuando el propietario vende su casa o departamento antes de que transcurra un año desde su compra o construcción, en principio, debe pagar IVA porque la Ley establece una presunción de habitualidad. Sin embargo, el vendedor puede demostrar que en realidad no se trata de un “vendedor habitual”, a pesar de estar vendiendo antes de 1 año.
- La Ley excluye la venta de los terrenos de la aplicación del IVA.

Presunciones de Habitualidad

Según la Ley N° 20.899⁵¹, no se considerará habitual la enajenación que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias, así como la venta posterior de inmuebles recibidos en pago de deudas, siempre que exista obligación legal de vender.

Exenciones

La Reforma estableció las siguientes exenciones a la aplicación del impuesto a las ventas y servicios en la venta de viviendas:

- Venta de viviendas con subsidio.

⁵¹ DL N°20.899 publicado el 08-Feb-2016.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

- Venta de viviendas nuevas o usadas que tengan permiso de edificación anterior al 01 de enero de 2016, y que se vendan durante el año 2016.
- Venta de viviendas nuevas que tengan permiso de construcción anterior al 01 de enero de 2016 y que se terminen de construir durante el año 2016.
- Venta de viviendas respecto de las cuales se haya celebrado una promesa antes del 01 de enero de 2016. Para esto, la promesa debe haberse celebrado antes del 01 de enero de 2016 por escritura pública o instrumento privado protocolizado ante notario.

Por otra parte, el artículo séptimo transitorio de la Reforma⁵², establece que se encontrará exenta de IVA la venta de inmuebles siempre que se cuente con el permiso de edificación de éstos, al 01.01.2016, y la venta se efectúe dentro de 1 año a contar de esa fecha y también se encuentran exentas los BCI nuevos que se haya ingresado la solicitud de recepción definitiva antes del 01.04.2017.

Artículo séptimo: Estarán exentas del IVA las ventas de bienes corporales inmuebles que se graven como consecuencia de la modificación que se introduce en el artículo 2° del DL 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 Construcción, 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 5° transitorio. Estarán también exentas del impuesto al valor agregado, en el caso de *BCI nuevos* que cuenten con el permiso de construcción a la fecha señalada, la venta u otras transferencias de dominio, incluido el contrato de arriendo con opción de compra, que se graven como consecuencia de estas modificaciones siempre que respecto de tales bienes se haya ingresado, al 1 de abril de 2017⁵³, la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente conforme lo establece el artículo 144 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.

⁵² DL N°20.780.

⁵³ Modificación según la Ley de presupuesto 2017.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

La Inmobiliaria al vender la construcción más el terreno, tendrá operaciones mixtas, es decir, ventas afectas y ventas no gravadas. Donde eventualmente el SII, podría plantear el uso proporcional del IVA Crédito relacionado a éste tipo de operaciones.

Según el actual Art.23 N° 3 de la Ley de IVA: *En el caso de importación o adquisición de bienes o de utilización de servicios que se afecten o destinen a operaciones gravadas y exentas, el crédito se calculará en forma proporcional, de acuerdo con las normas que establezca el Reglamento.*

Por otra parte la Ley N°20.899 amplía el plazo de exención para la venta de inmuebles con permiso de edificación hasta el año 2017.

La exención de IVA en la venta de inmuebles con permiso de edificación anterior al 1 de enero de 2016 se extiende a proyectos que, teniendo dicho permiso a esa fecha, se encuentren terminados durante el año 2016 y las solicitudes de recepción de obra definitiva se haya ingresado a la Dirección de Obras Municipales, sin que sea relevante la fecha en que se vendan los inmuebles.

3.2.2 Base imponible

El artículo 16 del D.L. N° 825 contiene una serie de normas que establecen algunas reglas especiales para determinar la base imponible de IVA en determinados hechos gravados. La Reforma agregó en algunas de estas normas la palabra inmueble, para hacerlas concordantes con la modificación al concepto de venta, e incorporó una norma en que se regula la forma de determinar la base imponible de IVA en caso de venta de inmuebles usados.

Cálculo de la Base Imponible (BI):

$$\text{BI de IVA}^{54} = (\text{Valor de venta} - \text{terreno}) - (\text{Valor de adquisición reajustado} - \text{terreno})$$

⁵⁴ Circular N° 42 del 05 de Junio de 2015.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

La Ley permite descontar o deducir el valor de adquisición reajustado del terreno de la base imponible del IVA, con ciertos topes.

El artículo 16 letra g, fue agregada al DL N° 825, por la modificación del concepto de venta, donde se gravará con IVA la venta de inmuebles realizada por cualquier tipo de contribuyente siempre que reúna los requisitos para ser considerado como vendedor de tales bienes.

Con la vigencia de la Ley N° 20.780⁵⁵ se encuentra gravada con IVA la venta de bienes inmuebles usados en cuya adquisición no se haya soportado IVA y que sea realizada por un vendedor habitual. Por esto se crea la citada letra g) del art. 16, que establece una base imponible especial que será la diferencia entre los precios de venta y compra, reajustándose el valor adquisición del inmueble de acuerdo al porcentaje de variación que experimente el IPC entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior a la fecha de la venta.

De acuerdo a lo señalado anteriormente los requisitos para determinar la base imponible en conformidad a la letra g) del artículo 16 son los siguientes:

- a) Debe tratarse de venta de BCI usados;
- b) En la adquisición de aquéllos no se debe haber soportado IVA;
- c) La venta debe ser realizada por un vendedor habitual.

Cumplidos los requisitos ya mencionados se deberá calcular la base imponible que será equivalente a la diferencia entre los precios de venta y de compra considerando las siguientes reglas:

- a) Del precio de venta determinado se debe deducir el valor del terreno con tope de su valor comercial. Para estos efectos la misma norma, en su parte final, señala que el Servicio podrá tasar el valor comercial asignado al terreno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario⁵⁶.

⁵⁵ Circular N°42 del 05 de Junio de 2015.

⁵⁶ Inciso 2° de la letra g) art.16 del DL N°825.



- b) Del valor de adquisición del inmueble se debe deducir también el valor del terreno. Éste se determinará calculando el porcentaje que representa el valor comercial asignado al terreno en el precio de venta, el cual se aplicará al valor de adquisición del inmueble.
- c) El monto así determinado se deducirá del valor de adquisición del inmueble. Previamente a esta operación se debe reajustar el valor de adquisición del inmueble de acuerdo con el porcentaje de variación que experimente el IPC en el período comprendido entre el mes anterior a la adquisición y el mes anterior a la fecha de venta.
- d) Una vez descontado los respectivos valores de terreno tanto en el precio de adquisición como de venta, se debe restar al precio de venta, el precio de adquisición, obteniendo de esta manera la base imponible sobre la cual se debe aplicar la tasa establecida en el artículo 14 del D.L. N° 825.

La ley permite deducir el valor de adquisición reajustado del terreno, por lo que el contribuyente puede optar por deducir cualquiera de los siguientes valores:

1. 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.
2. 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 lo establecido en resolución N° 49 del año 2016 del Servicio de Impuestos Internos.

3.2.3 Contratos de Leasing en los Inmuebles

Según la Circular N° 13⁵⁷, los contratos que se hayan celebrado a partir del 01 de enero de 2016 deben pagar IVA, en la medida que el arrendador sea considerado como habitual respecto de la celebración de contratos de leasing (si es que el vendedor es una

⁵⁷ Circular N°13 del 24 de Marzo de 2016.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

empresa constructora o inmobiliaria). Debe tratarse de una persona que adquirió con el ánimo de posteriormente arrendar vía leasing el inmueble o, una persona que se dedique habitualmente a celebrar este tipo de contratos, como bancos, empresas de leasing, aseguradoras, etc.

Por otra parte los contratos de leasing celebrados con anterioridad al 01 de enero de 2016 y que no tenían IVA se mantendrán exentos de este impuesto hasta que finalice el contrato, independientemente de cuando ocurra esto. Se aplica el IVA de los contratos de leasing en el pago de cada cuota y en el momento que esto ocurra.

Pero la Ley N° 20.899 vino a corregir esta situación, al disponer que no se apliquen las modificaciones introducidas al DL. N° 825, por el artículo 2° de la Ley N° 20.780, a las cuotas de un contrato de arriendo con opción de compra de BCI, ni a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos, siempre que éstos hayan sido celebrados con anterioridad al 01 de enero de 2016 y siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.

A modo de ejemplo, si una empresa de leasing celebró un contrato de arriendo con opción de compra sobre un bien corporal inmueble sin amoblar, con anterioridad al 01 de enero de 2016 cumpliendo con los requisitos exigidos por la norma legal, y las cuotas de arrendamiento que se devenguen con posterioridad a dicha fecha no se encontrarán gravadas con IVA, esto debido que conforme al art. 12, letra E, N°11, vigente a la fecha del contrato, no procedía recargar IVA en esa operación.

Art. 12 letra E, n° 11: El arrendamiento de inmuebles, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) del artículo 8° y los contratos de arriendo con opción de compra de BCI, siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que haya precedido inmediatamente al contrato de arriendo, no se haya recargado IVA por tratarse de una venta exenta o no afecta.

Al contrario, si la misma empresa suscribe también con anterioridad al 01 de enero de 2016 y cumpliendo con los requisitos, según la circular N° 13⁵⁸, un contrato de arriendo con

⁵⁸ Circular N°13 de 24 de Marzo de 2016.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

opción de compra pero esta vez sobre un inmueble amoblado, las cuotas de arrendamiento que se devengue de dicho contrato se encontrarán afectas a IVA, según la normativa vigente a la fecha de suscripción del contrato, esto es por la aplicación del art. 8 letra g), que grava con IVA el arrendamiento de inmuebles amoblados, siéndole aplicable el régimen tributario vigente con anterioridad al 01 de enero de 2016.

También en los arrendamientos con opción de compra de inmuebles amoblados suscritos antes del 01 de enero de 2016, la base imponible se determinará deduciendo de la renta, una cantidad equivalente al 11% anual del avalúo fiscal del inmueble propiamente tal, o la proporción correspondiente si el arrendamiento fuere parcial o por períodos distintos de un año, pero sin poder rebajar la parte que corresponda a la utilidad o interés de la operación.

Subsidios habitacionales

La exención del IVA del Art. 12 letra F del DL N°825 es para:

- La venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los contratos generales de construcción y los contratos de arriendo con opción de compra, cuando tales ventas, contratos o arriendos con opción de compra hayan sido financiados, en todo o parte, por el referido subsidio.
- Se considerara también como beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el ministerio, a la persona natural o jurídica que adquiera o encargue la construcción de un BCI para venderlo o entregarlo en arriendo con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional, siempre que lo anterior conste en el contrato respectivo, debiendo aplicarle el IVA en caso contrario.
- La venta a un tercero de una vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el referido Ministerio, cuando la opción de compra sea financiada, en todo o parte, por el referido subsidio. Es decir, que la venta de la vivienda que haga el propietario de esa vivienda a un tercero estará exenta de IVA.



3.2.4 Crédito especial empresas constructoras, DL N° 910 de 1975

El Crédito especial para las empresas constructoras, está establecido en el artículo 21 del DL 910 de 1975, cuyo objetivo del beneficio, es evitar el encarecimiento de las viviendas al aplicar el IVA a la construcción.

El beneficio consiste en un crédito que corresponde a un descuento del precio final de un inmueble, construido por una empresa constructora, en terreno propio o ajeno, cuyo uso sea habitacional. Las empresas constructoras tienen derecho a deducir del monto de PPO el 65% del débito del IVA, que determinen en la venta de inmuebles para habitación, por ellas construidos, cuyo valor no exceda de cierto monto expresado en UF, con tope de 225 UF por vivienda y por cada contrato de construcción habitacional.

Para los efectos de este beneficio, debe incluirse en el concepto de "habitación", las dependencias directas, tales como estacionamientos y bodegas amparadas por un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto de construcción, siempre que el inmueble destinado a la habitación propiamente tal constituya la obra principal del contrato o del total contratado. Este crédito se puede imputar al PPM, IVA, retenciones, entre otros. Es decir, a cualquier impuesto del Formulario 29.

El remanente que resulte de esta imputación, podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba pagarse en la misma fecha, y el saldo que aún quedare podrá imputarse a los mismos impuestos en los meses siguientes, debidamente reajustado. El saldo que quede al 31 de Diciembre o el último mes en el caso de término de giro, tendrá el carácter de pago provisional (según el art. 88 de DL 824 de 1974), imputándose a los Impuestos anuales.

Límites para acceder al beneficio:

Año	Valor por vivienda
2014	4.500 UF
2015	4.000 UF
2016	3.000 UF
2017 en adelante	2.000 UF



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

Sin embargo, en el caso de las viviendas con subsidio⁵⁹, si bien la venta no está afectada a IVA, igualmente se les otorga derecho a crédito fiscal a las constructoras por viviendas que tengan un valor de hasta 2.200 UF.

Para usar el beneficio, debe tratarse de:

- Contratos de venta o promesa de venta de BCI.
- Contratos generales de construcción por suma alzada.
- Recaer en inmuebles habitacionales.

También se puede usar el beneficio mediante contratos generales de construcción, que no sean ejecutados por administración, que las empresas constructoras celebren con las siguientes Instituciones:

- Cuerpo de Bomberos de Chile
- Cruz Roja de Chile
- Consejo de Defensa del Niño
- Comité nacional de Jardines Infantiles y Navidad
- Consejo Nacional de Protección a la Ancianidad
- COANIL (Corporación de Ayuda al Niño Limitado)
- CORDAM (Corporación de Ayuda al Menor)
- Bote Salvavidas
- Otras Instituciones sin fines de lucro, que tengan por único objeto proporcionar ayuda material, exclusivamente en forma gratuita, solamente a personas de escasos recursos económicos y que no reciban subvenciones del Estado, con personalidad jurídica y que no realicen operaciones gravadas con IVA.

Los BCI que se construyan en virtud de estos contratos, deben estar destinados exclusivamente a los fines propios de dichas Instituciones y no podrán enajenarse antes de diez años, los que se contarán desde la fecha de la recepción final de la obra, salvo que el

⁵⁹ Circular N°13 del 24 de Marzo de 2016, en base al DL N°20.899.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

enajenante reintegre previamente el 65% del débito del IVA, debidamente reajustado según la variación de la UTM determinada entre el mes de cada pago del precio del contrato y el de la enajenación.

Para acogerse a este beneficio, las citadas instituciones deberán contar con la aprobación del Ministerio de Hacienda, el cual, teniendo a la vista los antecedentes que acrediten el cumplimiento de las exigencias prescritas, deberá dictar el decreto respectivo.

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, estas sociedades, comunidades o cooperativas tendrán derecho a la deducción e imputación establecida en este artículo, respecto de las adjudicaciones que recaigan sobre los BCI destinados a la habitación. Los remanentes que resulten tendrán la calidad de pagos provisionales voluntarios para los socios o comuneros en la parte proporcional que corresponda a cada socio o comunero en el total de la adjudicación.

Ley N°20.259 de 2008, modifica el DL 910 de 1975:

Modifica el DL 910 de 1975, en su artículo 5, como sigue:

- En el DL 910 se requería que los Contratos generales de construcción no sean por administración. Esto, se reemplaza por “cuyo valor no exceda de 4.000 UF, con un tope de hasta 150 UF por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda.
- Se establece que dicho beneficio también se aplicará a los contratos generales de construcción que no sean ejecutados por administración, para ciertas Instituciones, pero, sin las limitaciones de monto antes indicadas.
- Se agrega que para acceder al beneficio la empresa constructora deberá contar con el respectivo permiso municipal de edificación.
- No se aplicará el beneficio para los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, ni aún en los casos que pudieran implicar la variación de la superficie



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

originalmente construida, como tampoco a los contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos.

- Se agrega que, en el caso de contratos de construcción de más de una vivienda, para acceder al beneficio, el contrato debe indicar el precio unitario de construcción de las viviendas, incluyéndose en éste el valor de los bienes comunes a construir, a prorrata de las superficies construidas respectivas. Cuando el contrato general de construcción incluya inmuebles para habitación, que no excedan de 4.000 UF y otros que sobrepasen tal monto, el beneficio imputable en cada facturación de un estado de pago será la cantidad que resulte de aplicar, al crédito potencial total, la proporción que el estado de pago represente respecto del total del precio de construcción de las viviendas del contrato. El crédito total potencial será igual a la suma de los créditos individuales de las viviendas a construir con derecho al beneficio. Las modificaciones o el término anticipado de un contrato general de construcción, que causen variaciones al crédito potencial disponible inicialmente previsto, darán lugar al ajuste el cálculo del crédito individual de las viviendas, deberá considerarse la suma del precio individual de construcción del contrato más el valor de las obras preexistentes, el cual deberá ser declarado en el contrato.
- Las empresas constructoras deberán informar al SII, en la oportunidad y forma que este determine, los antecedentes que sirvan de base para el cálculo del beneficio impetrado así como los compradores de los inmuebles o los mandantes de los contratos generales de construcción, que no sean por administración.
- No obstante, hasta el día 30 de Junio del año 2009, las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus PPO este beneficio. Según la LIR, corresponde al 0,65 del débito del IVA que deban determinar en la venta de BCI para habitación por ellas construidos y en los contratos generales de construcción que no sean por administración de dichos inmuebles, en ambos casos, sin el requerimiento de contar previamente con el permiso municipal de edificación. Tratándose de contratos generales de construcción de inmuebles para habitación, que no sean por administración, celebrados con anterioridad al 1° de julio de 2009, se sujetarán al beneficio del punto anterior, si han obtenido el



EFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

respectivo permiso municipal de edificación con anterioridad a dicha fecha y siempre que al 31 de diciembre de 2009 las obras ya se hayan iniciado.

En suma, establece las siguientes modificaciones:

- La constructora debe tener “permiso de edificación”
- No se puede aplicar el beneficio cuando se trate de un contrato de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, ni en contratos generales de construcción que no sean por administración.
- En contratos de construcción de más de una vivienda, se debe indicar por separado el valor unitario de cada vivienda para acceder al beneficio.

3.2.5 Activo Fijo

Se amplía aplicación de esta norma sobre la venta de inmuebles que formen parte del activo fijo⁶⁰, sin que sea relevante el tiempo transcurrido entre la adquisición y la venta o si el vendedor es empresa constructora.

Las empresas que vendan activo fijo, a contar del 01.01.2016 deben pagar IVA si en la adquisición de esos bienes se tuvo derecho a crédito fiscal. En caso contrario, no se aplica el impuesto.

⁶⁰ Art. 8 letra m) del DL N°825.



CAPITULO IV

CUADRO COMPARATIVO

4.1 LEY DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (DL 825 DE 1974)

Después de la Reforma Tributaria (A contar de 01.01.2017)	Antes de la Reforma Tributaria	
<p>Pagan IVA todas las ventas efectuadas por vendedores habituales (la Ley define “habitualidad”), ya sea de inmuebles nuevos o usados.</p>	<p>Pagan IVA toda venta efectuada por vendedores habituales (a juicio exclusivo del SII), solo respecto de la primera venta de inmuebles.</p>	<p>Pago de IVA</p>
<p>La Ley 20.899 de 2016, estableció excepciones a la aplicación del IVA:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Venta de viviendas con subsidio. ✓ Venta de viviendas nuevas o usadas que tengan permiso de edificación anterior al 01/01/2016 y que se vendan durante el año 2016. ✓ Venta de viviendas nuevas que tengan permiso de construcción anterior al 01/01/2016 y que se terminen de construir durante el año 2016. <p>Venta de viviendas donde se haya celebrado una promesa de venta antes del 01/01/2016.</p>	<p>Art. 12 letra E n°11: El arrendamiento de inmuebles, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) del artículo 8°.</p> <p>Que no estén amoblados ni tengan instalaciones.</p>	<p>Exenciones</p>



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

	Antes de la Reforma Tributaria	Después de la Reforma Tributaria (A contar de 01.01.2017)
Base Imponible del IVA	<p>El artículo 17 inciso segundo establece la manera en que se debe determinar la base imponible, esto es:</p> <p><i>Base Imponible = Precio de Venta - Valor de Terreno.</i></p> <p>Con límite de dos veces el avalúo fiscal.</p>	<p>Se mantiene igual. Se establece una base imponible especial para el caso de venta de BCI usados, en cuya adquisición no se haya soportado IVA, realizada por un vendedor habitual (nueva letra g) del artículo 16° del DL 825).</p> <p>Base Imponible = Diferencia entre los precios de venta y compra.</p>
Contratos de leasing	<p>La compra-venta de viviendas era gravada con IVA solo cuando el vendedor era una Empresa Constructora. Pero si el vendedor era una Inmobiliaria, no existía ese gravamen. También los contratos con opción de compra leasing, solo estaban sujetos a IVA cuando ese contrato era suscrito con una Constructora.</p>	<p>Los contratos de leasing sobre inmuebles que se celebren a partir del 1-01-2016 deben pagar IVA, en la medida que el arrendador sea considerado como habitual.</p> <p>Los intereses del contrato de leasing no pagarán IVA.</p> <p>Los contratos de Leasing celebrados con anterioridad al 1 de enero de 2016 y que no tenían IVA se mantendrán exentos de este impuesto hasta que finalice el contrato, independiente de cuando ocurra esto.</p>



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

	<p>Antes de la Reforma Tributaria</p>	<p>Después de la Reforma Tributaria (A contar de 01.01.2017)</p>
<p>Crédito especial del IVA</p>	<p>El artículo 21 del DL N°910, de 1975, del Ministerio de Hacienda, estableció un crédito especial para las empresas constructoras, igual al 65% del débito del IVA que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos, cuyo valor no exceda de los siguientes montos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Límite costo de construcción 4.500 UF, deducido el costo del terreno. - Tope de la franquicia por vivienda UF 225. 	<p>A contar del año 2016, las constructoras tendrán derecho a un crédito especial del IVA a las empresas constructoras en el caso de viviendas cuyo valor de construcción no supere las 2.000 UF desde el año 2017. En el caso de las viviendas con subsidio, la venta no está afecta a IVA, pero igualmente se otorga derecho a crédito fiscal a las constructoras por viviendas que tengan un valor de hasta 2.200 UF a partir del año 2017. Límite absoluto de la franquicia se mantiene en 225 UF.</p>
<p>Activo Fijo</p>	<p>Debe pagar IVA la venta de BCM que se realicen antes de que termine su vida útil normal, de conformidad al N°5 del art. 31 de la LIR o que hayan transcurrido 4 años contados desde adquisición y no formen parte del activo realizable por contribuyente sujetos a esta norma, que han tenido derecho a Crédito Fiscal por la adquisición o construcción de dichos bienes.</p>	<p>A contar del 1 de enero de 2016 las empresas que vendan activo fijo deben pagar IVA si en la adquisición, construcción o importación de esos bienes tuvo derecho a crédito fiscal. En caso contrario, no se aplica el impuesto.</p>



4.2 LEY DE IMPUESTO A LA RENTA (DL 824 DE 1974)

RÉGIMEN DE TRIBUTACIÓN SIMPLIFICADA (ART. 14 TER DE LA LIR)		
Concepto	Antes de la Reforma Tributaria (Antes de 01.01.2017)	Después de la Reforma Tributaria (A contar de 01.01.2017)
Requisitos para ingresar y mantenerse en el régimen.	<ul style="list-style-type: none"> • Ser EI o EIRL, ser contribuyente del IVA, no tener por giro o actividad cualquiera de las descritas en el art. 20 N°1 y 2, ni realizar negocios inmobiliarios o actividades financieras, salvo las necesarias para el desarrollo de su actividad principal; • No poseer ni explotar a cualquier título derechos sociales o acciones de sociedades, ni formar parte de contratos de asociación o cuentas en participación en calidad de gestor, y • Tener un promedio anual de ingresos de su giro, no superior a 5.000 UTM en los 3 últimos ejercicios. <p>En el primer ejercicio de operaciones, deberán tener un capital efectivo no superior a 6.000 UTM</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Contribuyentes de la Primera Categoría, excepto contribuyentes del inc. 1° del art. 38 de LIR, es decir: <ul style="list-style-type: none"> -Agencias -Sucursales -Otros establecimientos permanentes de empresas extranjeras que operen en Chile • Promedio anual de ingresos percibidos o devengados del giro no superior a 50.000 UF en los últimos 3 años comerciales anteriores. • En ningún año se debe exceder los 60.000 UF <p>Los Contribuyentes que inicien actividades: deben tener un capital efectivo que no exceda los 60.000 UF.</p>



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

RÉGIMEN DE TRIBUTACIÓN SIMPLIFICADA (ART. 14 TER DE LA LIR)		
Concepto	Antes de la Reforma Tributaria (Antes de 01.01.2017)	Después de la Reforma Tributaria (A contar de 01.01.2017)
Contribuyentes que pueden acogerse al régimen	<ul style="list-style-type: none"> • Los acogidos a Renta presunta; al art. 14 bis; al régimen general de la LIR. 	<ul style="list-style-type: none"> • Acogidos al art. 14 Ter al 31.12.2016; a la Renta presunta; al art. 14 bis; al Régimen General al 31.12.2016.
Condiciones para ingresar y abandonar el régimen	<ul style="list-style-type: none"> • Los contribuyentes deberán ingresar al régimen simplificado a contar del 1 de Enero del año correspondiente y deben mantenerse en él al menos por 3 ejercicios comerciales consecutivos. • La opción para ingresar al régimen se manifiesta dando aviso al SII desde el 1 de enero al 30 de abril del año calendario en que se incorporan. <p><u>El contribuyente debe abandonar el régimen, si:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Deja de cumplir con un requisito • Si el promedio de ingresos anuales es superior a 5.000 UTM en los 3 últimos ejercicios, o bien, si los ingresos de un ejercicio supera los 7.000 UTM. 	<ul style="list-style-type: none"> • Disminuye el plazo obligatorio de mantención en el régimen simplificado de 5 a 3 años. • Aquellos contribuyentes que se hayan retirado del Régimen, no podrán volver hasta después de 5 años comerciales • La opción de ingresar al régimen debe manifestarse del 1° de Enero al 30 de Abril del año calendario en que se incorporan, mediante el Formulario 3264 <p>Si es el primer ejercicio: Debe informar al SII dentro de los 2 meses siguientes a aquel en que comiencen sus actividades.</p>



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

RÉGIMEN DE TRIBUTACIÓN SIMPLIFICADA (ART. 14 TER DE LA LIR)		
Concepto	Antes de la Reforma Tributaria (Antes de 01.01.2017)	Después de la Reforma Tributaria (A contar de 01.01.2017)
Beneficios	<p><u>Liberación de registros contables, como:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Llevar contabilidad completa ● Practicar inventarios ● Confecionar balances ● Efectuar depreciaciones ● Llevar detalle de la RLI y utilidades tributables ● Aplicar corrección monetaria ● Declaraciones juradas, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Se mantiene igual al Régimen ● <u>Exención del IDPC</u>: A partir del 01.01.2017, las empresas acogidas a este régimen que se encuentren integradas exclusivamente por dueños, comuneros, socios o accionistas, según corresponda, contribuyentes del IGC, podrán optar por eximirse del IDPC, pagando los dueños, comuneros, socios o accionistas solo el IGC por la proporción de la renta que les corresponde de la diferencia positiva entre los ingresos percibidos y egresos pagados durante el año.
Registros obligatorios	<ul style="list-style-type: none"> ● Libro de Compraventa ● Libro de compras y ventas. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Libro de caja que refleje de manera cronológica los flujos de ingresos y egresos de todas las operaciones que realice. ● Contribuyentes afectos a IVA deben llevar el libro de compras y ventas. Contribuyentes no afectos a IVA deben llevar un libro de ingresos (percibidos y devengados) y egresos (pagados o adeudados).



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

RÉGIMEN DE TRIBUTACIÓN SIMPLIFICADA (ART. 14 TER DE LA LIR)		
Concepto	Antes de la Reforma Tributaria (Antes de 01.01.2017)	Después de la Reforma Tributaria (A contar de 01.01.2017)
PPM	Los contribuyentes acogidos a este Régimen tendrán una tasa del 0,25% de las ventas brutas mensuales.	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Tasa general de PPMO</u>: Tendrán una tasa a partir de Octubre del 2015 del 0,25%. • <u>Tasa especial de PPMO</u>: Cuando los propietarios, comuneros, socios o accionistas sean exclusivamente personas naturales con domicilio y residencia en Chile, podrá optar por una determinación especial, que será la que resulte de sumar la tasa efectiva del IGC que haya afectado a cada uno de ellos, multiplicada por la proporción que represente su participación en las acciones o derechos en la empresa sobre la RLI a cada uno de éstos, todo ello dividido por los ingresos brutos obtenidos por la empresa.
IVA	El plazo para presentar su F 29, es hasta el día 20 de cada mes. Contribuyentes afectos a IVA deben llevar: El libro de compra y ventas del IVA	Para los contribuyentes que se acojan a este Régimen, el plazo será de hasta 60 días para pagar el IVA. Los contribuyentes afectos a IVA deben llevar el libro de compra y ventas del IVA, y los contribuyentes no afectos a IVA, deben llevar un libro de ingresos y egresos.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

<p style="text-align: center;">RÉGIMEN DE TRIBUTACIÓN SIMPLIFICADA (ART. 14 TER DE LA LIR)</p>		
<p style="text-align: center;">Concepto</p>	<p style="text-align: center;">Antes de la Reforma Tributaria (Antes de 01.01.2017)</p>	<p style="text-align: center;">Después de la Reforma Tributaria (A contar de 01.01.2017)</p>
<p>Base Imponible</p>	<p>Los contribuyentes deberán tributar anualmente con el IDPC y, además, con los IGC o IA, según corresponda y no podrá deducirse ningún crédito o rebaja por concepto de exenciones o franquicias tributarias.</p> <p>BI del IDPC, IGC o IA = Ingresos - Egresos</p>	<p>Se calcula:</p> <p>(+) Total ingresos percibidos del ejercicio y devengados, sin reajuste</p> <p>(-) Total egresos efectivamente pagados del ejercicio, sin reajuste</p> <p>(=) Base imponible del IDPC y del IGC o IA</p>
<p>Exención del IGC</p>	<p>No goza de tal exención.</p>	<p>Es una opción cuando los propietarios, socios o accionistas sean contribuyentes del IGC. La opción es anual, dentro del plazo para presentar la Declaración anual de Renta. No se tendrá derecho al IDPC.</p> <p>Los PPM obligatorios o voluntarios serán imputados al IGC que deban pagar los propietarios, socios o accionistas. Si queda excedente de PPM es devuelto al propietario, socio o accionista.</p>



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

RÉGIMEN DE TRIBUTACIÓN SIMPLIFICADA (ART. 14 TER DE LA LIR)		
Concepto	Antes de la Reforma Tributaria (Antes de 01.01.2017)	Después de la Reforma Tributaria (A contar de 01.01.2017)
Obligaciones de informar y certificar	No posee.	Lo que corresponde principalmente al incentivo de ahorros para medianas empresas, ya sean contribuyentes del art. 14 letras A o B pero el requisito es que sus ingresos no deben superar las 100.000 UF los 3 últimos años comerciales. Estos lo podrán deducir en la renta líquida imponible un 50% con un tope de 4.000 UF.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

RÉGIMEN DE TRIBUTACIÓN GENERAL			
Concepto	Régimen Art. 14 de LIR (Antes de 01.01.2017)	Régimen de Renta Atribuida (A contar de 01.01.2017)	Régimen Parcialmente Integrado
En qué consiste	Es un Régimen de Tributación en el que los contribuyentes tributan con IDPC sobre la base de: <u>Letra A):</u> Rentas efectivas, mediante contabilidad completa <u>Letra B):</u> N°1: Rentas efectivas, mediante contabilidad completa N°2: Rentas presuntas	Es un Régimen de Tributación en el que los dueños de las empresas deberán tributar en el mismo ejercicio por la totalidad de las rentas que generen las mismas, independiente de las utilidades que retiren.	Es un Régimen de Tributación en el que los dueños de las empresas deben tributar sobre la base de los retiros efectivos de utilidad que realizan desde éstas.
Crédito por IDPC	Los socios, accionistas o comuneros tendrán derecho a utilizar como crédito imputable contra sus propios impuestos, el 100% del IDPC pagado por las rentas.	Los socios, accionistas o comuneros tendrán derecho a utilizar como crédito imputable contra sus propios impuestos, el 100% del IDPC pagado por las rentas.	Los socios, accionistas o comuneros tendrán derecho a imputar como crédito un 65% del IDPC pagado por la empresa respectiva.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

RÉGIMEN DE TRIBUTACIÓN GENERAL			
Concepto	Régimen Art. 14 de LIR (Antes de 01.01.2017)	Régimen de Renta Atribuida (A contar de 01.01.2017)	Régimen Parcialmente Integrado (A contar de 01.01.2017)
Pueden acogerse	Todos los contribuyentes de IDPC.	<p>Los <u>Contribuyentes</u>:</p> <p>EI.</p> <p>EIRL</p> <p>Sociedades de personas (excluidas las sociedades en comandita por acciones)</p> <p>Comunidades, conformadas exclusivamente por personas naturales con domicilio o residencia en Chile y/o contribuyentes sin domicilio ni residencia en Chile.</p> <p>SpA, conformadas exclusivamente por personas naturales con domicilio o residencia en Chile, y/o contribuyentes sin domicilio ni residencia en Chile.</p> <p>Contribuyentes del art. 58 N° 1 de LIR (establecimientos permanentes)</p>	<p>Todos los contribuyentes de IDPC</p> <p>Es <u>obligatorio</u> para:</p> <p>SA, abiertas o cerradas</p> <p>Sociedades en comandita por acciones</p> <p>Y, en general, aquellos contribuyentes en los cuales al menos uno de sus propietarios, comuneros, socios o accionistas no sean personas naturales con domicilio o residencia en el país y/o contribuyentes sin domicilio ni residencia en Chile</p>



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

RÉGIMEN DE TRIBUTACIÓN GENERAL			
Concepto	Régimen Art. 14 de LIR (Antes de 01.01.2017)	Régimen de Renta Atribuida (A contar de 01.01.2017)	Régimen Parcialmente Integrado (A contar de 01.01.2017)
No pueden acogerse	Aquellos contribuyentes no afectos al IDPC, vale decir, aquellos contribuyentes que deben tributar con Impuesto de Segunda Categoría	SA, abiertas o cerradas. Sociedades en comandita por acciones. Toda sociedad que tenga entre sus socios, accionistas o comuneros a otra empresa o sociedad domiciliada en Chile.	Aquellos contribuyentes que, no obtén por rentas afecta al IDPC, carecen de un vínculo con personas que sean propietarios, comuneros, socios o accionistas.
Plazo para acogerse	Inicien actividades: Durante los 2 meses siguientes a aquel en que comiencen sus actividades.	<u>Los contribuyentes que:</u> Han iniciado actividades antes del 01.06.2016: Desde el 1 de Junio hasta el 31.12.2016. Inicien actividades entre el 01.06.2016 y 31.12.2016: Entre el plazo mayor entre los 2 meses siguientes a aquel en que comiencen sus actividades y el 31.12.2016 Inicien actividades a contar del 01.01.2017: En los 2 meses siguientes al que inician actividades.	<u>Los contribuyentes que:</u> Han iniciado actividades antes del 01.06.2016: Desde el 1 de Junio hasta el 31 de Diciembre de 2016. Inicien actividades entre el 01.06.2016 y 31.12.2016: Entre el plazo mayor entre los 2 meses siguientes a aquel en que comiencen sus actividades y el 31.12.2016 Inicien actividades a contar del 01.01.2017: En los 2 meses siguientes a aquel en que inician actividades.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

RÉGIMEN DE TRIBUTACIÓN GENERAL			
Concepto	Régimen Art. 14 de LIR (Antes de 01.01.2017)	Régimen de Renta Atribuida (A contar de 01.01.2017)	Régimen Parcialmente Integrado (A contar de 01.01.2017)
Formalidades para acogerse		Los EI, EIRL, y contribuyentes del artículo 58 N°1, deben presentar una declaración al SII. Comunidades, deben presentar una declaración suscrita por el total de los comuneros, quienes deben adoptar la decisión por unanimidad. Las sociedades de personas y SpA, ejercerán la opción mediante una declaración suscrita por el representante, debiendo acompañar una escritura pública en que conste el acuerdo unánime sobre la opción, de la totalidad de los socios o accionistas. También pueden ejercer la opción mediante la aplicación disponible en la página web del SII	Los EI, EIRL, y contribuyentes del artículo 58 N°1, deben presentar una declaración al SII. Comunidades, deben presentar una declaración suscrita por el total de los comuneros, quienes deben adoptar la decisión por unanimidad. Las sociedades de personas y SpA, ejercerán la opción mediante una declaración suscrita por el representante, debiendo acompañar una escritura pública en que conste el acuerdo unánime sobre la opción, de la totalidad de los socios o accionistas. También pueden ejercer la opción mediante la aplicación disponible en la página web del SII



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

RÉGIMEN DE TRIBUTACIÓN GENERAL			
Concepto	Régimen Art. 14 de LIR (Antes de 01.01.2017)	Régimen de Renta Atribuida (A contar de 01.01.2017)	Régimen Parcialmente Integrado (A contar de 01.01.2017)
Régimen por defecto	Todos los contribuyentes del IDPC, salvo que cumplan requisitos para acogerse a otro.	Si no ejercen la opción: Por defecto se incorporaran a este régimen: <ul style="list-style-type: none"> • EI • EIRL • Comunidades • Sociedades de personas 	Si <u>no ejercen la opción</u> : Por defecto se incorporaran a este régimen: <ul style="list-style-type: none"> • SA; Sociedad en comandita por acciones; SpA; Contribuyentes del art. 58 N°1 de la LIR. Además, todas aquellas sociedades que están constituidas por personas jurídicas o naturales, sin residencia ni domicilio en Chile.
Permanencia		<u>Período mínimo de permanencia</u> : 5 años comerciales consecutivos.	<u>Período mínimo de permanencia</u> : 5 años comerciales consecutivos.
Registros	FUT : Fondo de Utilidades Tributables FUNT : Fondo de Utilidades no Tributables FUR : Fondo de Utilidades Reinvertidas.	RAP : Rentas atribuidas propias FUF : Diferencias entre la depreciación normal y acelerada REX : Registro de Rentas exentas e INR SAC : Saldo acumulado de créditos	RAI : Rentas Afectas a IGC o IA. FUF : Diferencias entre la depreciación normal y acelerada REX : Registro de rentas exentas e INR SAC : Saldo acumulado de créditos



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

RÉGIMEN DE TRIBUTACIÓN GENERAL			
Concepto	Régimen Art. 14 de LIR (Antes de 01.01.2017)	Régimen de Renta Atribuida (A contar de 01.01.2017)	Régimen Parcialmente Integrado
Impuestos	<p>IDPC: Hasta el año comercial 2014 era de un 21% sobre la RLI</p> <p><u>Socios, accionistas o comuneros:</u></p> <p>IGC: desde 0% hasta 40%</p> <p>IA: 35%</p>	<p>IDPC: 25% sobre la RLI</p> <p><u>Socios, accionistas o comuneros:</u></p> <p>IGC: desde 0% hasta 35%</p> <p>IA: 35%</p>	<p>IDPC: 25,5% en el año comercial 2017 y 27% a partir del 2018, sobre la RLI</p> <p><u>Socios, accionistas o comuneros:</u></p> <p>IGC: desde 0% hasta 35%</p> <p>IA: 35%</p>
Base Imponible de IGC o IA	<p><u>EI, contribuyentes del art. 58 n°1, socios de sociedades de personas y socios gestores en el caso de sociedades en comandita por acciones:</u></p> <p>Sobre los retiros o remesas que reciban de la empresa, siempre que no correspondan a INR o a rentas exentas de los IGC o IA.</p> <p><u>Accionistas de las SA y en comandita por acciones:</u> sobre las</p>	<p>Se aplica el impuesto correspondiente, sobre las rentas que sean atribuidas o las cantidades percibidas o devengadas, salvo que se trate de INR o devoluciones de capital con sus reajustes.</p>	<p>Se aplica el impuesto correspondiente, sobre las rentas percibidas o devengadas y sobre todas las rentas o cantidades que, a cualquier título, retiren, les remesen o les sean distribuidas desde la empresa, comunidad o sociedad respectiva, siempre que no se trate de rentas exentas de IGC o IA, de INR, o de</p>



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

RÉGIMEN DE TRIBUTACIÓN GENERAL			
Concepto	Régimen Art. 14 de LIR (Antes de 01.01.2017)	Régimen de Renta Atribuida (A contar de 01.01.2017)	Régimen Parcialmente Integrado (A contar de 01.01.2017)
Regla de atribución de las rentas	No aplica	<p>Empresas con un único dueño: Se atribuye el 100% de la renta.</p> <p>Empresas con más de un dueño:</p> <p>Según el acuerdo de las partes: En la forma que los comuneros, socios o accionistas hayan acordado repartir las utilidades de la empresa, el acuerdo debe manifestarse expresamente en el contrato social e informado al SII.</p> <p>Si no hay acuerdo: En la misma proporción en que los socios o accionistas hayan suscrito y pagado o enterado efectivamente el capital de la sociedad, negocio o empresa. En los comuneros, será en proporción a su cuota o parte en el bien de que se trate. También deberá ser informado al SII.</p>	No aplica



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

RÉGIMEN DE TRIBUTACIÓN GENERAL			
Concepto	Régimen Art. 14 de LIR (Antes de 01.01.2017)	Régimen de Renta Atribuida (A contar de 01.01.2017)	Régimen Parcialmente Integrado (A contar de 01.01.2017)
Incentivo (Letra C) del art. 14 ter, LIR)	No tiene	Los contribuyentes que cuenten con un promedio anual de ingresos de su giro igual o inferior a 100 mil UF en los últimos 3 años comerciales pueden optar por efectuar una deducción de su RLI gravada con IDPC hasta por un 50% de la RLI que se mantenga invertida en la empresa. El Tope de dicha deducción es de 4 mil UF.	Los contribuyentes que cuenten con un promedio anual de ingresos de su giro igual o inferior a 100 mil UF en los últimos 3 años comerciales pueden optar por efectuar una deducción de su RLI gravada con IDPC hasta por un 50% de la RLI que se mantenga invertida en la empresa. El Tope de dicha deducción es de 4 mil UF.



CAPITULO V CASOS

1. Reconocimiento de retiros o dividendos afectos al IGC o IA, percibidos por un contribuyente sujeto al Régimen de la Letra A) del art. 14 de LIR. Aplicación del ajuste del N°5 del art. 33 de LIR:

Antecedentes:

El Sr. Juanito, Empresario Individual, sujeto al Régimen de Renta Atribuida, presenta los siguientes antecedentes relacionados con sus inversiones, para el año comercial 2017:

- **Dividendo 1:** Afecto al IGC o IA, percibido en Marzo de 2017, desde una SpA constituida por PN, acogida al Régimen de Letra A) del art. 14 LIR, con derecho a Crédito por IDPC, con tasa de 25%, el cual está formando parte del resultado financiero: **\$ 10.000**
- **Dividendo 2:** Afecto a IGC o IA, percibido en Octubre de 2017, desde una empresa acogida al Régimen de Letra B) del art. 14 LIR, con derecho a crédito por IDPC con tasa del 25,5%, sujeto a restitución, el cual está formando parte del resultado financiero: **\$ 25.000**

Determinación de la RLI, de acuerdo a los artículos 29 al 33 de LIR:

- Resultado financiero según balance: \$ 50.000

Agregados:

- No hay

Deducciones:

- Dividendo 1 (Régimen Letra A, art. 14 LIR), percibido en Marzo de 2017: (\$ 10.000)
- Dividendo 2 (Régimen Letra B, art. 14 LIR), percibido en Octubre de 2017: (\$ 25.000)

Desagregados:

- No hay

RLI al 31.12.2017, antes del ajuste del N°5 del art. 33 de LIR: \$ 15.000



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

Ajuste del N°5 del art. 33 LIR:

Reposición (N°5, art. 33 LIR):

- Dividendo 1 (Régimen Letra A, art. 14 LIR), percibido en Marzo de 2017: \$ 10.000
- Dividendo 2 (Régimen Letra B, art. 14 LIR), percibido en Octubre de 2017: \$ 25.000

Incremento por Crédito por IDPC:

- Dividendo 1, afecto a IGC o IA (\$10.000 x 0,333333): \$ 3.333
- Dividendo 2, afecto a IGC o IA (\$25.000 x 0,342281): \$ 8.557

RLI al 31.12.2017, después del ajuste del N°5 del art.33 de LIR: \$ 61.890

Declaración anual de Impuestos Sr. Juanito (EI):

- IDPC (\$ 61.890 x 25%): \$ 15.473

Menos: Créditos por IDPC:

- Dividendo 1, afecto a IGC o IA ((\$10.000 + \$3.333)x 25%): \$ 3.333
- Dividendo 2, afecto a IGC o IA ((\$25.000 + \$8.557) x 25,5%) x 65%: \$ 5.562

IDPC a pagar: \$ 6.578



2. Aplicación de las reglas de atribución de contribuyentes acogidos al Régimen de la Letra A) del art. 14 de LIR

Antecedentes:

La Sociedad Estrés SpA, inició sus actividades el 15 de Junio de 2017. La Sociedad proporciona los siguientes antecedentes para determinar las obligaciones tributarias que afectan a sus accionistas:

En la constitución de la SpA, se aprobó la incorporación de la Sociedad al Régimen de Renta Atribuida. La renta será distribuida, y en consecuencia atribuida, conforme al siguiente detalle:

- **Accionista A:** 60%
- **Accionista B:** 25%
- **Accionista C:** 15%

De acuerdo a los estatutos y registros contables, el capital de la Sociedad está conformado según el siguiente detalle al momento de iniciar actividades, el cual no ha tenido modificaciones posteriores:

	Capital Suscrito	Capital Pagado
Accionista A	\$ 20.000	\$ 15.000
Accionista B	\$ 50.000	\$ 25.000
Accionista C	\$ 30.000	\$ 30.000
Total	\$ 100.000	\$ 70.000

Determinación de RLI de acuerdo a los art. 29 al 33 de LIR:

Resultado financiero según balance: \$ 80.000

Agregados:

- No tiene \$ 0

Deducciones:

- No tiene \$ 0



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

Desagregados:

- No tiene \$ 0
- RLI determinada: \$ 80.000**
- IDPC (RLI x 25%): \$ 20.000**

Determinación de Rentas Atribuidas afectas a IGC o IA, correspondiente a los accionistas:

RLI del ejercicio: \$ 80.000

- Renta Atribuida Accionista A (60%): \$ 48.000
- Renta Atribuida Accionista B (25%): \$ 20.000
- Renta Atribuida Accionista C (15%): \$ 12.000

Total Renta Atribuida accionistas: \$ 80.000

- Crédito por IDPC Accionista A (\$ 48.000 x 25%): \$ 12.000
- Crédito por IDPC Accionista B (\$ 20.000 x 25%): \$ 5.000
- Crédito por IDPC Accionista C (\$ 12.000 x 25%): \$ 3.000

Total Créditos por IDPC: \$ 20.000

La renta se atribuye de acuerdo a la proporción en que los accionistas han acordado repartir las utilidades sociales, según se informó previamente al SII.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

3. Caso: A la empresa individual, además de sus rentas atribuidas propias por \$150.000.000 (\$50.000.000 con crédito por IDPC de \$12.500.000 y \$100.000.000, sin crédito), se le han atribuido las siguientes rentas o cantidades afectas a los impuestos finales por las empresas en que participa:

- \$ 50.000.000 de una empresa acogida al régimen de renta presunta, con crédito por IDPC de \$ 12.500.000 = $50.000.000 \times 0,25$;
- \$ 30.000.000 de una empresa acogida al régimen de la letra A) del Art. 14 ter, con crédito por IDPC de \$ 7.500.000 = $30.000.000 \times 0,25$;
- \$ 70.000.000 de una empresa acogida al régimen de renta atribuida, con crédito por IDPC \$ 17.500.000 = $70.000.000 \times 0,25$;
- \$ 40.000.000 de una empresa que determina renta efectiva mediante contabilidad simplificada, con crédito por \$ 10.000.000 = $40.000.000 \times 0,25$.

Entonces, la base imponible del IGC del empresario individual, acogido al régimen de renta atribuida, es de **\$340.000.000** = $150.000.000 + 50.000.000 + 30.000.000 + 70.000.000 + 40.000.000$.

El crédito total por IDPC es igual: $12.500.000 + 7.500.000 + 17.500.000 + 10.000.000 =$ \$ **60.000.000**

Y el IGC es de \$ **48.000.000**, que se determina del siguiente modo, suponiendo una rebaja por tramo de 11 millones de pesos: $340.000.000 \times 0,35 - (11.000.000 + 60.000.000) = 48.000.000$



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

4. Crédito de IDPC contra los impuestos finales por rentas atribuidas:

El crédito de IDPC que establecen los artículos 56, número 3), y 63, por concepto de renta atribuida, se otorgará aplicando sobre las rentas atribuidas la tasa del impuesto de primera categoría que hubiere afectado a dichas rentas en las empresas sujetas al régimen de esta letra.

Ejemplo: Si la renta atribuida al dueño de la empresa es 100 millones, entonces el crédito es 25 millones, porque: $100.000.000 \times 0,25 = 25.000.000$



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

Determinación de las rentas afectas a IGC o IA al 31.12.2018:

(+) CPT:	\$ 178.950
(-) Saldo final del Registro REX, reajustado:	\$ 41.200
(-) Capital aportado:	<u>\$ 40.000</u>
(=) Rentas afectas a impuestos personales:	\$ 97.750



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

6. Sistema semi-integrado para la empresa y un socio que retira el 10% de utilidad.

• Situación en la empresa:

Renta Líquida imponible		\$100.000.000
Impto. de 1° categoría (27%)		\$ (27.000.000)
	Flujo	\$ 73.000.000
RAI Utilidad	\$100.000.000	
Impuesto/ crédito	\$ 27.000.000	

• Situación socio (retiro 10%):

Retiro efectivo del socio (\$10.000.000, único ingreso):		\$13.698.630 (Con incremento)
Impto. Global complementario (según tabla 2015): (a)		\$ 256.637 (neto con rebaja ⁶¹)
Crédito IDPC		\$ (3.698.630)
Débito 35% del IDPC (35% x \$3.698.630):	(b)	\$ 1.294.521
65% crédito por impto. Pagado empresa:		\$ (2.404.109)

• Situación final:

Total a pagar/ devolución		\$ (2.147.472)
---------------------------	--	----------------

• Carga total sobre retiro:

Retiro bruto:		\$13.698.630
Impuesto asociado (a) + (b):		\$ 1.551.158 (1,55%)
Carga total sobre la utilidad obtenida:		
Utilidad total \$100.000.000		
Impuestos: IDPC \$27.000.000+ neto IGC (\$2.147.472)= \$24.852.528. (24,85%)		

⁶¹ Se tomó rebaja del penúltimo tramo de la tabla.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

7. Sistema semi-integrado para la empresa y un socio que retira el 100% de la utilidad.

• Situación en la empresa:

Renta Líquida imponible		\$100.000.000	
Impto. de 1° categoría (27%)		<u>\$ (27.000.000)</u>	
	Flujo		\$ 73.000.000
RAI Utilidad	\$100.000.000		
Impuesto/ crédito	\$ 27.000.000		

• Situación socio (retiro 100%):

Retiro efectivo del socio (\$73.000.000, único ingreso):		\$100.000.000 (Con incremento)	
Impto. Global complementario (según tabla 2015): (a)		\$ 22.096.117 (neto con rebaja ⁶²)	
Crédito IDPC		\$ (27.000.000)	} 65%
Débito 35% del IDPC (35% x \$27.000.000):	(b)	<u>\$ 9.450.000</u>	
65% crédito por impto. Pagado empresa:		\$(17.550.000)	

• Situación final:

Total a pagar/ devolución		\$ (4.546.117)
---------------------------	--	-----------------------

• Carga total sobre retiro:

Retiro bruto:	\$100.000.000	
Impuesto asociado (a) + (b):	\$ 31.546.117	(31,55%)
Carga total sobre la utilidad obtenida:		
Utilidad total \$100.000.000		
Impuestos: IDPC \$27.000.000+ neto IGC (4.546.117)=	\$31.546.117	(31,55%)

⁶² Se tomó rebaja del penúltimo tramo de la tabla



8. Determinar el Incentivo de ahorro de la Letra C) del art. 14 ter de LIR

Antecedentes:

- Utilidad según balance: \$ 90.000.000
- Gastos Rechazados (no afectos a la tributación del art. 21 LIR): \$ 10.000.000
- Retiros del ejercicio actualizados afectos o no afectos a IGC o IA: \$ 40.000.000

Desarrollo:

a) Determinación Pre-RLI:

- Utilidad según balance: \$ 90.000.000
- (+) Gastos rechazados : \$ 10.000.000
- RLI afecta al IDPC: \$ 100.000.000

b) Determinar el monto máximo de la rebaja:

- RLI afecta al IDPC: \$ 100.000.000
- (-) Retiros del ejercicio: (\$ 40.000.000)
- RLI del IDPC que se mantiene invertida en la empresa: \$ 60.000.000
- Dedución por utilidades reinvertidas en la empresa (Letra c) del art. 14 ter LIR: 50% x \$60.000.000 inferior a 4.000 UF): \$ 30.000.000

c) Determinar RLI definitiva:

- RLI afecta al IDPC: \$ 100.000.000
- Dedución por utilidades reinvertidas en la empresa: (\$ 30.000.000)
- RLI definitiva sobre la cual se calcula el IDPC: \$ 70.000.000**



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

En el Régimen de la Letra A) del art. 14 LIR: Los \$ 70.000.000, es la RLI que en definitiva será atribuida a los propietarios de la empresa.

Los \$ 30.000.000 restante, al no formar parte de la RLI no se gravan con el IDPC, ni deben ser atribuidos, sin embargo, forman parte del patrimonio de la empresa.

En el Régimen de la Letra B) del art. 14 LIR: Se paga el IDPC sobre una RLI de \$70.000.000.

El \$30.000.000 restante, al no formar parte de la RLI no se gravan con el IDPC. Al ser una renta afecta a los impuestos finales, se reflejarán indirectamente en el registro RAI, atendido que éstas son rentas o cantidades acumuladas e invertidas en la empresa, que tributan al momento de su retiro, remesa o distribución.

Además, los contribuyentes acogidos a la letra B) del art. 14 de LIR: Deben rebajar de su RLI aquella parte de ella que no ha sido retirada, remesada o distribuida, a contar del año posterior al uso del beneficio. Para lo cual, deben agregar en la determinación de la RLI del año siguiente o de los subsiguientes de haber invocado el beneficio, una cantidad anual equivalente al 50% del monto de los retiros, remesas o distribuciones, afectos al IGC o IA, que se hayan efectuado durante el ejercicio respectivo, como se muestra en el Caso 9.



9. Determinar Tratamiento del Incentivo de ahorro de Letra C) del art. 14 ter de LIR, para contribuyentes de Letra B) del art. 14 LIR:

a) Para el Año 2018:

Antecedentes:

- RLI: \$ 100.000
- Retiros del ejercicio: \$ 25.000
- Inversión año 2018: \$ 37.500
- Tasa IDPC: 27%

Determinar RLI invertido en la empresa:

- RLI: \$ 100.000
- Retiros del ejercicio: (\$ 25.000)
- RLI invertido en la empresa: \$ 75.000

Determinar RLI final y el monto del impuesto de Primera categoría

- RLI: \$ 100.000
- Deducción por incentivo al ahorro (\$ 75.000 x 50%): (\$ 37.500)
- **RLI final: \$ 62.500**
- **IDPC (27%): \$62.500 x 27% = \$ 16.875**

Control inversiones de la Letra C) del art. 14 ter, LIR

Inversión año 2018: \$ 37.500

Inversión año 2019: \$ 35.000

Rev. Deducción RLI año 2019: (\$ 15.000) *Cantidad menor entre el 50% de la RLI invertida en la empresa o 4.000 UF*

Saldo por reversar: **\$ 57.500**



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

b) **Para el Año 2019:**

Antecedentes:

- RLI: \$ 100.000
- Retiros del ejercicio: \$ 30.000
- Inversión año 2018: \$ 35.000
- Tasa IDPC: 27%
- Supuesto: IPC= 0%

Determinar RLI invertido en la empresa:

- RLI: \$ 100.000
- Retiros del ejercicio: (\$ 30.000)
- RLI invertido en la empresa: \$ 70.000

Determinar RLI final y el monto del impuesto de Primera categoría

- RLI: \$ 100.000
- Deducción por incentivo al ahorro (\$ 70.000 x 50%): (\$ 35.000)
- Reverso deducción RLI por retiros (\$30.000 x 50%): \$ 15.000
- **RLI final: \$ 80.000**

- **IDPC (27%): \$80.000 x 27% = \$ 21.600**



10. Cálculo de Impuesto territorial de los bienes raíces habitacionales: Considera el avalúo afecto a impuesto, una tasa anual y una sobretasa dependiendo de la ubicación.

De esta forma, a los bienes raíces no agrícolas con destino habitacional como una casa o departamento, se les aplicará:

- ✓ Una tasa de 0,98% en la base imponible que no supere los \$78.336.595 (a ese valor se le llama el límite de cambio de tasa progresiva) y
- ✓ Una tasa de 1,143% en la base imponible que exceda el monto anterior.

Los bienes raíces no agrícolas destinados a uso habitacional están exentos del pago de contribuciones hasta un avalúo de \$22.394.368 al segundo semestre del año 2016.

CASO: Si el avalúo fiscal de una propiedad es de \$80.000.000, se debe realizar la siguiente operación:

1. Al avalúo total de la propiedad se le debe: restar el límite de cambio de tasa progresiva, luego a ese monto se le debe aplicar la tasa correspondiente (1,143%) y el resultado debe ser dividido por el número de cuotas (que son 4).

Avalúo total – límite de cambio de tasa progresiva:

$$\$80.000.000 - \$78.336.595 = \$1.663.405$$

$$\$1.663.405 \times 1,143\% = \$19.013 \text{ Contribución anual parcial}$$

$$\mathbf{\$19.013 / 4 = \$4.753 \text{ Contribución trimestral parcial}}$$

2. Posteriormente, se aplica la tasa de 0,98% a la diferencia entre el monto límite de cambio de tasa progresiva (\$78.336.595) y el avalúo exento:

$$- \$78.336.595 - \$22.394.368: \$55.942.227 \text{ avalúo afecto a tasa de 0,98\%}$$

$$- \$55.942.227 \times 0,98\%: \$548.234 \text{ contribución anual parcial}$$

$$- \mathbf{\$548.234 / 4 = \$137.059 \text{ Contribución trimestral parcial}}$$



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

3. Los resultados finales de ambas operaciones se suman y se obtiene la contribución trimestral total. Por lo tanto la propiedad cancelaría 4 cuotas de:

\$141.812 (\$4.753 + \$137.059)



11. Calcular el IVA a pagar en un Contrato de Arriendo con opción a compra de un BCI sin amoblar, con las modificaciones incorporadas con la Ley 20.899 de 2016:

Antecedentes:

- Valor total del Contrato: \$ 1.000
- Valor del Terreno: \$ 300
- Valor de cada cuota: \$ 100
- Interés o utilidad incluida en la cuota: \$ 15

a) Se calculan las deducciones establecidas en el art. 16, letra i) y Art. 17, inciso segundo:

- Proporción del terreno: 30% en cada cuota
- Monto a rebajar: $30\% \times \$100$ (Valor de la cuota)= \$ 30
- Total a rebajar en la cuota: $\$30 + \15 (interés)= \$ 45

b) Se calcula el IVA correspondiente a esta cuota:

- Monto de la cuota: \$ 100
 (\$ 45)
- Base imponible: \$ 55
- IVA: $\$ 55 \times 19\% = \$ 10$



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

12. Caso práctico “Crédito especial de IVA”: Según la modificación efectuada al N°6 del art. 23 del DL N° 825 (1974), sobre la facturación que debe efectuar una empresa constructora, quien es dueña del terreno y construye inmuebles para su venta. Cuando vende una vivienda a la inmobiliaria y ésta posteriormente la vende al consumidor final.

Antecedentes:

- Fecha de Operación: 05.01.2016
- Tope art. 21 DL 910: 3.000 UF
- Valor supuesto de la UF al 05.01.2016: \$ 25.400

Desarrollo:

Cantidad	Detalle	Precio Unitario	Total
1	Vivienda Villa “Santa Cecilia” casa N°8		
	Precio neto (sin terreno)	\$ 50.000.000	
	+ IVA (19%)	\$ 9.500.000	
	- Crédito especial 65% (art.21 DL 910)	(\$ 5.715.000)	
	Precio final sin terreno		
	Valor del terreno	\$ 53.785.000	
		\$ 10.000.000	
	Precio final incluido el terreno		\$ 63.785.000



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

13. Caso práctico “Crédito especial de IVA”: Siguiendo con el Caso inmediatamente anterior, la facturación que debe realizar la Inmobiliaria al efectuar una venta posterior, la cual se debe determinar a partir de los datos de la primera venta, como sigue:

Antecedentes:

- Costo de adquisición de 1 Vivienda en Villa Santa Cecilia Casa N° 8: \$63.785.00069 (*El costo de adquisición incluye el IVA porque antes de la entrada en vigencia de la modificación legal, los vendedores habituales de inmuebles no eran contribuyentes de IVA y por tanto no podían recuperar dicho tributo*)
- Margen de Utilidad (25%) \$15.946.250
- Precio de Venta: \$79.731.250

Con la entrada en vigencia de la modificación legal, los vendedores habituales de inmuebles son contribuyentes del IVA desde el 01.01.2016, por lo que el costo que debe considerar la empresa inmobiliaria para facturar, no debe incluir el IVA, pues éste se puede recuperar al imputarlo a sus débitos fiscales.

Desarrollo:

Cantidad	Detalle	Precio Unitario	Total
1	Vivienda Villa “Santa Cecilia” casa N°8		
	Precio neto (sin terreno)	\$ 60.231.250	
	+ IVA (19%)	\$ 11.443.938	
	Precio final sin terreno	\$ 71.675.188	
	Valor del terreno	\$ 10.000.000	
	Precio final incluido el terreno		\$ 81.675.188

Precio Neto: \$ 60.231.250, *El Precio Neto, incluye el costo del inmueble menos el IVA incluido en la adquisición, el valor del terreno (deducido sólo para efectos de presentar el valor del terreno en la facturación) y más el margen de comercialización)*



14. Caso práctico Base Imponible especial: Inmuebles usados por un vendedor habitual, según el Art. 16 letra g).

Antecedentes:

Datos de adquisición:

- Fecha de adquisición: 15.02.2000
- Valor de adquisición, actualizado: \$ 385.125.000

Datos de la Venta:

- Fecha de venta: 16.08.2016
- Valor de venta del inmueble: \$ 438.500.000
- Valor comercial del terreno: \$ 128.934.000

Otros datos:

- Monto representativo del terreno: \$138.500.00

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

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

Valor de venta menos valor de terreno es: \$438.500.000

(-) \$128.934.000

\$309.566.000

2.- Determinar la proporción que representa el valor rebajado, en el precio de venta:

Valor comercial del terreno $\frac{\$128.934.000}{\$438.500.000} = 29,40\%$

Precio de venta \$438.500.000



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

3.- Aplicar el porcentaje determinado en el punto anterior al valor de adquisición, para determinar el valor del terreno a deducir:

$$\$385.125.000 \times 29,40\% = \$113.226.750$$

4.- Determinar el valor de adquisición, menos el valor del terreno a descontar:

Valor de adquisición \$385.125.000

Menos valor terreno \$(113.226.750)

\$271.898.250

5.- Determinar la base imponible del IVA:

Valor de venta descontado el valor del terreno \$309.566.000

Menos valor de adquisición descontado el valor de terreno \$(271.898.250)

Base imponible del IVA \$ 37.667.750

IVA a pagar 19% sobre la B.I **\$ 7.156.873**



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

15. Caso práctico Base imponible especial: Cálculo del IVA en el caso de un Contribuyente que se dedica a comprar y reparar inmuebles para su venta. Año 2016

Datos:

- ✓ Fecha Adquisición: 6/1997
- ✓ Fecha de Venta: 5/2016
- ✓ Precio de Adquisición: \$2.000.000
- ✓ Precio de Venta: \$6.000.000
- ✓ Valor del terreno asignado por el vendedor con tope del valor comercial de éste: \$2.000.000
- ✓ Valor comercial del terreno. \$2.500.000

Cálculo de la base imponible de IVA:

- a) Se reajusta el Precio de Adquisición por la variación del IPC:
\$4.000.000.
- b) Se calcula el porcentaje que representa el valor del terreno en el precio de venta

$$\frac{\$2.500.000}{\$6.000.000} \times 100 = 42\%$$

c) Se resta al precio de venta el valor del terreno con tope del valor comercial de éste:
Precio de Venta: \$6.000.000 - \$2.500.000 = \$3.500.000

d) Se resta al precio de adquisición reajustado el porcentaje que representa el valor del terreno en el precio de venta: Precio de Adquisición reajustado: \$4.000.000 - (\$4.000.000 x 42%) = \$2.320.000

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

Precio de Venta (menos valor del terreno)=	\$3.500.000
Precio de Adquisición reajustado (menos valor del terreno)=	<u>\$2.320.000</u>
	\$1.180.000

IVA A RECARGAR EN LA VENTA DE LA CASA: **\$1.180.000 x 19% = \$ 224.200**



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

16. Caso práctico exención del art. 12, letra F del D.L N°825: Este artículo no alcanza a los contratos de construcción sino sólo a las viviendas financiadas en todo o parte con subsidios. Los valores están expresados en UF

a. Situación antes de la Reforma Tributaria

Constructora:	
Precio de venta	1.500
Margen de Utilidad 10%	150 (1.000x10%)
Subtotal	1.650
IVA débito fiscal 19%	314
Crédito 65%	(204) (314x65%)
Total	1.760 UF

Inmobiliaria sin IVA:	
Terreno	100
Construcción	1.760
Subtotal	1.860
Margen definido	1000 (Margen UF 1000)
Precio Total	2.860 UF

La utilidad del 100% no está gravada con IVA y esta quedaba en la Inmobiliaria, Fondo de Inversión.

- **Utilidad de UF 1.100** (2.860 UF - 1.760 UF).



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

Situación con Reforma Tributaria, 01-01-2016 y siguientes:

Constructora:	
Precio de venta	1.500 (Costo de construir)
Margen de utilidad 10%	150
Subtotal	1.650
IVA débito fiscal 19%	314
Crédito 65%	(204) (314x65%)
Total	1.760 UF

Inmobiliaria sin IVA:	
Terreno	100
Construcción	1.446
Subtotal	1.546
Margen 100%	1.100 (mismo anterior)
Neto	2.646
IVA 19%	503
Total	3.149 UF

Para los Inversionistas el impacto no debiera afectarles dado que las utilidades se mantienen o bien las asumirán, para que el precio del cliente no se impacte:

- **Precio de venta antes de la Reforma Tributaria:** 2.860 UF
- **Precio de venta con Reforma Tributaria:** 3.149 UF



CONCLUSIÓN

Al comenzar la investigación de la presente tesis la finalidad principal era analizar los efectos que produce la Reforma Tributaria tanto en su Ley N°20.780, Ley N°20.899 y su última modificación Ley N°20.956, a la Tributación de las Empresas Constructoras e Inmobiliarias en Chile. La interpretación de estas leyes es muy compleja, por lo que en base a lo investigado se espera que los contribuyentes y empresas puedan tener una mirada detallada de los efectos producidos por estas Reformas.

En cuanto a la tributación de las empresas constructoras en el Impuesto a la Renta, estas deben tributar según el Régimen General de Tributación, el cual se modifica con la Reforma Tributaria, de forma que partir del 01.01.2017 las empresas se deben acoger uno de los dos Regimenes establecidos en la Letra A) o Letra B) del art. 14 de LIR, que son el Régimen de Renta Atribuida y el Régimen Parcialmente Integrado, respectivamente.

El Régimen de Renta Atribuida, en términos generales, es más conveniente, ya que la tasa del impuesto que se aplica sobre la RLI es menor, alcanzando una diferencia del 2%, además, se puede imputar el total del Crédito de IDPC contra los Impuestos finales, mientras que el Régimen Parcialmente Integrado sólo pueden imputar un 65% del IDPC pagado por la empresa respectiva. Ahora bien, la conveniencia de uno u otro Régimen dependerá de cada contribuyente, ya que en el Régimen de Renta Atribuida deben tributar por el total de las rentas que genere la empresa, independiente de las utilidades que retiren, mientras que el Régimen Parcialmente Integrado sólo tributará por los retiros efectivos de la utilidad generada por la empresa.

Los nuevos Regimenes de Tributación General tienen un nuevo beneficio establecido en la Letra C) del art 14 ter de LIR, que beneficia a las micro, pequeñas y medianas empresas, que permite a los contribuyentes, cumpliendo ciertos requisitos, optar por deducir de su RLI gravada con IDPC hasta por un 50% de la RLI que se mantenga invertida en la empresa, con tope de 4 mil UF.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

El Impuesto Global complementario se modificó con la Reforma Tributaria disminuyendo la tasa máxima de un 40% a un 35% beneficiando con esto a contribuyentes con los más altos ingresos, cuya renta imponible sobrepase los 150 UTM mensuales, aproximadamente \$ 7.000.000.

El Régimen de Tributación simplificada es más conveniente para los contribuyentes, luego de las modificaciones incorporadas con la Reforma Tributaria, ya que a partir de 01.01.2017 tributarán por ingresos percibidos, menos los egresos efectivamente pagados del ejercicio.

En cuanto a la tributación de las empresas inmobiliarias, se modifica con la Reforma Tributaria. Entre dichas modificaciones se elimina el Régimen de Renta Presunta al que se podían acoger, y se modifica el N°1 del art. 20 de LIR, estableciendo en la Letra c) tanto las empresas constructoras como inmobiliarias por los inmuebles que construyan o manden construir para su venta posterior, podrán imputar al IDPC el impuesto territorial pagado desde la fecha de la recepción definitiva de las obras de edificación, lo cual constituye un beneficio para dichas empresas.

De las recientes modificaciones introducidas por la Reforma Tributaria a la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios, podemos destacar que a contar del 01 de Enero de 2016 se gravaron con IVA, las ventas habituales de inmuebles nuevos o usados cualquiera sea el vendedor, y que se excluye la venta de los terrenos. Además para la aplicación del Impuesto al Valor Agregado, con la Ley N°20.899 se establecieron ciertas excepciones.

El cálculo de la Base imponible del IVA se mantuvo sin cambio tras la Reforma, manteniéndose el límite de dos veces el avalúo fiscal. Pero se estableció una base imponible especial que se calcula entre los precios y compra, para los casos de venta de Bienes Corporales Inmuebles usados donde no se haya soportado IVA, realizados por un vendedor habitual.

En el caso de las viviendas financiadas por subsidios habitacionales, tras la reforma los precios de venta se vieron incrementados pero serán los inversionistas quienes mantendrán o asumirán las utilidades, para que no se vea impactado el precio del cliente.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

Desde la perspectiva del Impuesto al Valor Agregado y la restricción del crédito especial del 65% se puede decir que a contar del año 2016, las constructoras tienen derecho a este crédito en el caso de viviendas cuyo valor de construcción no supere las 2.000 UF y el límite absoluto de la franquicia se mantendrá en 225 UF. Además en el caso de las viviendas con subsidio, que la venta no está afecta a IVA, igualmente se le otorgará derecho a este crédito por las viviendas que tengan un valor de hasta 2.200 UF a partir del año 2017.

Cuando una Empresa Constructora vende una vivienda a una inmobiliaria y esta posteriormente al consumidor final, la inmobiliaria no debe incluir el IVA en el costo para facturar, pues ahora éste se puede recuperar al imputarlo a sus débitos fiscales.

Para concluir se puede decir que en base al análisis realizado, de los casos prácticos expuestos y del cuestionario realizado al Contralor Ricardo Torres de la Inmobiliaria Valmar, la Reforma Tributaria afectaría de forma positiva y negativa. En el caso del Impuesto al Valor Agregado afecta de forma negativa mayormente a los contribuyentes, que a las empresas ya que serán los contribuyentes los que asumirán directamente el costo del impuesto, impidiendo que todos puedan optar a conseguir una vivienda y por lo tanto las empresas a su vez disminuirán sus ventas, y en el Impuesto a la Renta afecta en algunos casos positivamente y en otros negativamente.



BIBLIOGRAFÍA

Leyes Principales

Ley 20.780 de Reforma Tributaria (Publicado 29 de Septiembre 2014). Modificaciones al sistema de Tributación de la Renta y Ajustes al Sistema Tributario. Chile.

Ley 20.899 de Reforma Tributaria (Publicado 02 de Febrero de 2016). Simplificar el sistema de Tributación a la Renta y perfeccionar otras disposiciones legales tributarias. Chile.

Decreto Ley 825 (Publicado 03 de Diciembre 1974). Sobre Impuesto a las Ventas y Servicios. Chile.

Decreto Ley 824 (Publicado 31 de Diciembre 1974). Sobre Impuesto a la Renta. Chile

Decreto Ley 910 (Publicado 01 de Marzo 1975). Crédito especial Empresas Constructoras. Chile.

Revistas

Boletín laboral ediciones Ltda. (2015). Análisis de las normas del IVA y nuevas facultades del SII. *Boletín tributario, volumen* (11).

Recursos bibliográficos en línea

- Circular N°42 (2015). <http://www.sii.cl/documentos/circulares/2015/circu42.pdf>
- Circular N°13 (2016). <http://www.sii.cl/documentos/circulares/2016/circu13.pdf>
- Circular N°21 (2016). <http://www.sii.cl/documentos/circulares/2016/circu21.pdf>
- Circular N°70 (2015). <http://www.sii.cl/documentos/circulares/2015/circu70.pdf>
- Circular N°49 (2016). <http://www.sii.cl/documentos/circulares/2016/circu49.pdf>
- Circular N°43 (2016). <http://www.sii.cl/documentos/circulares/2016/circu43.pdf>
- Circular N°20 (2016). <http://www.sii.cl/documentos/circulares/2016/circu20.pdf>



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

- Servicio de Impuestos Internos, disponible en www.sii.cl
- Ministerio de hacienda de la República de Chile. <http://reformatributaria.gob.cl/iva-en-materia-inmobiliaria/>
- Círculo verde. <http://www.circuloverde.cl/algunas-implicancias-de-la-reforma-tributaria-en-el-rubro-inmobiliario/>
- Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, disponible en www.bcn.cl



GLOSARIO

- ✚ **Renta**⁶³: Son 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, devenguen o atribuyan, cualquiera que sea su naturaleza, origen o denominación.
- ✚ **Renta Devengada**: Aquélla sobre la cual se tiene un título o derecho, independientemente de su actual exigibilidad y que constituye un crédito para su titular.
- ✚ **Renta Atribuida**⁶⁴: Aquella que, para efectos tributarios, corresponda total o parcialmente a los contribuyentes de los impuestos global complementario o adicional, al término del año comercial respectivo, atendido su carácter de propietario, comunero, socio o accionista de una empresa sujeta al impuesto de primera categoría conforme a las disposiciones de las letras A) y C) del artículo 14, y de la letra A) del artículo 14 ter, y demás normas legales, en cuanto se trate de rentas percibidas o devengadas por dicha empresa, o aquellas que le hubiesen sido atribuidas de empresas en que ésta participe y así sucesivamente, hasta que el total de las rentas percibidas, devengadas o atribuidas a dichas empresas, se atribuyan a los contribuyentes de los impuestos global complementario o adicional en el mismo año comercial, para afectarse con el impuesto que corresponda.
- ✚ **Año Calendario**: El período de doce meses que termina el 31 de diciembre.
- ✚ **Año Comercial**: El período de doce meses que termina el 31 de diciembre o el 30 de junio y, en los casos de término de giro, del primer ejercicio del contribuyente o de aquél en que opere por primera vez la autorización de cambio de fecha del balance, el período que abarque el ejercicio respectivo según las normas de los incisos séptimo y octavo del artículo 16° del Código Tributario.
- ✚ **Avalúo**: Tasación que realiza el SII El mediante la metodología de valuación fiscal, denominada tasación fiscal de los bienes raíces.

⁶³ Definición de “Renta” según Ley 20.780 de 2014 y sus posteriores modificaciones, con la Ley 20899 de 2016 y Ley 20.956 de 2016.

⁶⁴ Definición de “Renta Atribuida” según Ley 20.780 de 2014 y sus posteriores modificaciones, con la Ley 20899 de 2016 y Ley 20.956 de 2016. Rige a contar del 01.01.2017.



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

- ✚ **Reavalúo:** El SII deberá reevaluar cada cuatro años, los bienes raíces agrícolas y no agrícolas. Consiste en actualizar los avalúos fiscales de los bienes raíces mediante la captura de plusvalías y minusvalías que reflejan la dinámica de la ciudad.
- ✚ **Reajuste:** los avalúos de los bienes raíces agrícolas y no agrícolas y los montos exentos, vigentes al 31 de diciembre y al 30 de junio de cada año, se reajustarán semestralmente a contar del 1º de enero y 1º de julio, respectivamente, en el mismo porcentajes que experimente la variación del IPC, en el semestre inmediatamente anterior a aquel en que deban regir los avalúos reajustados.



ANEXOS

Cuestionario al contralor Sr. Ricardo Torres de la Empresa Inmobiliaria VALMAR:

1. ¿Cómo contabilizan los créditos, si aún no saben si venderán a beneficiarios de subsidios habitacionales? Ya que al vender así quedan exentas.

Hoy los créditos son todos contabilizados pues habitualmente son mínimas las ventas con subsidio, los precios de nuestras casas superan ampliamente los rangos de los subsidios. Sin embargo en las próximas ventas de departamentos es posible que apareciera alguno, en ese caso reversaremos los créditos proporcionales de esas ventas.

2. ¿Cuáles son los efectos en el impuesto al valor agregado (IVA) que ha visto en su empresa con la Reforma Tributaria?

Un aumento en los precios de ventas del orden del 5,2% en los nuevos proyectos y una caída del orden del 20% en la demanda.

3. ¿Cuál es la mayor dificultad que ha tenido que enfrentar con la modificación implementada con la Reforma Tributaria a la Ley de IVA?

El manejo de los presupuestos y la acumulación de los créditos.

4. ¿Podría ejemplificar con datos numéricos dos casos en los cuales la empresa se ha visto perjudicada y beneficiada en términos impositivos?

No hay beneficios en los cambios, los perjuicios son el incremento de precios y la menor demanda.

5. ¿Cómo se han visto beneficiados o perjudicados los socios de la empresa, con las modificaciones implementadas con la Reforma Tributaria en la Ley de Renta?

- Se han visto beneficiados con el impuesto sustitutivo, al permitir completar la tributación en la empresa con una tasa variable bastante menor al 32%.
- Se beneficiarán con la disminución del tramo del global a 35%



EFFECTOS EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS EN CHILE, CON LA REFORMA TRIBUTARIA.

- Se ven perjudicados con la renta semi integrada, pues al competir con un extranjero en país con convenio tributarán con tasa de 44,45% versus el 35% que tendrán ellos.
- Se han visto perjudicados ampliamente en la menor demanda. El menor crecimiento del país ha afectado el trabajo y por ello se han caído reservas y se han aumentado las exigencias para la compra de viviendas. Esto en un círculo vicioso, genera desempleo y por ello a la larga menos ventas.