

2018

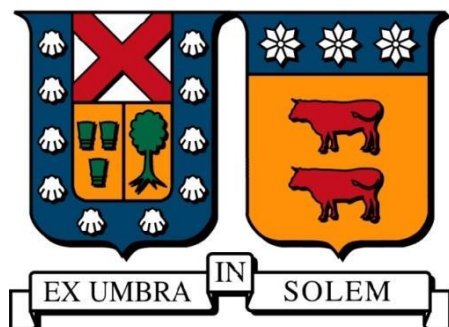
ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LA REFORMA TRIBUTARIA, PARA EL MEJORAMIENTO DEL DESEMPEÑO DE EMPRESAS INMOBILIARIAS Y CONSTRUCT

ROJAS MARCHANT, OSVALDO FRANCISCO

<https://hdl.handle.net/11673/47780>

Repositorio Digital USM, UNIVERSIDAD TECNICA FEDERICO SANTA MARIA

UNIVERSIDAD TECNICA FEDERICO SANTA MARIA
DEPARTAMENTO DE OBRAS CIVILES
VALPARAISO – CHILE



ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LA REFORMA TRIBUTARIA, PARA EL MEJORAMIENTO DEL DESEMPEÑO DE EMPRESAS INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS

Memoria de titulación presentada por:

OSVALDO FRANCISCO ROJAS MARCHANT

Como requisito para optar al título de:

CONSTRUCTOR CIVIL

Profesor Guía:

CLAUDIO GALVEZ QUEZADA

VALPARAÍSO

Octubre, 2018

RESUMEN

Los cambios que el Gobierno ha realizado para obtener una mayor recaudación afectan diversas áreas y múltiples niveles socioeconómicos, dichas modificaciones afectan mayoritariamente al sector de la construcción. En este nuevo escenario se proyecta un sobrestock de edificaciones en el mercado y generando un menor nivel de inversión en el sector inmobiliario durante todo el proceso de implementación del reglamento.

Los nuevos cambios a la reforma tributaria han impactado el sector inmobiliario a partir del año 2016 en adelante. Se ha presentado un escenario incierto durante los años 2017 y 2018. Dentro de las modificaciones que se plantean en la Ley 20.780, se añadieron factores como el IVA y las restricciones al crédito especial para las empresas constructoras. Provocando de esta forma no solo afectar al rubro de la construcción, sino que también al consumidor final, el que se ve afectado por el valor de las viviendas, que denota un aumento variable de los costos del inmueble, con variaciones que pueden aumentar entre un 10% y 4% para viviendas que fluctúan entre las 2.000 UF y 5.000 UF respectivamente.

Este conjunto de medidas ha provocado que los profesionales a cargo de estudio y administradores de proyecto deban enfrentar un nuevo escenario para la construcción, originado por la disminución en proyección de edificaciones, lo que desencadena una nueva y amplia competencia frente a los pares. Provocando que para este nuevo escenario el constructor deberá presentar una flexibilidad y así poder dominar de forma perspicaz todas las implementaciones que son parte de este nuevo mercado inmobiliario.

ABSTRACT

The changes that the Government has made to obtain a greater collection affect several areas and multiple socioeconomic levels, these modifications affect mainly the construction sector. In this new scenario an overstock of buildings is projected in the market and generating a lower level of investment in the real estate sector throughout the process of implementing the regulation.

The new changes to the tax reform have impacted the real estate sector from the year 2016 onwards. An uncertain scenario has been presented during the years 2017 and 2018. Within the modifications proposed in Law 20,780, factors such as VAT and restrictions on special credit for construction companies were added. Causing in this way not only affect the construction sector, but also the final consumer, which is affected by the value of housing, which denotes a variable increase in the costs of the property, with variations that can increase between a 10% and 4% for homes that fluctuate between 2,000 UF and 5,000 UF respectively.

This set of measures has caused that the professionals in charge of study and project managers must face a new scenario for the construction, originated by the decrease in the projection of buildings, which triggers a new and wide competition against the peers. Provoking that for this new scenario the constructor must present a flexibility and thus be able to dominate in an insightful manner all the implementations that are part of this new real estate market.

GLOSARIO

SII	Servicio de Impuestos Internos
IVA	Impuesto al Valor Agregado
UF	Unidad de Fomento
CF	Crédito Fiscal
DF	Debito Fiscal
PPM	Pago Provisional Mensual
FUT	Fondo de Utilidades Tributarias
CEEC	Crédito Especial Empresas Constructoras
OCDE	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos
PIB	Producto Interno Bruto
CChC	Cámara Chilena de la Construcción
IMACON	Índice Mensual de Actividad de la Construcción

CONTENIDO

Resumen	1
Abstract	2
Glosario	3
Contenido	4
Introducción	6
1. Marco Teórico	8
1.1 Antecedentes	8
1.2 Análisis Simplificado De La Reforma Tributaria Para El Sector Inmobiliario	9
1.3 Objetivo	10
1.4 Metodología de Trabajo.....	11
2. Fundamentos	12
2.1 Que Es Una Reforma Tributaria	12
2.2 Ley Tributaria En Chile	13
2.3 Marco Regulatorio Sobre Las Leyes Tributarias	14
2.4 Impuesto Al Valor Agregado	27
2.5 Tributación del Sector Construcción	28
2.6 La Reforma Tributaria en la Actualidad.....	29
3. Implementación y Modificaciones	30
3.1 Evolución del IVA en la Construcción	30
3.2 Evolución del Crédito Especial a Empresas Constructoras.....	36
3.3 Reforma Tributaria Simplificada	41
3.3.1 Modificaciones Al Concepto “venta” y “vendedor”	41
3.3.2 Modificaciones A Los Hechos Gravados Especiales.....	45
3.3.2.1 Letra b), Artículo 8°	45
3.3.2.2 Letra c), Artículo 8°	46
3.3.2.3 Letra d), Artículo 8°	46
3.3.2.4 Letra l), Artículo 8°	47
3.3.2.5 Letra m), Artículo 8°	48
3.3.3 Modificaciones en el Devengamiento del IVA	48
3.3.4. Modificaciones A las Exenciones del IVA.....	49
3.3.4.1 Letra E, N°11 del Artículo 12.....	49

3.3.4.2 Letra F del Artículo 12.....	49
3.3.5 Modificaciones en la Determinación de la Base Imponible del IVA	51
3.3.5.1 Artículo 16°, Nueva Letra G	51
3.3.5.2 Artículo 16°, Nueva Letra I.....	51
3.3.5.3 Modificación Artículo 17°, Incisos 2, 4, 6 y 7	52
3.3.6 Modificación al Crédito Fiscal Mensual.....	54
3.3.6.1 Artículo 23°, N°1	55
3.3.6.2 Artículo 55°, Inciso Segundo.....	55
3.3.6.3 Artículo 64°, Inciso Tercero.....	56
3.3.7 Modificaciones al Texto del Artículo 21°, del D.L 910, de 1975	57
4. Determinación y Efectos de los Costos de Construcción de Bienes Inmuebles ..	58
4.1 Costos de Construcción	58
4.1.1 Instrucciones sobre la Materia	64
5. Análisis del traspaso del IVA al Cliente en la Venta Final.....	70
5.1 Aplicación del IVA en la Venta de Inmuebles	71
6. Análisis Proporcionalidad del Crédito Especial Empresas Constructoras	77
7. Desarrollo y Efectos de la Reforma Tributaria en el Mercado	81
Conclusiones	87
Referencias	90
Anexos.....	93
Circular 52.....	93
Circular 39.....	100
Circular 65.....	105
Circular 13.....	108
Declaración jurada artículo 75 del código tributario	108

INTRODUCCIÓN

En el año 2006 en Chile se vivió una de las más grandes movilizaciones de estudiantes que se haya tenido en memoria, conocida como la “revolución pingüina” puso sobre la mesa la necesidad de mejorar la calidad de la educación. Provocando que dicho movimiento se tomara la agenda pública y del gobierno. La cual concluyó con la aprobación con una serie de medidas solicitadas por los estudiantes, dentro de los cuales uno de los hitos más importantes estaba la implementación de la Ley General de Educación (LGE), dejando atrás la Ley Orgánica Constitucional de Enseñanza (LOCE).

Luego ya con nuevo gobierno en el año 2011 se llama nuevamente a movilización estudiantil, esta vez encabezado por los universitarios, con nuevas exigencias como lo son el aseguramiento de una educación igualitaria, pública y gratuita, la desmunicipalización de la educación pública, aumento del presupuesto destinado a la educación que en ese momento era el 3,1% del PIB al 7%, mejoras en infraestructura, entre otras.

También dentro de los argumentos para justificar la Reforma Tributaria estaba la adhesión a la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), la cual exige mejorar una serie de medidas económicas, dentro de las cuales esta aumentar la carga tributaria, debido a estar por debajo del promedio de los países de la OCDE y además que se requería mayores recursos para costear los nuevos programas sociales.

Todas estas demandas encabezaron lo que sería una reestructuración de la Reforma Tributaria Chilena, ya que se debía recaudar una mayor cantidad de tributos para poder satisfacer las nuevas demandas imperantes. Así fue como se impulsó la nueva Reforma Tributaria, la cual ha tenido una implementación de manera gradual hasta el 2018.

El sector inmobiliario y construcción, es uno de los más afectados con las nuevas modificaciones, estas van en dirección a ventas inmobiliarias las cuales ahora pasan a ser gravadas con IVA. Otro aspecto que va de la mano con las ventas es el costo de construcción, donde se elimina el beneficio tributario para las empresas constructoras, aumentando el valor de las viviendas.

Estos aspectos perjudican principalmente al comprador final de una vivienda, ya que las alzas son asumidas íntegramente por ellas, y en un mayor porcentaje a ese rango de viviendas que bordea las 2.000 UF y las 4.000 UF, que son las que quedaron fuera del beneficio tributario anteriormente establecido.

Otro de los aspectos que quedan por estudio son los relacionados a los de la proporcionalidad del crédito especial de las empresas constructoras, que será implementado debido al beneficio que se otorgará por obtener subsidios del estado frente a viviendas sin beneficio.

Todos estos cambios no solo afectan al consumidor, sino que a todo el mercado inmobiliario y de construcción, provocando una incertidumbre en lo que puede suceder con los aspectos principales del crecimiento y de la inversión.

1. MARCO TEÓRICO

1.1 ANTECEDENTES

Los cambios a la reforma tributaria están afectando a distintos actores, siendo uno de ellos el sector ligado a las inmobiliarias y la construcción. Estas transformaciones se pueden dividir en dos grandes aspectos.

- a. Venta Inmobiliaria. La venta de viviendas se verá afectada por el gravamen de IVA, lo cual genera que el costo para el comprador ascendería en un 19%.
- b. Costo de Construcción. Se elimina el beneficio tributario de IVA rebajado en los costos de construcción pasando de un gravamen de IVA de 6.65 % a un 19% en viviendas de costo mayor a UF 2.000. Lo que generaría un alza en los costos de ejecución de los proyectos.

Además de esto, hay un tercer factor que influenciaría los resultados en las inversiones y, por lo tanto, también está afectando los proyectos inmobiliarios, como por ejemplo la tasa de primera categoría, el cual ha tenido un aumento progresivo desde el 20% del año 2013 hasta llegar a al 27% en el año 2018.

La proyección del alza de este impuesto según Servicio de Impuestos Internos está dada de acuerdo con la siguiente gradualidad:

Tabla N°1: Tasas de Primera Categoría y su variación anual.

Las tasas de Primera Categoría, son las siguientes:

Años comerciales en que se aplica la tasa de Primera Categoría.	Tasas de Primera Categoría
1977 al 1990	10%
1991 al 2001	15%
2002	16%
2003	16,5%
2004 hasta 2010	17%
2011 hasta 2013	20%
2014	21%
2015	22,5%
2016	24%
2017 y siguientes Contribuyentes del Artículo 14, letra A) LIR	25%
2017 Contribuyentes sujetos al Artículo 14, letra B) LIR	25,5%
2018 y siguientes Contribuyentes sujetos al Artículo 14, letra B) LIR	27%

Fuente: Servicio de Impuestos Internos.

Debido a esta alza en la carga impositiva de acuerdo con las utilidades logradas por las inversiones, la decisión de hacer o no un proyecto inmobiliario será respaldada dado este nuevo escenario, lo que podría generar un alza en los precios de venta de

las viviendas, ya que sería muy probables que este sobre costo por el pago de impuestos sea traspasado al cliente final, de tal forma de conservar la rentabilidad esperada.

1.2 ANÁLISIS SIMPLIFICADO DE LA REFORMA TRIBUTARIA PARA EL SECTOR INMOBILIARIO

La Cámara Chilena de la Construcción resume la reforma tributaria en el sector de la siguiente manera:

- El beneficio de crédito especial de IVA a las viviendas se rebajará hasta un máximo de 100 UF y será aplicable a inmuebles cuyo “precio” no supere las 2.000 UF. Se asume que el “precio” se refiere al costo de construcción, tal como opera en la actualidad.
- Se restringe a casos particulares la posibilidad de que las empresas inmobiliarias puedan rebajar del impuesto a la renta las contribuciones pagadas el año anterior.
- Se deberá tributar por la ganancia de capital que resulte de la venta de bienes raíces. Salvo que el mayor valor obtenido no supere las 8.000 UF y se cumplan otras condiciones particulares.
- La venta de viviendas nuevas o usadas deberá pagar IVA, siempre que el vendedor sea “habitual”. Por definición, las inmobiliarias son consideradas “habituales”.
- Probablemente el costo del crédito hipotecario aumentará al subirse al doble la tasa del impuesto de Timbres y Estampillas.

1.3 OBJETIVO

Los objetivos de la siguiente memoria son los siguientes:

Objetivo general:

- Analizar las modificaciones que se implementaron en la Reforma Tributaria y como estas repercuten en el sector inmobiliario, a modo de poder establecer los nuevos costos de construcción de viviendas y así poder determinar las consecuencias que generaron el nuevo escenario para los profesionales a cargo de la administración de obras y estudios de proyectos.

Objetivos específicos:

- Identificar las modificaciones a la Reforma tributaria introducidas por la Ley 20.899 que simplifica las normas relacionadas sobre el IVA y también de los cambios anexos al Artículo 21, del D.L. 910, sobre el crédito de empresas constructoras.
- Determinar los costos de construcción en base a la implementación de las limitaciones al crédito especial para empresas constructoras y la exención del valor del terreno en el cálculo de los costos de las viviendas.
- Analizar las variables que componen la actividad de la construcción y como se ven afectados los permisos de edificación, el empleo sectorial, la actividad de los contratistas, el comportamiento de la venta y despacho de materiales.
- Analizar como impacta el gravamen del IVA en la venta final al cliente y como se aplica la proporcionalidad respecto a la venta de bienes inmuebles, la cual guarda relación con la compra de venta con subsidios habitacionales otorgado por el estado.

1.4 METODOLOGÍA DE TRABAJO

Para alcanzar con creces los objetivos anteriormente expuestos se presenta el siguiente plan de trabajo:

1. Establecer de forma concreta el periodo, diseño, método y universo en el cual se encuentra circunscrita la investigación.
2. La metodología de estudio para el desarrollo se basa en las siguientes características.
3. Conocer e identificar todos los aspectos de los cambios tributarios que genera la reforma, mediante el estudio y análisis de esta. Desarrollando un marco teórico que enlace todas las variables que impacten la memoria.
4. Se harán análisis de cómo afectan los estados de resultado los cambios impositivos de la reforma. Identificando los efectos en el corto y mediano plazo, dada la progresividad de la reforma, desde el año 2015 al 2019.
5. El estudio contempla simular las implicancias de los distintos escenarios que presenta la reforma en el mercado inmobiliario y construcción.
6. Determinar los cambios y variabilidad del sector inmobiliario y las implicancias que este mismo conlleva para el rubro de la construcción.

2. FUNDAMENTOS Y MODIFICACIONES

El sistema tributario se constituye del conjunto de impuestos que se aplican en una sociedad, incluyendo los elementos que forman parte de su administración, la recaudación y la fiscalización. De forma simplificada la recaudación se refiere a: cómo, cuándo y dónde se declaran y pagan los impuestos; formas, plazos y condiciones de pago; formularios, documentación y sistemas de información usados para realizar y avalar la declaración de los impuestos; quién recauda directamente los impuestos desde los contribuyentes y cómo, cuándo y cuánto se paga por la prestación del servicio de recaudación de los ingresos tributarios; la integración total o parcial de algunos impuestos; mecanismos de cobro por anticipado de ciertos impuestos o pagos provisionales; sistemas de diferimiento del pago de los impuestos; mecanismos de depreciación, corrección monetaria y declaraciones presuntas; etc. La fiscalización trata de: las normas, métodos y procedimientos aplicados por la autoridad para velar porque los contribuyentes soporten la carga impositiva que realmente les corresponda enfrentar; las sanciones y penas que se les impondrá a los contribuyentes que evadan parte o toda la responsabilidad tributaria asignada; mecanismos de solución de conflictos entre la autoridad tributaria y los contribuyentes; etc.

En consideración de lo anteriormente expuesto una reforma tributar pretende introducir cambios en el sistema tributario de un país, para cambiar y mejorar su estructura, cumpliendo ciertos principios y objetivos deseables.

2.1 QUE ES UNA REFORMA TRIBUTARIA

Una reforma se establece como un cambio con la finalidad de lograr algo mejor. Por lo tanto, una reforma corresponde a un mejoramiento producido por la alteración o corrección de errores o defectos y llevarlos a una mejor condición. Aunque también se puede deber a una actualización respecto a los tiempos imperantes y la evolución de los agentes comprometidos.

En este caso particular el gobierno llama Reforma Tributaria, a los cambios de estructura del sistema tributario, que para este caso corresponden las leyes de los impuestos. Esto agrupa todo lo relacionado con el pago de los impuestos que se generan en la compra de algún bien o servicio, donde aplica la Ley del Impuesto a la Renta, la cual corresponde al impuestos por la remuneración recibida por los trabajo realizados y el Impuesto al Valor Agregado que aplica a los impuestos que se pagan

por la compra de los servicios o bienes llamado también aplican otros más como transferencias en la compra y venta de vehículo, timbres y estampillas en el sistema bancario, impuestos por el uso de espacio público, etc.

2.2 LEY TRIBUTARIA EN CHILE

En Chile el impuesto a la renta rige a partir de 1924 y 1925, en donde se aplican seis categorías de impuestos, lo que en nuestra actualidad es conocida como Global Complemento.

Con el paso del tiempo estas se han ido actualizando y moldeándose en base a los cambios que ha tenido el país en base a sus necesidades, hoy en día se encuentran simplificadas y complementadas en dos categorías de impuestos, la Primera categoría (impuestos pagados por las utilidades obtenidas por las empresas) y Segunda Categorías (impuestos pagados por las utilidades obtenidas por las personas naturales).

Se hace mención que en la Constitución Política de 1980 se incluyen normativas correspondientes a la tributación, teniendo como ejes principales velar por las garantías constitucionales:

En la Constitución Política de 1980 se incluyen algunas normas referentes a la tributación en Chile, siendo las de mayor importancia las relacionadas a garantías constitucionales:

1. Los tributos deben repartirse de igual manera entre las personas, en proporción a las rentas o en la progresión y forma que determine la ley (Art. 19 N° 20).
2. La ley no puede establecer tributos manifiestamente desproporcionados o injustos (Art. 19 N° 20).
3. Los tributos que se recauden ingresan al patrimonio de la Nación, sin ser destinados a un fin específico, salvo que se trate de la defensa nacional o del desarrollo regional o local (Art. 19 N° 20).
4. Los impuestos sólo pueden fijarse por ley de iniciativa exclusiva del presidente de la República (Art. 65 N° 1).

Lo que pretende la constitución es básicamente velar por la equidad de impuestos y que la ejecución siempre debe ser en base a la Ley, lo que genera que no se puede aplicar de forma arbitraria.

2.3 MARCO REGULATORIO SOBRE LA LEYES TRIBUTARIAS

El sistema tributario chileno se gesta debido a varias leyes. Dentro de estas leyes encontramos las siguientes códigos y leyes:

1. Código Tributario: Establece las normas básicas sobre tributación, además de señalar los tipos penales tributarios y el procedimiento de cobro de impuestos.
2. Ley de Impuesto a la Renta. Establece el sistema para el cobro del impuesto a la renta.
3. Ley de Impuestos a las Ventas y Servicios. Establece el sistema para el cobro de dicho impuesto, incluyendo el IVA.
4. Ley de Impuesto Territorial. Establece dicho impuesto.
5. Ley sobre cumplimiento tributario. Establece incentivos para el pago de los impuestos.
6. Ley Orgánica del Servicio de Impuestos Internos. Establece la organización, atribuciones y limitaciones del SII.

También se deben mencionar los impuestos especiales que están circunscritos al sistema tributario chileno además de los impuestos que gravan la renta y el consumo,

- 1) Impuesto de Primera Categoría.
- 2) Impuesto Único de Segunda Categoría.
- 3) Impuesto Global Complementario.
- 4) Impuesto Adicional.
- 5) Impuesto a las Ventas y Servicios.
- 6) Impuesto a los Artículos Suntuarios.
- 7) Impuestos a los Alcoholes, sin alcohol y similares.
- 8) Impuesto específico a la Importación de Vehículos.
- 9) Impuesto al Tabaco.
- 10) Impuestos a los Combustibles.
- 11) Impuesto de Timbres y Estampillas.
- 12) Impuesto al Comercio Exterior.
- 13) Impuesto Territorial.

Hay que mencionar que el llamado “Impuesto a la Renta” está formado por una serie de impuestos aplicados a la renta en Chile, dentro de estos impuestos están se pueden numerar los siguientes:

- 1) Impuesto de Primera Categoría: Grava las llamadas "rentas de capital", y se aplica fundamentalmente a las personas jurídicas y a las llamadas "sociedades de hecho", en síntesis, corresponde al impuesto para las empresas.
- 2) Impuesto de Segunda Categoría: Grava las llamadas "rentas del trabajo", y se aplica fundamentalmente a las personas naturales. En la actualidad sólo sirve para el cálculo del Global Complementario.
- 3) Impuesto Global Complementario: Grava la totalidad de los ingresos de las personas naturales residentes en el país.
- 4) Impuesto Adicional: Grava las rentas de fuente chilena, de personas naturales y jurídicas que residen fuera del país.
- 5) Impuestos especiales sobre determinadas rentas: Impuesto especial sobre los "pequeños contribuyentes" (Art. 22 de la L.I.R.). Es establecido por la ley como un sistema simplificado para contribuyentes sin grandes ingresos (pequeños mineros artesanales, comerciantes ambulantes, suplementarios, propietarios de talleres artesanales, pescadores artesanales).
- 6) Impuesto sobre las ganancias de capital (Art. 17 n.º 8 de la L.I.R.). Es remanente de un antiguo impuesto hoy casi inexistente, y que grava ciertas rentas no habituales, obtenidas por la venta de bienes muy específicos y determinados.
- 7) Impuesto sobre los premios de lotería (Art. 20 n.º 6 de la L.I.R.). Sobre los premios de lotería se paga un impuesto del 15%, en calidad de impuesto único.

El SII también elaboro una serie de circulares y resoluciones, las cuales tienen como finalidad dar instrucciones, explicaciones y ejemplos prácticos para facilitar la implementación adecuada de la nueva legislación y su correcta aplicación y asimilación por parte de los contribuyentes. Dentro de las cuales encontramos las siguientes circulares (ordenas por fecha de emisión):

- 1) Circular N° 50 del 03 de Octubre 2014: Modifica tasas de Impto. al Tabaco.
- 2) Circular N° 51 del 03 de Octubre 2014: Cambio de Sujeto por volumen de ventas o servicios, o bien por ingresos registrados.
- 3) Circular N° 52 del 10 de Octubre 2014: Vigencia y gradualidad de la tasa de Primera Categoría.
- 4) Circular N° 55 del 16 de Octubre 2014: Modificaciones al Código Tributario que rigen a contar del día 30-09-2015.

- 5) Circular N° 61 del 01 de Diciembre 2014: Postergación del Pago del IVA para los contribuyentes que se indican.
- 6) Circular N° 62 del 02 de Diciembre 2014: Depreciación acelerada para las micro, pequeñas y medianas empresas.
- 7) Circular N° 65 del 15 de Diciembre 2014: Imparte instrucciones sobre modificaciones introducidas al artículo 21° del D.L. N° 910, de 1975, por el artículo 5° de la Ley 20.780, de 29 de septiembre de 2014.
- 8) Circular N° 67 del 24 de Diciembre 2014: Modificaciones introducidas por la Ley N° 20.780, de 29 de septiembre de 2014, al Artículo 97 N° 20 del Código Tributario, contenido en el Decreto Ley N° 830, de 1974.
- 9) Circular N° 69 del 30 de Diciembre 2014: Amplía régimen simplificado de tributación para las Micro, pequeñas y Medianas empresas conforme al Art. 14 ter.
- 10) Circular N° 70 del 31 de Diciembre 2014: Régimen opcional y transitorio de pago sobre las rentas acumuladas en el FUT al 31-12-2014.
- 11) Circular N° 01 del 02 de Enero del 2015: Gastos incurridos en supermercados y comercios similares.
- 12) Circular N° 02 del 09 de Enero del 2015: Informa factores a utilizar para los efectos de determinar el incremento por impuesto de primera categoría de la Ley de la Renta y su correspondiente crédito por igual concepto, a que se refieren los artículos 38 bis, 54 n° 1, 62, 56 n° 3 y 63 de la Ley precitada.
- 13) Circular N° 08 del 16 de Enero del 2015: Declaración voluntaria y extraordinaria de contribuyentes domiciliados, residentes, establecidos o constituidos en Chile antes del 01.01.2014, sobre bienes o rentas obtenidos en el extranjero, afectos a impuestos en el país, no declarados y/o gravados en Chile. Se gravan con un impuesto único sustitutivo, con tasa del 8%.
- 14) Circular N° 10 del 30 de Enero del 2015: Tributación con Impuesto Global Complementario o Impuesto Adicional las cantidades que a cualquier título se retiren desde la empresa o sociedad respectiva.
- 15) Circular N° 11 del 30 de Enero del 2015: Modificaciones al beneficio tributario contenido en el Art. 57 bis LIR para las inversiones efectuadas entre el 01.01.2015 al 31.12.2016
- 16) Circular N° 12 del 30 de Enero del 2015: Modifica artículos 41 A y 41 C de la LIR relacionados con el crédito por imptos. extranjeros a la renta de fuente

extranjera pagados en el exterior; y con las rentas afectas al Impto. de 1ra.Categoría, provenientes de países con los cuales Chile haya suscrito convenio para evitar la doble tributación.

- 17) Circular N° 17 del 02 de Marzo del 2015: Modifica tasas de la Ley de Timbres y Estampillas, contenida en el D.L. N° 3.475/80; analizando la tasa máxima a aplicar en determinadas situaciones.
- 18) Circular N° 29 del 05 de Mayo del 2015: Incorpora infracción por interferir en la fiscalización de contribuyentes que lleven sus libros, registros u otra información, en medio computacional.
- 19) Circular N° 30 del 08 de Mayo del 2015: Nuevo artículo 41 G de la LIR, sobre rentas pasivas en el exterior que se deben considerar como devengadas o percibidas en Chile.
- 20) Circular N° 33 del 13 de Mayo del 2015: Modifica plazos para que el Servicio lleve a cabo las acciones fiscalizadoras.
- 21) Circular N° 34 del 15 de Mayo del 2015: Notificaciones por correo electrónico y a través de la página Web del SII.
- 22) Circular N° 36 del 27 de Mayo del 2015: Aplicación del crédito establecido por los desembolsos incurridos en la implementación del sistema de trazabilidad del tabaco.
- 23) Circular N° 37 del 28 de Mayo del 2015: Modificaciones al régimen de tributación en base a Renta Presunta. Y modificaciones a la tributación por las rentas de bienes raíces.
- 24) Circular N° 39 del 05 de Junio del 2015: Imparte instrucciones sobre nuevo número 3° que se intercala en el artículo 165 del Código Tributario por la Ley N° 20.780.
- 25) Circular N° 40 del 05 de Junio del 2015: Imparte instrucciones acerca de las modificaciones introducidas por la Ley 20.780, al artículo 21 del código tributario en materia de empleo de expedientes electrónicos.
- 26) Circular N° 41 del 05 de Junio del 2015: Actualiza y sistematiza instrucciones sobre la competencia territorial de las Unidades del Servicio de Impuestos Internos y la radicación de la fiscalización, en conformidad a las modificaciones incorporadas por la Ley 20.780.
- 27) Circular N° 42 del 05 de Junio del 2015: Modificaciones introducidas por la Ley N° 20.780, de 29 de septiembre 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.

- 28) Circular N° 43 del 05 de Junio del 2015: Facultad de exigir la emisión de facturas y boletas especiales en medios distintos al papel
- 29) Circular N° 46 del 11 de Junio del 2015: Instruye sobre las modificaciones efectuadas por la Ley N° 20.780 de 2014, a los artículos 41 A, 41 B, 41 C y 41 D, de la Ley sobre Impuesto a la Renta, que rigen a contar del 1° de enero de 2017.
- 30) Circular N° 47 del 11 de Junio del 2015: Obligación de incorporar sellos o marcas distintivas como mecanismo de “trazabilidad” de bienes afectos a impuestos específicos.
- 31) Circular N° 48 del 15 de Junio del 2015: Instruye sobre las modificaciones efectuadas por la Ley N° 20.780, al régimen tributario para la micro, pequeña y mediana empresa contenido en la Ley sobre Impuesto a la Renta, que rigen a contar del 1° de enero de 2017.
- 32) Circular N° 50 del 22 de Junio del 2015: Facultad del Servicio de Impuestos Internos para autorizar o exigir la utilización de sistemas tecnológicos de información que permitan el debido control tributario de ciertos sectores de contribuyentes o actividades.
- 33) Circular N° 51 del 22 de Junio del 2015: Imparte instrucciones sobre la obligación de los órganos que indica de remitir información financiera y de otro tipo al Servicio de Impuestos Internos conforme al nuevo artículo 84 bis del Código Tributario incorporado por la Ley N° 20.780.
- 34) Circular N° 52 del 23 de Junio del 2015: Imparte instrucciones sobre declaración y pago del impuesto a las emisiones de compuestos contaminantes producidas por fuentes fijas, contenido en el artículo 8° de la Ley N° 20.780, de 29 de septiembre de 2014, sobre reforma tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario.
- 35) Circular N° 53 del 24 de Junio del 2015: Imparte instrucciones sobre la publicación de información y estadísticas en el sitio web del Servicio de Impuestos Internos.

- 36) Circular N° 54 del 24 de Junio del 2015: Reemplazo de libros de contabilidad y libros adicionales o auxiliares por sistemas tecnológicos
- 37) Circular N° 55 del 24 de Junio del 2015: Vigencia de las normas anti elusión establecidas en los artículos 4° bis, 4° ter, 4° quáter, 4° quinquies, 100 bis, 119 y 160 bis del Código Tributario.
- 38) Circular N° 56 del 25 de Junio del 2015: Facultad de ordenar el diseño y ejecución de actividades de muestreo y punto fijo para la fiscalización del correcto cumplimiento tributario de los contribuyentes.
- 39) Circular N° 57 del 26 de Junio del 2015: Facultad del Servicio para examinar las hojas sueltas y sistemas tecnológicos que sirvan de soporte a la contabilidad y registros auxiliares. Requerimiento de antecedentes con el fin de recabar información del contribuyente.
- 40) Circular N° 58 del 30 de Junio del 2015: Modificaciones introducidas por la Ley N° 20.780, de 29 de septiembre de 2014, a los artículos 68 y 69 del Código Tributario. Deroga la Circular N° 12, de 4 de febrero de 2003, y las Resoluciones Exentas N°s 29 y 41 de 2002.
- 41) Circular N° 59 del 03 de Julio del 2015: Regula la facultad de examinar la información contable y tributaria de los contribuyentes, accediendo a los sistemas tecnológicos que sirvan de soporte a dicha información, y a los que permitan la generación de libros impresos en hojas sueltas, permitiéndole también verificar, para fines tributarios, el correcto funcionamiento de dichos sistemas.
- 42) Circular N° 62 del 10 de Julio del 2015: Imparte instrucciones sobre el procedimiento de consulta pública de circulares e instrucciones que interpreten con carácter general normas tributarias o que modifiquen criterios interpretativos previos.
- 43) Circular N° 64 del 13 de Julio del 2015: Instruye sobre modificaciones introducidas al Código Tributario por las Leyes N° N°20.780 “reforma tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario”, y 20.720, que “sustituye el régimen concursal vigente por una ley de reorganización y liquidación de empresas y personas, y perfecciona el rol de la superintendencia del ramo” en materia de procedimientos de liquidación de empresas y personas.

- 44) Circular N° 65 del 23 de Julio del 2015: Imparte instrucciones acerca de las normas incorporadas en el Código Tributario por la Ley N° 20.780, en materia de medidas antielusión.
- 45) Circular N° 66 del 23 de Julio del 2015: Instruye sobre las modificaciones incorporadas por la Ley N° 20.780 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 1° de enero de 2017, particularmente sobre el régimen de imputación total del crédito por Impuesto de Primera Categoría en los impuestos finales.
- 46) Circular N° 67 del 23 de Julio del 2015: Instruye sobre las modificaciones incorporadas por la Ley N° 20.780 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 1° de enero de 2017, particularmente sobre el régimen de imputación parcial de créditos por Impuesto de Primera Categoría en los impuestos finales.
- 47) Circular N° 68 del 23 de Julio del 2015: Instruye sobre las modificaciones incorporadas por la Ley N° 20.780 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 1° de enero de 2017, particularmente sobre las normas para la armonización de dichos regímenes y nuevas obligaciones de informar al Servicio que tendrán las empresas.
- 48) Circular N° 69 del 23 de Julio del 2015: Instruye sobre las modificaciones incorporadas por la Ley N° 20.780 a la Ley sobre Impuesto a la Renta, relacionadas con los nuevos regímenes generales de tributación sobre renta efectiva en base a contabilidad completa, vigentes a contar del 1° de enero de 2017, particularmente sobre las normas relativas a la tributación de las devoluciones de capital y de las rentas o cantidades acumuladas al término de giro de la empresa, así como también respecto de las modificaciones introducidas a otros cuerpos legales, con el objeto de adecuar su texto a las nuevas normas que regulan los regímenes generales de tributación.

- 49) Circular N° 70 del 23 de Julio del 2015: Instruye sobre las modificaciones efectuadas por la Ley N° 20.780 a los N°s 5, 6 y 8 del artículo 17 y a los N°s 8 y 9, del inciso 1°, del artículo 41, ambos de la Ley sobre Impuesto a la Renta, que rigen a contar del 1° de enero de 2017 y reemplaza dos ejemplos contenidos en la Circular N° 42 de 2015.
- 50) Circular N° 71 del 23 de Julio del 2015: Instruye sobre las modificaciones efectuadas por la Ley N° 20.780 a la Ley sobre Impuesto a la Renta, relacionadas con la tributación establecida en su artículo 21 y las normas sobre retención de impuesto contenidas en el N° 4, del artículo 74. También se instruye sobre las modificaciones incorporadas a las escalas de rentas y tasas contenidas en los artículos 43 N° 1 y 52 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, y la incorporación del nuevo artículo 52 bis a dicha ley.
- 51) Circular N°13 del 24 de marzo del 2016: Imparte instrucciones sobre las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.899, que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias, en lo que dice relación con el D.L. N° 825 sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, Ley 20.780 y Art. 21°, del D.L. N° 910, sobre crédito especial de empresas constructoras.
- 52) Circular N°17 del 13 de abril del 2016: Instruye sobre el régimen opcional y transitorio, vigente durante el año comercial 2016 y/o hasta el 30 de abril de 2017, de pago sobre las rentas acumuladas en el FUT al 31 de diciembre de 2015 y/o al 31 de diciembre de 2016.
- 53) Circular N°20 del 19 de abril del 2016: 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, y hasta el 31 de diciembre de 2016, según se indica. Modifica en parte instrucciones contenidas en Circular N°69, de 2014.
- 54) Circular N°21 del 19 de abril del 2016: Instruye sobre la vigencia y transición de las normas contenidas en la Ley N° 20.899, de 8 de febrero de 2016, que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias.

- 55) Circular N°23 del 03 de mayo del 2016: Imparte instrucciones acerca de las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.899, al artículo 11, del Código Tributario. Modifica en las partes pertinentes la Circular N° 34, de 2015.
- 56) Circular N°24 del 03 de mayo del 2016: Modificación introducida por la Ley N° 20.899, de 8 de febrero de 2016, al artículo 9° de la Ley Orgánica del Servicio de Impuestos Internos. Modifica la Circular N° 41, de 5 de junio de 2015.
- 57) Circular N°25 del 03 de mayo del 2016: Adecua instrucciones de acuerdo a las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.899, que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales, a los artículos 75, 84 bis y 88 del Código Tributario.
- 58) Circular N°26 del 03 de mayo del 2016: Adecua instrucciones de acuerdo a las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.899, que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales, al N° 3 del artículo 165 del Código Tributario.
- 59) Circular N°27 del 03 de mayo del 2016: Modificación introducida por el artículo 3° de la Ley N° 20.899, de 08 de febrero de 2016, al N° 6 del artículo 97 del Código Tributario.
- 60) Circular N°30 del 10 de mayo del 2016: Modificaciones introducidas por la Ley N° 20.899, de 8 de febrero de 2016, al Código Tributario. Modifica las Circulares N°s 47, 50, 54, 57, y 59, todas de 2015. Complementa la Circular N° 58, de 2015.
- 61) Circular N°34 del 07 de junio del 2016: Modificaciones efectuadas por la Ley N° 20.899 a los artículos 41F y 41H de la Ley sobre Impuesto a la Renta; y al primer párrafo, del número 2, del inciso cuarto del artículo 59, de la misma Ley. Complementa Circular N°12, de 2015.
- 62) Circular N°39 del 08 de julio del 2016: Instrucciones sobre las modificaciones efectuadas por la Ley N°20.899, a la Ley sobre Impuesto a la Renta y a la Ley N° 20.780 respecto, entre otros, al régimen de tributación en base a renta presunta; exención del Impuesto de Primera Categoría a la renta efectiva de bienes raíces no agrícolas; adjudicación de bienes con ocasión de la disolución y liquidación de empresas y valor de costo a considerar por los adjudicatarios respecto de los bienes adjudicados; impuesto único a los gastos rechazados; y retención de impuesto Adicional.

- 63) Circular N°40 del 08 de julio del 2016: Instrucciones sobre el artículo 41 G de la Ley sobre Impuesto a la Renta, incorporado por la Ley N°20.780 y modificado por la Ley N°20.899, que regula el tratamiento tributario de las rentas pasivas percibidas o devengadas por entidades controladas sin domicilio ni residencia en Chile (Sustituye a la Circular N°30, de 2015).
- 64) Circular N°41 del 11 de julio del 2016: Modificaciones introducidas por la Ley N° 20.899, que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales, introducidas a los artículos 26 bis y 100 bis del Código Tributario y al procedimiento administrativo de calificación de actos o negocios como elusivos, incorporado en materia de medidas antielusivas por la Ley N° 20.780.
- 65) Circular N°42 del 11 de julio del 2016: Vigencia y aplicación de las normas anti elusión establecidas en los artículos 4° bis, 4° ter, 4° quáter, 4° quinquies, 100 bis, 119 y 160 bis del Código Tributario.
- 66) Circular N°43 del 11 de julio del 2016: 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.
- 67) Circular N°44 del 12 de julio del 2016: Instruye sobre las modificaciones efectuadas por la Ley N° 20.780 y la Ley N° 20.899 a los N°s 5, 6 y 8 del artículo 17, al artículo 18 y a los N°s 8 y 9, del inciso 1°, del artículo 41, todos de la Ley sobre Impuesto a la Renta, que rigen a contar del 1° de enero de 2017.
- 68) Circular N°47 del 12 de julio del 2016: Imparte instrucciones sobre declaración y pago del impuesto a las emisiones de compuestos contaminantes producidas por fuentes fijas, contenido en el artículo 8° de la Ley N° 20.780, de 29 de septiembre de 2014, modificado por el artículo 8°, N° 2, de la Ley N° 20.899, de 8 de febrero de 2016, que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales. Deja sin efecto Circular N° 52, de 2015.
- 69) Circular N°48 del 12 de julio del 2016: Instruye sobre las modificaciones efectuadas por la Ley N° 20.780 de 2014 y Ley N° 20.899 de 2016 a los artículos 41 A, 41 B, y 41 C, de la Ley sobre Impuesto a la Renta, que rigen a

contar del 1° de enero de 2017. Y, créditos por impuesto pagado en el extranjero sobre rentas pasivas, conforme al artículo 41 G de la LIR, vigente a contar del 1° de enero de 2016.

- 70) Circular N°49 del 14 de julio del 2016: Instruye sobre las modificaciones efectuadas por las Leyes N°s 20.780 y 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 1° de enero de 2017.

Y también encontramos las resoluciones emitidas por SII:

- 1) Resolución N° 98 del 21 de Octubre 2014: Crea Subdirección de Asistencia al Contribuyente y establece funciones y ámbitos de competencia.
- 2) Resolución N° 110 del 02 de Diciembre 2014: Establece la forma y procedimiento para la postergación del pago del IVA.
- 3) Resolución N° 111 del 04 de Diciembre 2014: Establece declaración jurada y fija antecedentes para acreditar inicio de proceso de fusión.
- 4) Resolución N° 119 del 22 de Diciembre 2014: Establece procedimiento de pago, exención y devolución de impuesto adicional a los vehículos motorizados nuevos que se indican.
- 5) Resolución N°127 del 30 de Diciembre 2014: Establece procedimiento para comunicar tasaciones a valor de mercado de Bienes Raíces al amparo de la Ley N° 20.780, de 2014.
- 6) Resolución N° 01 del 02 de Enero del 2015: Norma declaración voluntaria y extraordinaria de bienes en el extranjero o en Chile a través de entes en el exterior.
- 7) Resolución N° 06 del 22 de Enero del 2015: Aprueba convenio para la transferencia electrónica de información entre el SII y la SVS, de información de los estados financieros en las situaciones que se indican.
- 8) Resolución N° 18 del 09 de Marzo del 2015: Establece forma y plazo de emisión de facturas por pago de remanentes a clientes finales, establecidos en la Ley N° 20.571. (Tarifas Eléctricas de las Generadoras Residenciales). Los pagos, compensaciones o ingresos que no constituyan renta, percibidos por los clientes finales, que inyecten energía eléctrica generada por medios renovables no convencionales o por instalaciones de cogeneración eficiente,

deberán ser facturados por las empresas concesionarias mediante la emisión de una factura de compra - en papel o electrónica - exenta de IVA. Se excluyen los contribuyentes de la 1ra. categ. obligados a llevar contabilidad completa, y los acogidos a los arts. 14 bis y 14 ter de la LIR, quienes deberán emitir la correspondiente factura.

- 9) Resolución N° 47 del 15 de Mayo del 2015: Contribuyentes obligados a aplicar el sistema de trazabilidad del tabaco.
- 10) Resolución N° 73 del 28 de Agosto del 2015: Modifica diseño del Formulario 29, sobre Declaración Mensual y Pago Simultáneo de Impuesto, incorporando una nueva línea 27, con los códigos que se indican, conforme a la modificación que la Ley N° 20.780 introduce al artículo 23 N° 4 D.L. 825, de 1974.
- 11) Resolución N° 80 del 29 de Septiembre del 2015: Establece procedimiento para declarar mejoras de bienes raíces al amparo de la Ley N° 20.780.
- 12) Resolución Exenta SII N° 83 del 29 de Septiembre del 2015: Modifica Resolución Ex. SII N° 1, de 2015, que establece la forma en que los contribuyentes podrán acogerse al sistema voluntario y extraordinario de declaración de bienes o rentas que se encuentren en el extranjero contenido en el artículo vigesimocuarto transitorio de la Ley N° 20.780 publicada en el Diario Oficial de 29 de septiembre de 2014.
- 13) Resolución Exenta SII N° 87 del 04 de Noviembre del 2015: Modifica Resoluciones Exentas N°s 1 y 83, ambas de 2015, que establecen la forma en que los contribuyentes podrán acogerse al sistema voluntario y extraordinario de declaración de bienes o rentas que se encuentren en extranjero contenido en el artículo vigesimocuarto transitorio de la ley n° 20.780 publicada en el diario oficial de 29 de septiembre de 2014.
- 14) Resolución Exenta SII N° 123 del 31 de Diciembre del 2015: Establece modo de informar gastos incurridos en supermercados y comercios similares conforme a la modificación que la Ley N° 20.780 introdujo al Inciso 1°, del Artículo 31 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.
- 15) Resolución N°29 del 5 de abril del 2016: Instruye sobre procedimiento y plazo para comunicar tasaciones a valor de mercado de bienes raíces al amparo de las leyes N° 20.780, de 2014, y N° 20.899, de 2016.
- 16) Resolución N°32 del 6 de abril del 2016: Imparte instrucciones sobre la obligación de informar al Servicio de Impuestos Internos, la opción de

tributación sobre el saldo de utilidades acumuladas para los contribuyentes que se incorporaron al régimen simplificado de la letra a) del artículo 14 ter de la Ley sobre Impuesto a la Renta a partir del 1° de enero de 2015 o del 1° de enero de 2016, según corresponda.

- 17) Resolución N°51 del 06 de junio del 2016: Fija nuevo plazo para presentar la Declaración Jurada Anual de Fondo de Utilidades Tributables (FUT), Formulario N° 1925.
- 18) Resolución N°53 del 16 de junio del 2016: Otorga por una sola vez el plazo que se indica para informar al SII de las modificaciones relacionadas con la actualización de los socios y comuneros; y el porcentaje de participación en el capital y/o utilidades.
- 19) Resolución N°56 del 22 de junio del 2016: Incorpora y regula el uso de cédula RUT electrónica (e-RUT)
- 20) Resolución N°57 del 22 de junio del 2016: Deja sin efecto los cobros que indica y deroga las Resoluciones que los establecen.
- 21) Resolución N°68 del 11 de julio del 2016: Crea Comité Anti elusión y fija sus atribuciones y funciones.
- 22) Resolución N°74 del 5 de agosto del 2016: Establece forma y plazo en que las empresas, comunidades o sociedades deben certificar el valor de costo para fines tributarios, a la fecha de término de giro, de los bienes que se adjudiquen sus dueños, comuneros, socios o accionistas en la disolución o liquidación de aquellas.
- 23) Resolución N°93 del 22 de septiembre del 2016: Establece la forma y procedimiento para acogerse a los regímenes de tributación establecidos en las letras a) o b) del artículo 14 de la Ley de Impuesto a la Renta, vigentes a partir del 01.01.2017, de los contribuyentes que hayan iniciado o inicien actividades hasta el 31 de diciembre de 2016.

La ley en Chile desarrolla sistemas separados tanto para las "rentas de capital" como para las "rentas de trabajo". Como se mencionó anteriormente las primeras se gravan con el Impuesto de Primera Categoría, que va dirigida básicamente a las empresas, donde encontramos también empresarios unipersonales y sociedades de hecho. Este impuesto para el presente año impera una tasa fija de 27% sobre la base imponible, la cual se ha incrementado desde la puesta en marcha de la reforma como está

expuesto en la Tabla 1: Tasas de Primera Categoría y su variación anual, donde aumentó en un 7% desde el año 2014.

Así es como el impuesto pagado es imputable contra el Global Complementario o el Adicional, lo que en síntesis significa que la empresa afecta al Impuesto de Primera Categoría por lo general no paga impuestos complementarios.

Desde la otra verada, encontramos los Impuestos de Segunda Categoría, los cuales gravan las rentas del trabajo, este impuesto en realidad no es un impuesto separado como podría ser el anterior. Por esta razón solo se calcula en base al Global Complementario (ya que es idéntico al Impuesto de Segunda Categoría)

También existe un sistema de pagos provisorios mensuales (PPM), lo cual pretende anticipar el monto del Global Complementario. En caso de que el PPM se calculara con exceso respecto al monto anual final, el fisco deberá devolver los excedentes en caso contrario el contribuyente deberá pagar el déficit.

2.4 IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

El Impuesto al Valor Agregado es el más nombrado por la población, este IVA grava el valor al producto, es conocido con un impuesto de traslación o recargo ya que la carga económica de este no recae sobre el propio contribuyente que ejecuta el hecho gravado, sino que es trasladada a otra persona.

Para tener un control sobre este impuesto, en Chile se cobra el impuesto a cada uno de los intermediarios, permitiendo a éstos, cuando pueden recaudar IVA de otros (es decir, cuando no son el consumidor final), descontarse a sí mismos el IVA que ya les ha cobrado su propio vendedor, lo que construye un sistema muy eficiente de control, ya que los propios productores se controlan entre sí, porque el impuesto que uno debe declarar ante el SII, es el que otro puede descontarse a sí mismo.

Los principales impuestos del sistema tributario chileno son el impuesto al valor agregado (IVA), impuesto a la renta (impuesto sobre el ingreso personal), impuestos específicos (combustibles y tabacos, cigarros y cigarrillos), impuestos a los actos jurídicos (impuesto al crédito), impuesto al comercio exterior (aranceles) e impuestos varios (herencias y donaciones, juegos de azar, patentes de minas, etc.).

El concepto de "venta" que maneja la Ley Tributaria chilena es muy amplio, definiendo ésta como "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". El IVA actualmente tiene una tasa de impuesto del 19% sobre el importe total de la operación.

Con la reforma tributaria, dentro de los temas más relevantes en el ámbito inmobiliario son las modificaciones que se ejecutaron respecto al IVA, ya que a partir del año 2016 el IVA se aplica a la venta de viviendas nuevas, además se agregaron una serie de modificaciones en los beneficios aplicado a los pagos de IVA de las empresas constructoras.

Todos estos cambios están provocando una nueva lectura en el escenario de la inversión inmobiliaria, generando nuevas decisiones antes de embancarse en los nuevos proyectos.

2.5 TRIBUTACIÓN DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN

Hasta antes que la implementación de la reforma la construcción de lugares habitacionales tenía un trato especial en lo que respecta al IVA. En ese momento las empresas constructoras tenían como derecho a imputar contra el IVA un crédito especial igual al 65% del impuesto debitado en sus ventas, es decir que las empresas suponían operar con márgenes promedio de 65% sobre las ventas. Pero en la realidad estos márgenes eran bastante menores, por lo que es usual que al aplicar este crédito especial se generen remanentes.

Estos saldos podían ser imputados contra cualquier otro impuesto, o bien, cuando no existía impuesto en donde pudiese descontarse, se podía solicitar su devolución. En consecuencia, este beneficio a la construcción de viviendas era superior a una simple exención de IVA, siendo más bien una exención total.

No existe fundamento teórico que avale dejar exentas de IVA a las empresas constructoras, es más, en los países que tienen IVA también lo aplican a la venta de viviendas. En cambio, en los países que aplican la exención, sea la simple o total es por razón de orden practica o social.

Desde el punto de vista práctico, la aplicación del IVA contiene algunas dificultades, como es el valor del terreno que está implícito en el precio de venta del inmueble, el cual no debe ser gravado con IVA. Desde la perspectiva de la política social está siempre intenta velar que la adquisición de las viviendas tenga un bajo costo para las personas y la exención del IVA cumple con ese espíritu. Sin embargo, la exención favorece a todo tipo de viviendas, que se contrarresta con lo que implica el subsidio directo, como es el subsidio habitacional.

2.6 LA REFORMA TRIBUTARIA EN LA ACTUALIDAD

Desde que se presentó la propuesta de Reforma Tributaria por el Gobierno de Michelle Bachelet para su mandato correspondiente al 2014 – 2018, ha generado un sin número de comentarios hasta el día de hoy (ya que el gobierno actual pretende volver hacer modificaciones). Ya se están aplicando las nuevas medidas donde se espera recaudar una mayor cantidad de dinero, para este año 2018 se estima recolectar cerca de \$ 8.200 USD millones.

1. Aumentar la recaudación para financiar gasto público
2. Hacer más justo el sistema tributario.

Desde el Gobierno resumen los objetivos de la Reforma tributaria como:

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

Entre sus principales cambios destacan:

- Creación de nuevos regímenes de renta: Sistema semi integrado y sistema de renta atribuida
- Beneficios para las micro, pequeñas y medianas empresas: Postergación del pago del IVA y Sistema de Tributación Simplificada 14 ter.
- IVA en materia inmobiliaria
- Norma Anti-elusión

3. IMPLEMENTACIÓN Y MODIFICACIONES

3.1 EVOLUCION DEL IVA EN LA CONSTRUCCION

En 1974 se efectuó una profunda modificación al sistema impositivo chileno, sustituyéndose el Impuesto a las Compraventas de Bienes Corporales Muebles, establecido en la Ley N° 12.120 de 1956, por el actual Impuesto al Valor Agregado, establecido por el Decreto Ley N° 825 del año 1974, Ley de impuesto a la renta.

La implementación de esta norma fue catalogada como la reforma tributaria más importantes del país, esta colocó en funcionamiento un sistema de impuestos indirectos con el objetivo de gravar solamente el valor agregado en cada uno de los agentes económicos que intervienen en el proceso de producción, distribución y comercialización de un bien, dejando sin efecto el denominado efecto cascada, que consistía en la aplicación del impuesto sobre impuesto.

Por ende, el impuesto que se aplica hoy por hoy tienen las características de ser: de traslación, plurifásico, el cual determina el tributo bajo el método de sustracción sobre base financiera de impuesto contra impuesto conocido como IVA débito y crédito fiscal y, sobre todo, un impuesto al consumo, donde el consumidor final es quien sufre el detrimento patrimonial. Son estas las características que permiten que los bienes de capital tengan un efecto neutro en el IVA, ya que otorga el derecho al adquirente de derivar los IVA debito fiscales íntegramente en el mismo periodo de su adquisición los IVA crédito fiscales.

El Decreto de Ley N°825 fue publicado en el Diario Oficial el 31 de diciembre de 1974 y no fue hasta el 1° de marzo de 1975 que entraron en vigor sus normas.

Para ese tiempo lo que circunscribió a la actividad de la construcción era el hecho gravado de los contratos de instalación o confección de especialidades contempladas en las letras e) del Artículo 8°, en donde quedaba determinado en dicha norma que el impuesto no afectaría a los contratos generales de construcción o edificación.

Respecto al párrafo anterior el texto original de la ley no contemplaba el hecho gravado a los servicios, sino que solo a la venta, provocando que los contratos de instalación o confección de especialidad un hecho gravado especial asimilado a venta. Lamentablemente esta norma se mal utilizó para poder eludir impuestos cuando la instalación o confección de especialidad recaía sobre bienes inmuebles

nuevos, ya que las empresas constructoras celebran un contrato con dos o más especialidades quedando así clasificados como contratos de construcción general.

Debido a esto se tuvo que hacer una corrección con la necesidad de incorporar a la estructura del IVA las actividades relacionadas a los servicios mediante el Decreto Ley N° 1.606 de 1976, reemplaza texto del decreto ley N° 825, de 1974, sobre impuesto a las ventas y servicios. En estas modificaciones se integran los conceptos de “servicios” y “prestador de servicio” el cual queda considerado como hecho gravado básico dentro del Artículo 2° del Decreto Ley N° 825 del año 1974, Ley de impuesto a la renta, y otros actos equiparados a servicios en el Artículo 8° como hecho gravado especial. Estas normas empezaron a regir a partir del 1 de enero de 1977.

También dentro de los cambios que incorporo el D.L N°1.606 de 1976, se debe tener presente que para el sector construcción se incorpora como hecho gravado especial del IVA en su letra e) del Artículo 8° a los contratos generales de construcción que sean por administración, quedando sin su afectación aquellos contratos realizados por suma alzada. Bajo estas normas, el Servicio de Impuestos Internos califico a los contratos generales de construcción por administración como una prestación de servicio según lo dispuesto en oficios N° 451, de 28.01.1977 y N°4.489, de 10.08.1976

Debido a la vaga y falta da información que existe sobre la tributación del sector construcción, el 7 de noviembre de 1980 el Servicio de Impuestos Internos publica su Oficio N° 8.336 aclarando y definiendo las inquietudes:

“Tributación de contratos de instalación y confección de especialidades, contratos generales de construcción, reparaciones y transformaciones de inmuebles”

a) Contratos de instalación o confección de especialidades

Se encuentran gravados con IVA, cualquiera sea la forma como se hayan pactado (por administración o por suma alzada) Art. 8°, letra e) del D.L. N° 825, Art. 12 del reglamento).

b) Contratos generales de construcción o edificación.

1. Pactados por un precio a suma alzada, valores unitarios u otro similar.
No se hallan gravados con IVA.

2. Pactados por administración. Se encuentran afectos a IVA.

c) Reparaciones o refacciones de inmuebles

Por regla general se encuentran afectos a IVA y excepcionalmente exentas, cuando los trabajos, son realizados por trabajadores que laboren solos, en forma independiente, y en cuya actividad predomine el esfuerzo físico sobre el capital o los materiales empleados.

d. Transformaciones, ampliaciones o remodelaciones de inmuebles.

1. No se encuentran gravadas con IVA Cuando efectivamente se ha confeccionado una obra material inmueble nueva, ampliando o disminuyendo la superficie anteriormente edificada del bien raíz respectivo y dichas obras importan, a su vez, dos o más especialidades. (Se consideran contratos generales de construcción o edificación).

2. Se encuentran gravados con IVA Cuando sólo se han incorporado al bien raíz, elementos que adhieren permanentemente a él, necesarios para que cumpla su finalidad para la cual se construyó. (Se consideran contratos de instalación o confección de especialidades).

Habiendo aclarado estos temas, queda un argumento pendiente en el sector construcción, el cual implica la afectación de impuesto, la venta de bienes inmuebles o promesas de venta sobre ellos en la cual existía una obra material nueva. Durante este mismo periodo los IVA crédito fiscal por adquisiciones o prestaciones de servicio destinado a inmuebles catalogados como activo fijo no daban derecho a su uso contra los IVA débitos fiscales.

Por ende, los contribuyentes del IVA que no tuviesen el giro de constructoras no podían utilizar el crédito fiscal cuando estos adquieren bienes o servicios que estuvieran relacionados a un inmueble por adherencia o destinación aun cuando fueran del giro del negocio. Lo que generaba un mayor costo de los productos que ejecutaban, y el cual quedan gravados de impuesto en la etapa de comercialización siguiente. Dentro de los casos afectados se encuentran las empresas agrícolas, mineras, industrial, etc.

En resumen, de lo comentado anteriormente, el hecho de no gravar la venta de un inmueble nuevo y de no poder utilizar como crédito fiscal las adquisiciones de insumos

destinados a formar parte del activo fijo de inmuebles por adherencia o destinación, generaba grandes distorsiones al concepto de gravar el valor agregado.

Para volver a corregir estas aplicaciones antes mencionadas, en la Reforma Tributaria de 1987 donde prevalece la incorporación de la actividad de la construcción al hecho gravado y, con ello, dando solución al uso del IVA crédito fiscal soportando en las adquisiciones o prestaciones de servicios destinados a inmuebles catalogados como activo fijo, suscrito a la publicación de la Ley N° 18.630 en el Diario Oficial con fecha 23 de Julio de ese mismo año.

Dentro de los puntos a rescatar por el ingreso de la construcción al mecanismo del Impuesto al Valor Agregado, son los siguientes:

- a) Economía del período: el ramillete de medidas en aplicación confiere prioridad a la inversión, dada la importancia de la formación bruta de capital, debido a que el sector construcción corresponde al 67,7% de la inversión total y dado que la mantención de altas tasas de crecimiento implica obligatoriamente aumentar las capacidades instaladas en diversos sectores de la producción nacional.
- b) Limitantes de la inversión en la construcción: La gran limitante la constituyen los altos costos que en ella produce el hecho gravado, el cual no le permite acceder al crédito fiscal por la adquisición de bienes corporales muebles y contratación de servicios que se destinen a formar parte del inmueble, sea su destino como activo realizable para las constructoras o activo fijo para los demás contribuyentes.
- c) Contratos generales de construcción: La ley no grava a los contratos generales de construcción por sumaalzada, y en consecuencia interrumpe también el método de recuperación del IVA en la adquisición de bienes y utilización de servicios. Existiendo de esta manera contratos que forman parte de una misma actividad, se encuentren sujetos a distintos tratamientos tributarios (por administración, gravados y por sumaalzada, no gravados), lo cual, hace atractivo en determinadas ocasiones modificar la naturaleza jurídica del contrato, a fin de hacerle aplicable el régimen impositivo que eventualmente sea más conveniente. Y para darle solución establecen que también los contratos generales de construcción por sumaalzada queden gravados.

- d) Modificación del Artículo 21 del Decreto Ley N° 910, de 1975 sustituye el texto del Decreto N° 291, de 1976: A raíz de la incorporación de la actividad de la construcción al IVA. El poder ejecutivo está consciente que los adquirentes de inmuebles, que no son contribuyentes del IVA, no podrán recuperar este tributo, en especial las viviendas. Por esa razón, se incorpora el beneficio del crédito fiscal especial a las viviendas o el cual llamamos para esta circunstancia Crédito Especial Empresas Constructoras (CEEC), para compensar el mayor valor que pudiera producirse con motivo de la aplicación del tributo mencionado. Con ello, se busca que las viviendas no tengan variaciones de precios, a raíz del cambio en el régimen tributario

Como ya es sabido de la Ley 18.630 de 1987, se incorporó la construcción al mecanismo del Impuesto al Valor Agregado; así tanto los bienes muebles y servicios necesarios para la construcción de bienes inmuebles que generan IVA en su adquirente pueden usarse como crédito fiscal, esta medida tuvo por finalidad la inversión y el empleo en el sector.

De forma de síntesis los hechos gravados que se incorporaron son los siguientes (extraídos desde el Decreto Ley N° 825 de 1974, Ley de impuesto a la renta..):

- a) La venta de bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora, contruidos totalmente por ella o que en parte hayan sido contruidos por un tercero para ella
- b) La cesión de bienes corporales inmuebles contruidos total o parcialmente por la sociedad, comunidad o cooperativa (que no sean hereditarias ni provengan de la disolución de la sociedad conyugal y de cooperativas de viviendas), derivada de la liquidación de tales sociedades o comunidades
- c) Los contratos generales de construcción
- d) Los aportes y otras transferencias, retiros y ventas de establecimientos de comercio y otras universalidades, que comprendan o recaigan sobre bienes corporales inmuebles del giro de una empresa constructora
- e) Las promesas de venta de bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora, de su giro, y los contratos de arriendo con opción de compra (leasing), que celebren estas empresas respecto de los inmuebles señalados y las comunidades por inmuebles contruidos total o parcialmente

por ellas. Para los efectos de la aplicación de esta ley, estos últimos contratos se asimilarán en todo a las promesas de venta.

Para todos los cambios que implica lo antes mencionado, como es incorporar que los bienes inmuebles y servicios necesarios para la construcción de bienes inmuebles que generan IVA en su adquisición puedan usarse como crédito fiscal, se modifica el Artículo 23°, quedando de la siguiente manera.

Artículo 23°, N°1:

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

A partir del 1° de octubre de 1987, las normas del IVA relacionadas con la actividad de la construcción no habían variado hasta el 2014, y tampoco fueron afectadas por la Ley N° 20.780 publicada en el Diario Oficial el 29 de septiembre de 2014, reforma tributaria que incorpora al mecanismo del IVA a la compra y venta de bienes inmuebles.

En el transcurso del tiempo el servicio de Impuesto Internos bajo las facultades que posee en base al inciso 3° del Artículo 3 del D.L. N° 825 de 1974, Ley de impuesto a la renta, con el objetivo de cautelar debidamente el interés fiscal, otorga la posibilidad de cambiar el sujeto de derecho del IVA, traspasando la responsabilidad de la declaración y pago del tributo a quien realiza la adquisición de determinados bienes y/o servicios. En uso de estas facultades es que dicho organismo emite la Resolución Exenta N° 46 de 2003, la cual consiste en aplicar un cambio de sujeto a los contratos de instalación o confección de especialidades de la construcción, la cual

ha sufrido diversas modificaciones siendo la última resolución la número 142 del 2005. Posteriormente en el año 2008 el servicio emitió la resolución N° 39 que exceptúa al cambio de sujeto de derecho del IVA a las operaciones respaldadas con documentos tributarios electrónicos emitidos por contribuyentes emisores electrónicos, para que no se les aplique el cambio de sujeto.

Este fue un resumen de las modificaciones que ha tenido el rubro de la construcción respecto del Impuesto de Valor Agregado del D.L N° 825 de 1974 Ley de impuesto a la renta.

3.2 EVOLUCION DEL CRÉDITO ESPECIAL A EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Para los términos del estudio es necesario saber cómo ha ido evolucionando a través del tiempo el Artículo 21° del DL N°910 de 1975, crédito especial de empresas constructoras, que hoy en día es una franquicia para las empresas constructoras que construyen respecto un listado de restricciones, generándoles un 0,65 del débito fiscal generado en un período en contra el impuesto de primera categoría.

En primera instancia esta franquicia también beneficiaba a los productores primarios de las actividades avícolas y ganaderas. Estas actividades podían hacer uso del crédito contra el impuesto de primera categoría correspondiente a sus actividades y además contra el impuesto global complementario de sus dueños o socios. Lo que implicaba que el crédito que utilizaban por las empresas constructoras correspondía al 50% de los débitos fiscales que hubieran soportado en el ejercicio o año calendario correspondiente por concepto de contratos de instalación o confección de especialidades, y de hasta el 25% de los que por otros conceptos dan derecho al crédito fiscal, en base a lo señalado por el artículo 21° del D.L. 825 de 1974, Ley de impuesto a la renta.

Respecto a lo anterior, se puede entender que el crédito a determinar a constar del año 1975 en las empresas constructoras recaía sobre débitos y créditos fiscales, y con respecto a la actividad avícola y ganadera recaía su determinación solamente sobre créditos fiscales. También el beneficio no tan solo se utiliza contra el impuesto de primera categoría, sino también contra el impuesto global complementario de los dueños o socios de empresas unipersonales o sociedades de personas. Para los casos de las empresas constructoras anónimas el beneficio se utilizaba solo contra el

impuesto de primera categoría sin beneficio al accionista con respecto al impuesto final.

A continuación, se presenta el extracto del artículo 21° del D.L. N° 910 anunciada en el Diario Oficial el 1 de marzo de 1975:

“Artículo 21°- Las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto del Impuesto a la Renta de Primera Categoría correspondiente a esa actividad y/o del Impuesto Global Complementario de sus dueños o socios, una cantidad de hasta el 50% del impuesto del Título II de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios que hubieren soportado en el ejercicio o año calendario correspondiente por concepto de contratos de instalación o confección de especialidades, y de hasta el 25% de los impuestos que por otros conceptos dan derecho al crédito fiscal, conforme a las normas señaladas en el artículo 21° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios. Este derecho sólo podrá hacerse efectivo respecto de los impuestos señalados que se causen con ocasión de contratos generales de construcción o edificación que dichas empresas ejecuten por una suma alzada.

A su vez los productores primarios de las actividades avícolas y ganaderas tendrán derecho a deducir del monto del Impuesto a la Renta de Primera Categoría y/o del Impuesto Global Complementario del dueño o socios de la empresa respectiva, una cantidad de hasta el 50% del Impuesto del Título II de la ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios que hubieren soportado en el ejercicio o año calendario correspondiente por concepto de compras de alimentos para aves y animales y a pedir su devolución, de no ser factible la referida imputación por no quedar dichos contribuyentes afectos al impuesto a la renta.

Estas deducciones podrán hacerse efectivas imputando al monto de los pagos provisionales mensuales obligatorios, que deban efectuar los contribuyentes señalados en los incisos anteriores a cuenta de los impuestos a la renta, la cantidad representativa del porcentaje correspondiente de los impuestos soportados en el período tributario respectivo, pudiendo el

remanente que se produjere imputarse a los pagos provisionales de los meses siguientes.

Para determinar la procedencia de las deducciones establecidas en este artículo, se aplicarán las normas del Artículo 23° de la ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.”

Al igual que el IVA en la construcción el CEEC ha ido cambiando con el tiempo, a continuación, se resume de la siguiente forma:

1. Se deroga el beneficio que ocupaban los productores de las actividades avícolas y ganadera. Decreto Ley N° 1.024 de fecha 6 de mayo de 1975 (Art. 7°).
2. Se establece que la franquicia no tan solo beneficia contra el impuesto de primera categoría y/o impuesto global complementario, sino también contra el impuesto adicional del 40% que aplicaba a las sociedades anónimas y en comandita por acciones. Dicho beneficio tuvo duración hasta el 31 de diciembre de 1985. Decreto Ley N° 1.244 de fecha 08 de noviembre de 1975.
3. Se establece el pago provisional obligatorio a la cantidad equivalente al porcentaje de impuesto del Título II de la Ley sobre impuesto a la Ventas y Servicios, la cual da derecho a la franquicia que beneficia a las empresas constructoras, generando la rebaja del monto determinado de la franquicia, en general de todos los impuestos anuales a la renta que afectan a estos contribuyentes por su actividad.

Esto implicó que se generara un nuevo procedimiento de imputación, la cual se desprende de la siguiente forma:

- a. Mediante su imputación a los pagos provisionales mensuales obligatorios que las empresas debían declarar en los periodos tributarios respectivos, pudiendo el remanente que se produjera imputarse a los pagos provisionales de los meses siguientes actualizándolo previamente, o
- b. Mediante la deducción del remanente no imputado por los pagos provisionales obligatorios a diciembre de cada año, del monto del impuesto a la renta anual correspondiente a la actividad.

Referencias extraídas de Ley N° 18.293 de fecha 31 de enero de 1984 (Art. 5°).

4. Como se había mencionado anteriormente se incorporó la actividad de la construcción al impuesto del valor agregado, contenido en el D.L. N° 825, de 1974, modificando dicho texto, además de otras leyes como lo es la correspondiente al texto del Artículo 21 del D.L. 910, de 1975. De lo enunciado se obtiene lo siguiente:

- a. Las empresas constructoras tienen derecho a deducir en carácter de crédito especial del débito del IVA que se produce al facturar, una cantidad de 65% equivalente de dicho crédito.
- b. Para poder hacer uso de la deducción sólo es efectivo para los pagos que se realicen de los siguientes motivos:
 - i. Venta o promesa de venta de un inmueble para habitación por una empresa constructora
 - ii. Contrato general de construcción, que no sea por administración, de ese mismo inmueble

Este es el mecanismo que se ocupa en la actualidad (con las nuevas restricciones impuestas), durante ese tiempo a diferencia de ahora no existía tope de valor por vivienda ni tampoco un máximo deducible. Corresponde a Ley N° 18.630 de fecha 23 de julio de 1987.

5. El beneficio se extiende a otras instituciones de beneficencia que gocen de personalidad jurídica, persigan bienes de lucro, no reciban subvención del estado y que tenga por único objetivo proporcionar ayuda material exclusivamente en forma gratuita, solamente a personas de escasos recursos económicos, que de acuerdo a sus estatutos o a la naturaleza de sus actividades no realicen principalmente operaciones gravadas con el Impuesto al Valor Agregado y siempre que la aplicación de la citada norma no implique discriminar respecto del mismo giro de empresas que no puedan

acogerse a ella, de modo de no encarecer sus costos por cuanto su objetivo es meramente social y gratuito. Extraído desde Ley N° 18.768 de fecha 29 de diciembre de 1988, normas complementarias de administración financiera, de incidencia presupuestaria y de personal.

6. En 2009 se modifica el Artículo 21° del D.L. N° 910 de 1975, donde se agrega el primer tope por valor de la construcción de la vivienda que puede acceder al beneficio tributario. Durante el mismo periodo también se establece un tope de la franquicia, la cual está regida por la Ley N° 20.259, de fecha 25 de marzo de 2008, la cual impone lo siguiente:

- a. Venta de bienes corporales inmuebles destinados a la habitación, construidas por una empresa constructora, cuyo valor de venta no exceda de 4.500 UF y con tope de crédito de 225 UF por vivienda.
- b. Contratos generales de construcción que no sean por administración, destinados a la habitación, cuyo valor del contrato no exceda de 4.500 UF y con tope de crédito de 225 UF, por vivienda construida.

Anterior a la Ley N° 20.259, de fecha 25 de marzo de 2008, no existía ninguna restricción para las empresas constructoras, hasta ese momento gozaban del beneficio, sin las limitaciones al valor de venta de las viviendas y sin el tope del crédito especial del 65% de los montos del IVA recargados en las facturas que emiten por la venta de inmuebles.

7. Como ya se ha mencionado se modifican los valores de viviendas con derecho al crédito. Así quedo estipulado que a partir del 1° de enero del año 2015 comenzó la gradualidad de las viviendas que pueden optar a este beneficio a crédito quedando establecido que sólo tienen derecho a crédito los inmuebles con destino habitacional que no superen las 4000 UF; a partir del 1° de enero del año 2016, sólo para inmuebles cuyo valor no exceda de 3.000 UF. Finalmente, a partir del 1° de enero del año 2017 este crédito sólo será para viviendas cuyo valor no supere las 2.000 UF. El crédito usado por las empresas constructoras no sufrió modificación, no debiendo superar el monto tope de 225 UF. Extracto Ley N° 20.780, de fecha 29 de septiembre

de 2014, Reforma Tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario.

Lo anteriormente expuesto corresponden a las modificaciones al CEEC contenidas en el Artículo 21 del D.L. N° 910 de 1975.

3.3 REFORMA TRIBUTARIA SIMPLIFICADA

A continuación, se resumen todas las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.899, la cual fue introducida el 8 de febrero de 2016, esta simplifica las normas relacionadas sobre el trato del IVA de la venta de inmuebles efectuada por vendedores habituales y Artículo 21, del D.L N° 910, sobre crédito especial de empresas constructoras.

3.3.1 MODIFICACIONES AL CONCEPTO “VENTA” Y “VENDEDOR”

- Venta

Cualquier persona natural o jurídica que transfiere el dominio de un inmueble, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, quienes en la medida que se den todos los elementos del echo gravado, van a estar afectas al Impuesto al Valor Agregado por la realización de las operaciones denominadas “venta” en conformidad al N°1 del Artículo del D.L. N° 825 de 1974, Ley sobre impuesto a las ventas y servicios. (dicha definición fue concedida por el SII, en la circular 42, de Julio del 2015.)

En caso de venta de inmueble debe excluirse el valor del terreno para efectos de la determinación del respectivo impuesto.

- Vendedor

Es cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros.

Además, la ley estableció:

- i. Presunciones legales (una presunción simplemente legal admite prueba en contrario en conformidad al Artículo 27 del Código Civil).
- ii. Presunciones de no habitualidad en dicha venta y

- iii. Presunción en caso en que la transferencia de inmuebles puede ser considerada habitual.

Ley 20.780/2014 Presunciones Legales	Ley 20.899/2016 Presunciones Legales
Venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción, en su caso.	Norma derogada de presunción legal de habitualidad. El SII debe calificar si quien realiza esta operación reúne los requisitos para ser considerado habitual.
Cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año.	Norma continua con la Reforma Tributaria Simplificada, incorporando la palabra inmueble.

Respecto a los argumento expuesto en la tabla anterior, dichas ideas son parte de lo publicado por el SII en la circular N°13 del 24 de marzo de 2016.

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

Por otra parte, se entenderá que la obra se encuentra construida, para los efectos de contar los plazos, cuando ella este completamente terminada y cuente con la debida recepción municipal, certificada por la Dirección de Obras Municipales respectivas, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 144 del D.F.L N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Ahora bien, el N° 3 del Artículo 2° del D.L. N° 825, entrega al SII la facultad exclusiva para calificar la habitualidad, conforme a lo establecido en el Artículo 4° del D.S. N° 55, reglamento del D.L N° 825 de 1974, Ley sobre impuesto a las ventas y servicios.

El reglamento indica que el servicio considerara a la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes corporales muebles de que se trata, y con estos antecedentes determinara si el ánimo que guio al contribuyente fue adquirido por su uso, consumo o para reventa.

Ahora bien, siendo la transferencia de inmuebles un hecho gravado con IVA, como lo es la de los bienes corporales muebles, es lógico considerar en forma extensiva las mismas normas reglamentarias e interpretativas, por lo que, dentro de dicho contexto,

para el caso de la venta de inmuebles, debe entenderse que tendrá el carácter de vendedor cualquier persona natural o jurídica, comunidades y sociedades de hecho que transfieran a título oneroso un bien inmueble cuando con motivo de dicha operación haya concurrido uno o más de los elementos citados anteriormente para calificar habitualidad.

Ley 20.780/2014 Presunción No habitualidad	Ley 20.899/2016 Presunción No habitualidad
Presunción de no habitualidad, cuando se efectuó como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias, sin atender a las características del vendedor. (*)	Continúa dicha presunción en la Reforma Simplificada.
Presunción no establecida con la Reforma Tributaria primitiva	Presunción de no habitualidad en la enajenación posterior de inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas y siempre que exista una obligación legal de vender dichos inmuebles dentro de un plazo determinado, así como todos aquellos casos de venta forzadas en pública subasta autorizadas por resolución judicial.

(*) Presunción establecida en base a Circular N° 42 del 5 de junio de 2015, respecto a la norma dispuso expresamente en el número 3 del artículo 2° del D.L N° 825 de 1974, Ley sobre impuesto a las ventas y servicios.

(**) Hasta la aparición del Oficio N° 3418 de 29.12.2016, se tenía entendía la presunción de habitualidad para dicha operación en lo que se refería a el número 3 del artículo 2° del D.L N° 85. Pero de una consulta quedo estipulado que, la enajenación del inmueble que se produzca en pública subasta, se encontrará gravada con IVA, en este caso, de acuerdo a la letra m) del artículo 8° de la ley, en la medida que se haya tenido derecho a crédito fiscal en su adquisición o construcción, por cuanto correspondería a un bien del activo inmovilizado de la empresa, no siendo aplicable en esta caso, la exención del artículo 7° transitorio de la Ley N° 20.780 de 2014, Reforma Tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario.

Con esta última presunción, se equipará al tratamiento tributario con relación al IVA otorgado por la Ley N° 20.780 de 2014, Reforma Tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario, a la

enajenación de inmuebles que se efectuó como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias, con otras situaciones que igualmente implican una obligación legal o judicial de enajenación de inmuebles, y que constituya una venta forzada. Dicha presunción fue caducada para el año 2017 dejando gravada con IVA dicha venta, estipulada en el Oficio N° 3418, 29 de Diciembre del 2016.

Ley 20.780/2014 posible Presunción Habitual	Ley 20.899/2016 posible Presunción Habitual
Transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual. (***)	Posible presunción sigue operando con la Reforma Tributaria Simplificada.

(***) Presunción establecida en base a Circular N° 42 del 5 de Junio de 2015, respecto a la norma dispuso expresamente en el número 3 del artículo 2° del D.L N° 825 de 1974, Ley sobre impuesto a las ventas y servicios.

- Concepto de giro inmobiliario efectivo

Se debe considerar la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice la venta de inmuebles, a efectos de considerar si se configura la habitualidad como elemento esencial del hecho gravado básico de venta, no siendo suficiente para darla por establecida el solo hecho de constar tal actividad en la escritura social, inicio de actividades o en otro tipo de documento o registro.

- Acreditación del pago de Tributos

Como se comentó anteriormente, una de las finalidades del SII es la aplicación y fiscalización de todos los impuestos. Por esta razón la entidad ha decidido mejorar el control y agilizar las obligaciones tributarias, dando nuevas atribuciones para los Notarios y Conservadores.

Estas nuevas atribuciones se encuentran en la Resolución Exenta N° 16, del 31 de Enero de 2017, donde deja en entresaca en el inciso 4° que,

el artículo 75 del Código Tributario establece que los notarios y demás ministros de fe deberán dejar constancia del pago del tributo contemplado en la Ley sobre Impuesto a la Venta y servicios, en los documentos que den cuenta de una convención afecta a dichos tributos.

Por su parte, en el inciso cuarto del mismo artículo se establece que los notarios y demás ministros de fe deberán autorizar siempre los documentos a que se refiere dicha disposición, pero no podrán entregarlos a interesados ni otorgar copias de ellos sin que previamente se encuentren pagados estos tributos.

También en la misiva, expone como tratar los casos de venta o contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, o de un contrato general de construcción.

De modo general queda establecido que la venta de una propiedad y que, de acuerdo con las modificaciones introducidas por la Reforma Tributaria, estén exentos del pago del IVA a la venta de inmuebles, tendrán que acreditar dicha exención ante el notario, al momento de la suscripción de la venta. Para hacerlo, deberán presentar la “Declaración Jurada del Artículo 75 del Código Tributario”, la que se puede obtener e imprimir en el nuevo sii.cl (documento que se adjunta en los anexos).

3.3.2 MODIFICACIONES A LOS HECHOS GRAVADOS ESPECIALES

3.3.2.1 LETRA b), ARTÍCULO 8°

Se considera venta, los aportes a sociedades y otras transferencias de dominio de bienes corporales muebles e inmuebles efectuados por vendedores, que se produzcan con ocasión de la constitución, ampliación o modificación de sociedades, en la forma que lo determine, a su juicio exclusivo, la Dirección Nacional del SII.

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

Ahora bien, el SII ha señalado que no se da la existencia del hecho gravado con IVA en casos tales como:

- i. En las transformaciones de una sociedad de personas en anónimas, de una sociedad anónima a una sociedad de personas, de una E.I.R.L. a cualquier tipo de sociedad, entre otras, ya que se trata del mismo

contribuyente sin que haya transferencia alguna de bienes corporales muebles o inmuebles.

- ii. En la fusión y absorción de sociedades, ya que en esos casos las sociedades que se fusionan aportan una universalidad jurídica (su patrimonio) y los socios aportarían derechos personales;
- iii. En la división de sociedades, ya que no existe aporte o transferencia de bienes corporales muebles o inmuebles, como tampoco un incremento de patrimonio social, en la medida que el haber de las nuevas sociedades sea en su totalidad idéntico al de la persona que divide. En efecto la división implica una distribución de patrimonio, en el que no existe enajenación de bienes o cesión de deudas, sino una especificación de derechos preexistentes, que quedan radicados en personas jurídicas independientes.

3.3.2.2 LETRA c) ARTÍCULO 8°

Se gravará con IVA la adjudicación de un bien corporal inmueble realizada en liquidaciones de sociedades civiles y comerciales, siempre y cuando que tales bienes formen parte del giro de las mismas sociedades, esto es, que tenga la calidad de vendedores de los bienes inmuebles adjudicados.

La misma exigencia se aplicará respecto de las sociedades de hecho y comunidades, con excepción de las comunidades hereditarias y provenientes de la disolución de la sociedad conyugal.

3.3.2.3 LETRA d) ARTÍCULO 8°

Se gravará con IVA en caso de retiros de bienes corporales de bienes corporales inmuebles efectuados por un vendedor o por el dueño, socio, directores o empleados de la empresa, para su uso o consumo personal o de su familia, ya sean de la propia producción o comprados para la reventa, o para la prestación de servicios, cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la empresa.

Para que se configure el hecho gravado especial deben cumplir los siguientes requisitos:

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

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

En el caso de bienes inmuebles que faltaren en los inventarios y cuya salida no pueda justificarse con documentos fehacientes, ellos se entenderán retirados para el uso del vendedor salvo los casos fortuitos o de fuerza mayor, calificados por el Servicio de Impuestos Internos u otro que determine el reglamento.

También serán considerados como venta los retiros de bienes corporales inmuebles efectuados por vendedores afectos al IVA y que sean destinados a rifas y sorteos, aun a título gratuito, y sean o no de su giro, no distinguimos si los bienes forman parte del activo fijo o realizable del contribuyente. Lo mismo se produce si los retiros son con fines promocionales o de propaganda.

Igualmente se considera como venta toda entrega o distribución gratuita de bienes corporales inmuebles que los vendedores de dichos bienes efectúen con iguales fines. Para estos efectos se considerará retiro la entrega a título gratuito de bienes corporales inmuebles que los vendedores de aquellos destinen para fines promocionales.

3.3.2.4 LETRA I) ARTÍCULO 8°

Ley 20.780/2014	Ley 20.899/2016
- Se grava con IVA las promesas de venta y los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizadas por un vendedor. -Todos los contratos de arriendo con opción de compra de inmuebles sea que estos se encuentren o no amoblados, celebrado por un vendedor, se regirán por la presente norma.	- Se suprime las promesas de venta de bienes corporales inmuebles como hecho gravado especial de IVA. - Solamente afecta con IVA a los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles, realizados por vendedor habitual (Leasing) - Se establece presunción de habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y la fecha de celebración del contrato de arrendamiento con opción de compra transcurra un plazo igual o inferior a un año. - Esta presunción es simple legal, por lo que admite prueba en contrario. -Este tipo de operaciones para efectos del IVA, siempre han sido asimiladas a venta,

	razón por la cual, independiente que dichos contratos conduzcan o no a la transferencia de un bien inmueble, estos siempre llevan implícito, para la parte arrendadora, la posibilidad cierta de transferir dicho bien. -Las promesas de venta pasan a tener la calidad de anticipos respecto de la venta del bien inmueble al cual acceden, debiendo facturarse en la fecha de suscripción de la escritura de compraventa, por el precio total, incluyendo los anticipos. En el caso que la operación se encuentra exenta del IVA, se deberá emitir la factura exenta correspondiente. -En caso de que la venta se encuentre exenta de IVA, se debe considerar para el cálculo de la proporcionalidad de los créditos de utilización común.
--	---

3.3.2.5 LETRA m) ARTICULO 8°

Norma antigua 31.12.2015	Norma actual 01.01.2016 según Reforma
-Estará gravada con IVA la venta de BCM, antes de que haya terminado su vida útil normal, o transcurrido un plazo de 4 años desde su primera adquisición, siempre que formen parte de su activo fijo y que hayan otorgado derecho a CF en su adquisición, fabricación o construcción. -En el caso de los inmuebles o establecimientos de comercio la venta estará gravada con IVA cuando se realice antes de 12 meses desde su adquisición, inicio de actividad o construcción, según corresponda.	Todas las ventas de bienes muebles o inmuebles que formen parte del activo inmovilizado y cuya adquisición hayan dado derecho a CF, van a estar gravadas con IVA sin que exista plazo que condicione dicha situación. Norma de Excepción No se considerará para efectos del IVA la venta de bienes corporales muebles que formen parte del activo fijo inmovilizado de la empresa, efectuada después de transcurrido 36 meses contados desde su adquisición, importación, fabricación o termino de construcción, siempre que aquella venta sea efectuada por, o un contribuyente acogido a lo dispuesto en el 14 ter de la LIR.

3.3.3 MODIFICACIONES EN EL DEVENGAMIENTO DEL IVA

La Letra f) del Artículo 9 del IVA, elimino la mención de las promesas de venta de bienes corporales inmuebles, considerando que estas, como ya se señaló, no

constituyen hecho gravado, debido a su exclusión del Artículo. 8°, letra I), como hecho gravado especial del IVA.

En cambio, el devengo del IVA en el caso de los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles será en el momento de emitirse la o las facturas.

3.3.4 MODIFICACIONES A LAS EXENCIONES DEL IVA

3.3.4.1 LETRA E, N° 11 DEL ARTÍCULO 12

Se exime de IVA el arrendamiento de inmuebles, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) del Artículo N°8, a los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato, no se haya soportado IVA por tratarse de una venta exenta no afecta.

Para beneficiarse con la exención, la adquisición del bien inmueble objeto del contrato de arriendo con opción de compra no debe soportado IVA y que dicha adquisición haya sido efectuada en forma previo y con la finalidad de suscribir dicho contrato.

Se puede adquirir el inmueble y suscribir el contrato de arriendo con opción de compra con la misma persona.

La empresa deberá emitir factura de venta y/o servicios no afectos o exentos de IVA, por cada cuota de arriendo, así como por la cuota final, en virtud de la cual se ejercerá la opción de compra.

En caso de que la empresa tenga en forma simultánea operaciones afectas y exentas de IVA, en la cual tenga créditos de utilización común, deberá efectuar proporcionalidad.

Esta exención no procede cuando se adquirió el inmueble objeto del contrato, del cual no se soportó IVA, debido a que el producto de alguna de las rebajas a la base imponible establecida en el Art.16, letra g, D.L. N° 825 de 1974, Ley sobre impuesto a las ventas y servicios, no resulto impuesto a pagar, ya que en este caso se trataría de una operación no gravada o exenta de IVA, como exige la norma legal para que opere la liberación del tributo. Por el contrario, se trataría

de una operación gravada con IVA, que no cambia su calidad de tal por la aplicación de las rebajas antes mencionadas.

3.3.4.2 LETRA F DEL ARTÍCULO 12

Se encuentra exenta de IVA, la venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuando ésta haya sido financiada, en todo o parte, por el referido subsidio.

Sin embargo, este tipo de subsidio es posible que los beneficiarios de subsidios habitacionales no solamente puedan adquirir viviendas mediante operaciones de compraventa, sino que también la posibilidad de hacerlo por la vía suscribir contratos generales de construcción de estas, o tomar en arrendamiento con opciones de compra la vivienda que se pretende adquirir.

Esta exención también favorece a terceros, en la cual también considera como beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a las personas naturales o jurídica que adquieren o carguen la construcción de un bien corporal inmueble para venderlo o entregarlo en arriendo con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por dicho ministerio.

Es decir, tanto la venta como los contratos generales de construcción que se suscriban con estas personas en virtud de dicha norma, se encuentran también exentas de IVA.

Las personas naturales o jurídicas, asimiladas a beneficiarios de un subsidio habitacional, deben dejar constancia en el contrato de compraventa o en el contrato general de construcción, que los bienes adquiridos o encargados construir serán vendidos o entregados en arriendo con opción de compra a beneficiarios de un subsidio habitacional, los que financiarán con el referido subsidio todo o parte de dichas operaciones.

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

De no cumplirse dicho requisito la operación debe gravarse con IVA y en caso de arrendamiento con opción de compra no procede aplicar, la exención contenida en el Artículo 12 letra E. N°11 del D.L. N° 825 de 1974, Ley sobre impuesto a las ventas y servicios.

3.3.5 MODIFICACIONES EN LA DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE DEL IVA

3.3.5.1 ARTÍCULO 16°, NUEVA LETRA G

Se establece una base imponible especial en los casos en que 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.

Esta base imponible corresponderá la diferencia entre los precios de venta y compra debiendo reajustar el valor de adquisición del inmueble de acuerdo por la VIPC en el periodo comprendido entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior a la fecha de la venta.

Por lo tanto, los requisitos para determinar la base imponible son los siguientes:

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

3.3.5.2 ARTÍCULO 16°, NUEVA LETRA I

Se establece una base imponible especial para la determinación del IVA en el caso de los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles a que se refiere el Artículo 8°, letra I), del D.L. N° 825 de 1974, Ley sobre impuesto a las ventas y servicios.

Dicha base imponible estará constituida por el valor de cada cuota incluida en el contrato, a las cuales deberá rebajarse la parte correspondiente a la utilidad o interés comprendido en la operación. Corresponderá al contribuyente presentar tablas de desarrollo que muestren en forma clara, entre otros antecedentes, el monto de la cuota y el interés o utilidad correspondiente a cada una.

El SII podría aplicar lo dispuesto en el Artículo 64, del Código tributario cuando el monto de dicha utilidad o interés sea notoriamente superior al valor que se

obtenga, cobre o pacte una convención de similar naturaleza, considerando las circunstancias en que se realiza la operación.

En el caso que el SII determine diferencias entre utilidad o interés, determinado por el contribuyente y tasación del Artículo 64 del Código tributario, quedara gravada con IVA.

Cualquier tasación, liquidación o giro que resulte de la aplicación de dicha disposición podrá reclamarse en la forma, plazos y de acuerdo con el procedimiento en ella establecido.

Esta rebaja de la base imponible del IVA en el caso de las operaciones gravadas en virtud del Artículo 8°, letra I), del D.L N°825 de 1974, Ley sobre impuesto a las ventas y servicios, no cambia la naturaleza gravada de la operación, aun cuando producto de estas rebajas no resulte impuesto a pagar.

Es decir, efectos tributarios no procede considerar estas operaciones en el cálculo de la proporcionalidad establecida en el Artículo 23, N° 3, del D.L N° 825 de 1974, Ley sobre impuesto a las ventas y servicios, sino que, por el contrario, procede aplicar el Artículo 23, N° 1, en virtud del cual, el contribuyente tendrá derecho a CF por el impuesto soportado en todas las adquisiciones y/o importaciones o bien por la utilización de servicios destinados a realizar este tipo de operaciones.

3.3.5.3 MODIFICACION ARTÍCULO 17°, INCISOS 2, 4, 6 Y 7

Incisos 6 y 7: se sustituye las promesas de venta de bienes corporales inmuebles, por la expresión “de arriendo con opción de compra”, ya que las mencionadas promesas ya no constituyen hecho gravado con IVA, debido a su exclusión del Art. 8°, letra I).

Inciso 4: se elimina los casos específicos en que un contribuyente podía solicitar al SII una nueva tasación del terreno. De modo, cualquier contribuyente puede solicitar al SII, para efectos de la deducción, que practique una nueva tasación del terreno comprendido en la operación ya sea de venta o de arrendamiento con opción de compra, según normas de la Ley 17.235 de 1998, sobre Impuesto territorial. El SII fijara mediante resolución el procedimiento para solicitar esta nueva tasación.

Inciso 2: Se establece legalmente la forma en que debe descontarse el terreno en los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles para efectos de determinar la base imponible afecta a IVA.

Es estos casos, se podrá deducirse del monto de cada cuota, incluyendo la opción de compra, la proporción correspondiente al valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación, la que resultará de calcular la proporción que representa el valor de adquisición del terreno en el valor total del contrato.

- Adquisición del terreno en el valor total del contrato

Para estos efectos, deberá reajustarse el valor de adquisición del terreno de acuerdo con el porcentaje de variación experimentando por el índice de precios al consumidor en el periodo comprendido entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior al de la fecha del contrato. La deducción que en definitiva se efectuó por concepto del terreno, no podrá ser superior al doble del valor de su avalúo fiscal determinado para los efectos de la Ley N° 17.235 de 1998, sobre Impuesto territorial, salvo que la fecha de adquisición de este haya precedido en no menos de tres años a la fecha en que se celebre el contrato de venta (o de promesa de venta), en cuyo caso se deducirá el valor efectivo de adquisición reajustado.

Las facturas que deban emitirse por este tipo de contratos gravados con IVA deberán indicarse separadamente el valor del terreno determinado, sin perjuicio que el SII podrá aplicar lo dispuesto en el Art. 64 del Código Tributario cuando el valor de enajenación sea notoriamente superior e inferior al valor comercial de aquellos de características y ubicación similares, tributando con IVA las diferencias de pesos.

Para determinar el monto a descontar de cada cuota, se debe calcular el porcentaje que representa el valor del terreno, dentro del cual se encuentran incluidos los intereses, debidamente actualizado conforme a las normas contenidas en el Art. 17, en el valor total del contrato.

Luego, se aplica dicha proporción a cada una de las cuotas, incluyendo la opción de compra, lo que da como resultado el monto que debe deducirse en cada una de ellas por concepto de terreno en este tipo de contratos.

A su vez, la letra i) del Art. 16, establece que en este tipo de contratos también debe descontar de la base imponible la parte que corresponda a la utilidad o interés comprendido en la operación.

Tanto el descuento del terreno como el de la utilidad o interés se deberá calcular respecto de la misma base, esto es, sobre el total del valor de la cuota, aplicando las deducciones señaladas en este artículo se obtiene el valor definitivo de la cuota respecto de la cual aplicar el IVA.

En caso de que el arrendatario entregue un anticipo, dicho anticipo corresponderá a una cuota más del contrato, para efectos del cálculo de la rebaja proporcionalidad del terreno establecida en el Art. 17, inciso segundo, del D.L. N° 825 de 1974, Ley sobre impuesto a las ventas y servicios. Ello implica que dicho monto debe incluirse también en el monto total del contrato, para efectos de este cálculo.

Estas rebajas de la base imponible del IVA, al igual que lo señalado en el Artículo 16, letra i), no cambian la naturaleza gravada de la operación, aun cuando producto de estas rebajas no resulte impuesto a pagar.

Es decir, efectos tributarios no procede considerar estas operaciones en el cálculo proporcionalidad establecida en el Art. 23, N° 3, del D.L. N° 825 de 1974, Ley sobre impuesto a las ventas y servicios, sino que, por el contrario, procede aplicar el Art. 23, N° 1, en virtud del cual, el contribuyente tendrá derecho a CF por el impuesto soportado en todas las adquisiciones y/o importaciones o bien por la utilización de servicios destinados a realizar este tipo de operaciones.

3.3.6 MODIFICACIONES AL CREDITO FISCAL MENSUAL

Los contribuyentes afectos al pago de IVA tendrán derecho a un CF contra el DF determinado por el mismo periodo tributario, el que se establecerá en conformidad a las normas siguientes:

3.3.6.1 ARTÍCULO 23, N°1

Dara derecho a CF recargado en las facturas emitidas con ocasión de un contrato de venta o un contrato de arriendo con opción de compra de un bien inmueble y de los contratos referidos en la letra e) del Art. 8. No así, las promesas de venta, ya que no son hechos gravados con IVA.

El derecho a crédito fiscal para el adquiriente o contratante por la parte del IVA que la empresa constructora recupere virtud de lo prescrito en el Artículo 21 del Decreto Ley N° 910, de 1975, Crédito Especial de Empresas Constructoras, procederá solo para contribuyentes que se dediquen a la venta habitual de bienes corporales inmuebles.

Es decir, el derecho a CF para el adquiriente o contratante, en el caso de contratos generales de construcción a suma alzada, por la parte del IVA que la empresa constructora tenga derecho a rebaja de sus PPMs, en virtud del Artículo 21, del D.L N°910 de 1975, Crédito Especial de Empresas Constructoras.

Sin embargo, este derecho solo procederá en el caso de contribuyentes que se dediquen en forma habitual a la venta bienes corporales inmuebles, utilizando como CF el 100% del DF recargado en su adquisición o construcción.

Es importante recalcar que dicho beneficio solo procede cuando se trate de vendedores habituales de bienes corporales inmuebles, razón por lo cual, en caso de otros contribuyentes del IVA que no son habituales en la venta de inmuebles y adquieren un bien por el cual se aplicó el beneficio del artículo 21°, del D.L N°910 de 1975, Crédito Especial de Empresas Constructoras, no tendrá derecho a usar el total del CF recargado en la operación, pudiendo hacer uso solo de aquella parte efectivamente soportada, a saber, un 35% del impuesto facturado.

3.3.6.2 ARTÍCULO 55°, INCISO SEGUNDO

La facturación deberá emitirse en fecha de suscripción de la escritura de compraventa por el precio total, incluyendo la suma pagada previamente que se imputen al mismo a cualquier título.

Se elimina la mención que se hacía a las promesas de venta de bienes corporales inmuebles, ya que no se considera como hecho gravado con IVA.

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

A su vez, la emisión de la factura en el caso de los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles señalados en el Art. 8°, letra l), será igual que para los contratos son contemplados en la letra e) del mencionado artículo 8°, es decir, en el momento en que se perciba el pago del precio del contrato, o parte de este, cualquiera que sea la oportunidad en que efectué dicho pago.

3.3.6.3 ARTÍCULO 64°, INCISO TERCERO

Se modifica los requisitos para poder postergar el pago del IVA hasta dos meses después de la fecha de pago establecida en el Art. 1°, del Decreto N° 1.001, de 2016, del Ministerio de Hacienda.

Dicha norma entro en aplicación el año comercial 2015, con gradualidad dispuesta por el Art. 5 transitorio de la Ley 20.780 de 2014, Reforma Tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario.

Se incorpora como condición para hacer efectiva la postergación de pago, que, al momento de dicha postergación, el contribuyente no presente morosidad reiterada en el pago del IVA o del Impuesto de Renta, salvo que la deuda respectiva se haya pagado o se encuentre sujeta a un convenio de pago vigente.

Por morosidad reiterada, debe entenderse para estos efectos, cuando el contribuyente mantenga impuestos pendientes de pago, correspondiente a lo menos a tres periodos tributario dentro de un periodo cualquiera de doce meses, en el caso del IVA o de dos años tributarios consecutivos en el caso del impuesto a la renta.

La restricción por morosidad reiterada empezó a regir a partir del periodo tributario marzo 2016, el cual se declaró en abril del mismo año.

3.3.7 MODIFICACIONES AL TEXTO DEL ARTÍCULO 21°, DEL D.L. N° 910, DE 1975

El Art. 21, del D.L. N° 910 de 1975, Crédito Especial de Empresas Constructoras, otorga a las empresas constructoras “el derecho a deducir del monto de sus PPMs obligatorios de la LIR el 0.65 del débito del IVA que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos cuyo valor no exceda de 2.000 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 unidades de fomento por vivienda y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las disposiciones del D.L N° 825, de 1974, Ley sobre impuesto a las ventas y servicios.

La modificación consiste en ampliar dicho beneficio a aquellas empresas constructoras que por aplicación de la exención contenida en la primera parte del Artículo 12, letra F, del D.L. N° 825 de 1974, Ley sobre impuesto a las ventas y servicios, vendan viviendas o suscriban contratos generales de construcción con el mismo fin, con beneficiarios de un subsidio habitacional que financien en todo o parte dichas operaciones con el referido subsidio.

Así entonces, las empresas constructoras, tendrán un beneficio equivalente a un 0.1235 del valor de la venta, el cual se deducirá de los PPMs obligatorios de la LIR.

El monto del beneficio y los requisitos para impetrarlo deben ser los mismos en ambos casos, es decir, debe tratarse de ventas de inmuebles para habitación construidos por las empresas constructoras o bien de contratos generales de construcción destinados a ese mismo fin.

Por el contrario, los contratos de arriendo con opción de compra que realicen dichas empresas constructoras, exentos de IVA, en los términos del Art. 12, letra F, del D.L. N°825 de 1974, Ley sobre impuesto a las ventas y servicios, no se favorecerán con el beneficio, toda vez que dichos contratos no se encuentran contemplados originalmente con este beneficio.

El factor de 0,1235 del valor de la venta que deban aplicar estas empresas en el caso de la venta de bienes corporales inmuebles, en que dentro del precio se encuentra incluido el valor del terreno, deben ser aplicados al valor de venta, pero una vez descontado el valor de dicho terreno.

El beneficio a estas empresas le son aplicables durante el año 2015 y 2016, los mismos topes que determino la Ley 20.780 (2015=4.000 UF, 2016=3.000 UF). Sin embargo, a partir del año 2017, el tope para acceder al beneficio en el caso de estas empresas es de 2.200. no así los contribuyentes que no apliquen lo estipulado en el Art. 12, letra F, del D.L 825 de 1974, Ley sobre impuesto a las ventas y servicios.

4. DETERMINACION Y EFECTOS DE LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN DE BIENES INMUBLES

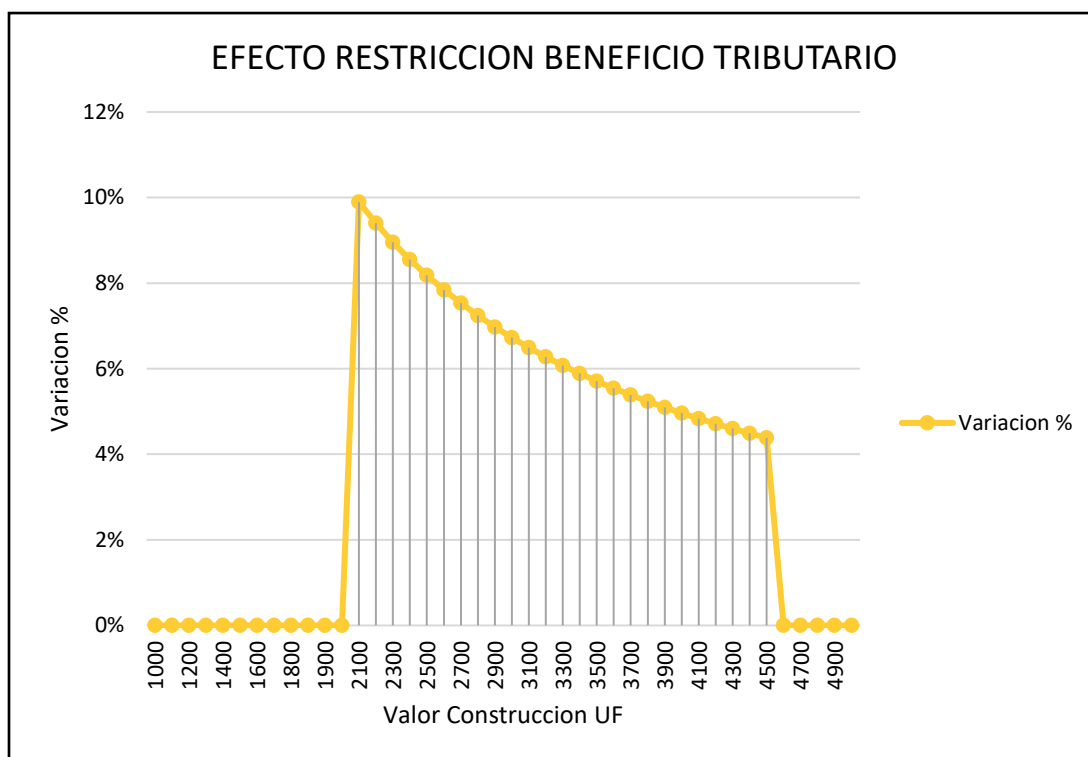
4.1 COSTOS DE CONSTRUCCION

Para poder determinar los nuevos costos de construcción, hay que tener claro los puntos anteriormente expuestos.

A partir de lo explicado se establecieron medidas que restringen el uso de tal crédito especial de IVA para las empresas constructoras. Hasta antes de la reforma el crédito de IVA tenía un tope de 225 UF y beneficiaba a las viviendas cuyo costo de construcción era de hasta 4.500 UF. En la actualidad se restringe para las viviendas de 2.000 UF con el mismo tope de 225 UF.

De acuerdo con esta grafica se pueden apreciar los efectos en el precio de las viviendas debido a las restricciones.

Gráfico N°1: Efecto restricciones beneficio tributario



Fuente: Elaboración Propia

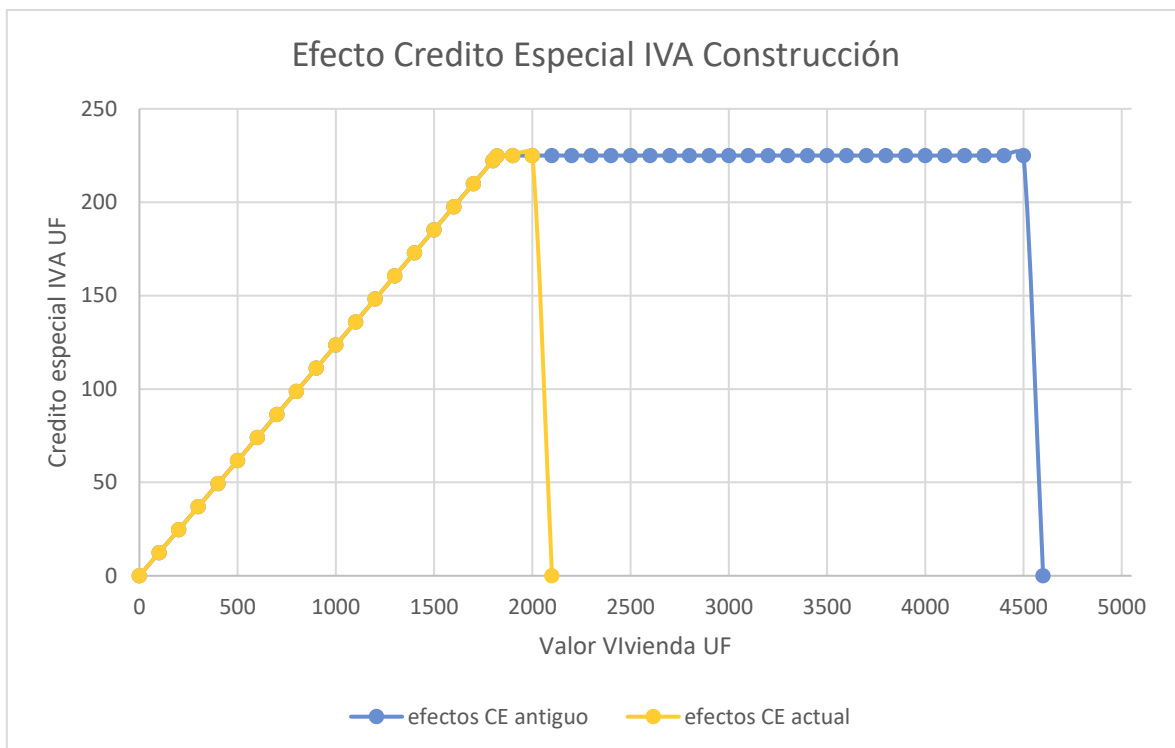
En base al grafico se puede apreciar un alza en los precios desde los 4% a los 10%, como lo refleja la curva la mayor alza la podemos encontrar después de las 2000 UF

la cual va disminuyendo hasta llegar a las 4500 UF con un menor incremento en la variación de los precios.

Esto implica que las viviendas más afectadas son las que busca una clase emergente o clase media, debido a que las viviendas de mayor valor (mayor a 4500 UF) no se aplican y no se han aplicado históricamente descuentos.

También podemos apreciar en el siguiente gráfico el beneficio que corresponde por crédito especial al IVA por valor de venta de la vivienda.

Grafico N° 2: Efecto Crédito Especial Empresas Constructoras

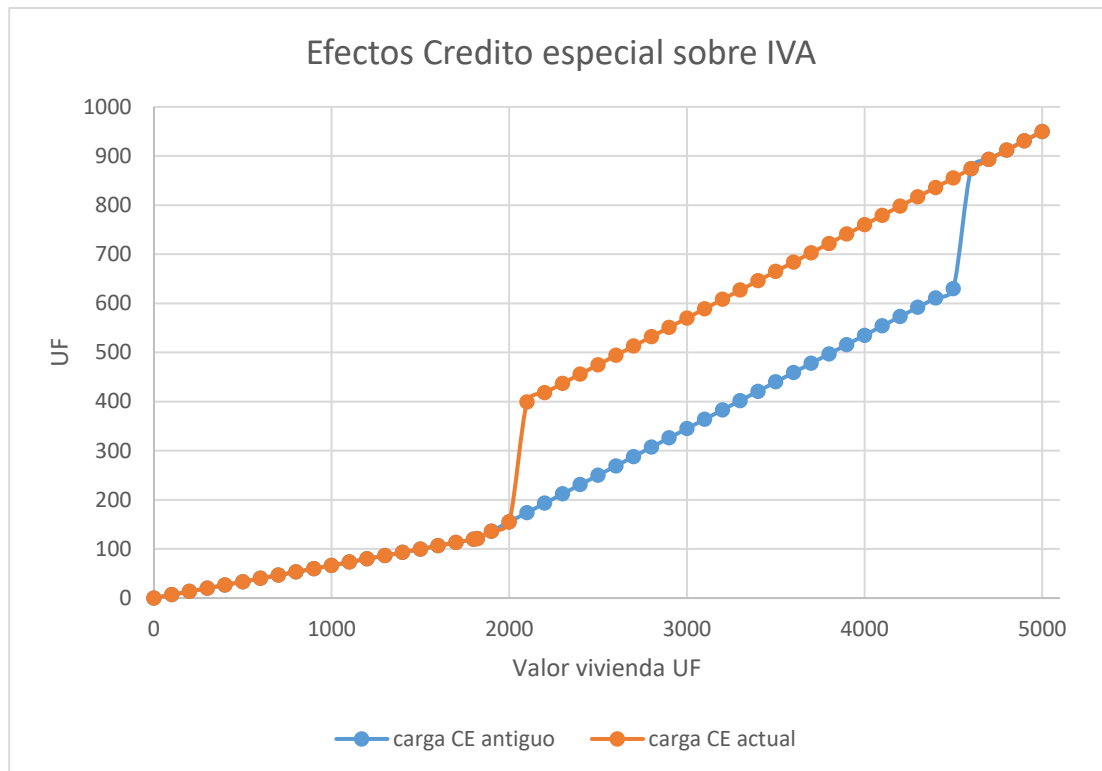


Fuente: Elaboración Propia.

En el gráfico se muestra claramente que los tramos que se llevan mayor carga de IVA debido a la modificación del Crédito Especial para las empresas constructoras son las viviendas de 2500 UF a 3500 UF. Que como se aprecia se les cargan completo los 225 UF del beneficio a las empresas constructoras.

En el siguiente gráfico comparativo se puede apreciar cómo es la carga aplicada con la incorporación del IVA y del Beneficio, tanto en la actualidad como anterior a la reforma.

Gráfico N°3: Efectos crédito especial sobre IVA.



Fuente: Elaboración Propia.

Haciendo un análisis complementario, se puede apreciar como aumenta el valor agregado de la vivienda con la disminución del crédito especial para las viviendas sobre las 2000 UF y que deja sus efectos para viviendas sobre las 4500 UF.

A continuación, se muestra un ejemplo numérico y simple de cómo se aplica la reforma en la actualidad y anterior a ella.

			Costo construcción antigua					
i	Costo Construcción	UF	1000	2000	2001	3000	4000	5000
ii	IVA Debito (19%)	UF	190	380	380,2	570	760	950
iii	Crédito especial (65%)	UF	124	225	225	225	225	0
Total (i+ii+iii)		UF	1067	2155	2156	3345	4535	5950

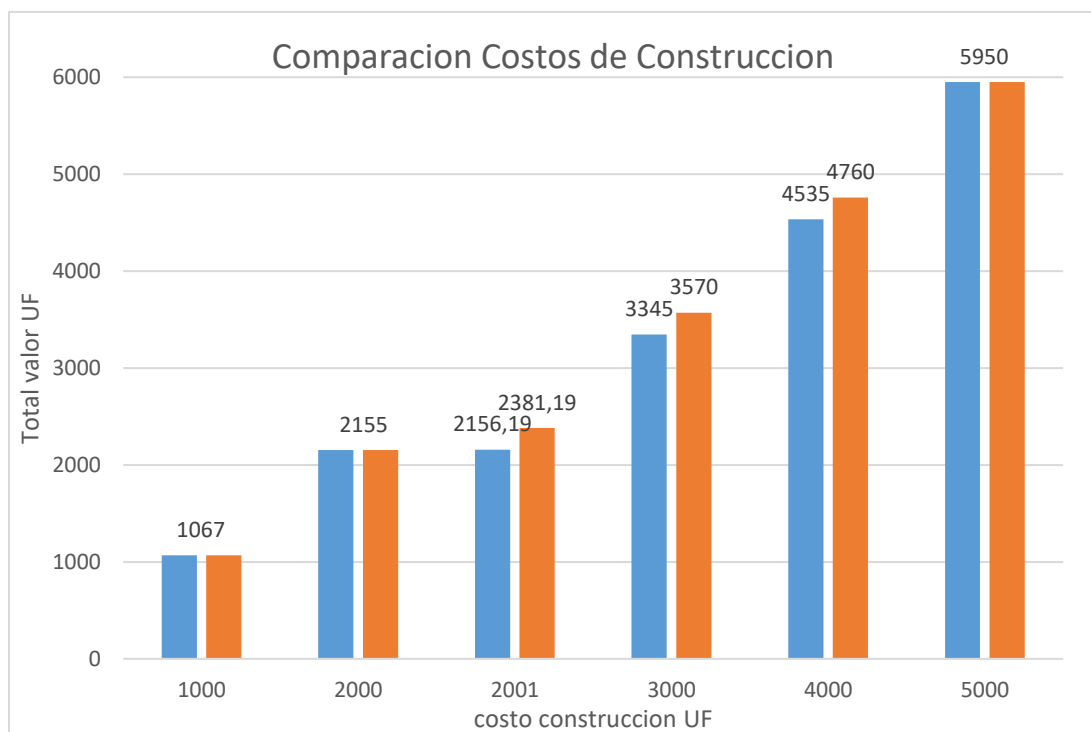
Costo construcción actualidad

i v	Costo Construcción	UF	1000	2000	2001	3000	4000	5000
v	IVA Debito (19%)	UF	190	380	380,2	570	760	950
v i	Crédito especial (65%)	UF	124	225	0	0	0	0
	Total (iv+v+vi)	UF	1067	2155	2381	3570	4760	5950

Variación Porcentaje	%	0%	0%	10%	7%	5%	0%
----------------------	---	----	----	-----	----	----	----

Como se muestra en las tablas anteriores, donde se realiza un ejercicio simple de cómo afecta el precio por vivienda en rangos de precio de las UF 1000 a UF 5000, en el cual se muestra la variación del porcentaje de alza en el costo solo por la derogación del crédito especial de IVA.

Gráfico N°4: Comparación Costos de Construcción



Fuente: Elaboración Propia.

De acuerdo con la tabla, podemos ver como aumenta el costo de la vivienda de 2001 UF en un 10%, el cual se debe a que el crédito al aplicar el porcentaje de descuento

máximo (225 UF), se reduce a 0 en la actualidad. Por otra parte, las viviendas de 3000 el valor incrementando un 7%, porcentaje que va disminuyendo de forma inversamente proporcional al valor de la vivienda, hasta llegar a los 4500 UF, ya que como muestra el ejemplo la vivienda de 5000 UF no presenta aumento.

Bajo este escenario para las Inmobiliarias, su incorporación a la Cadena de IVA, genera IVA Débito Fiscal, del cual puede descontarse el IVA Crédito Fiscal, lo que genera diferencias a favor del Fisco (tomando en cuenta que todo negocio siempre tendrá un margen de utilidad y por tanto valor agregado en la operación) que se traspasarán al comprador final, encareciendo el precio, afectando al mercado Inmobiliario en general. Lo cual explica la volatilidad del mercado durante la implementación de la reforma en los años 2016 y 2017.

Finalmente, y como resumen de los cambios por la reforma por concepto de IVA en la construcción, el SII aclara en su última actualización de enero del 2017 las modificaciones del crédito al IVA en la construcción, dada las numerosas discusiones y aclaraciones con respecto a la reforma, de acuerdo con lo siguiente.

1. Se reduce de 4.500 a 2000 Unidades de Fomento (UF) el valor tope para las viviendas que podrán reducir el 65% del débito del IVA, declarable en los pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta para las empresas constructoras.
2. En la venta de inmuebles para habitación y en los contratos generales de construcción a suma alzada, que se suscriban hasta el 31/12/2014 es de 4.500 UF.
3. En las ventas de inmuebles efectuadas a contar del 01/01/2015 al 31/12/2015 y en los contratos generales de construcción a suma alzada que se suscriban a contar del 01/01/2015 hasta el 31/12/2015, el tope al valor de construcción de las viviendas será de 4.000 UF.
4. En las ventas de inmuebles efectuadas a contar del 01/01/2016 al 31/12/2016 y en los contratos generales de construcción a suma alzada que se suscriban a contar del 01/01/2016 hasta el 31/12/2016, el tope al valor de construcción de las viviendas será de 3.000 UF.
5. En las ventas de inmuebles efectuadas desde el 01/01/2017 en adelante y en los contratos generales de construcción a suma alzada que se suscriban desde

el 01/01/2017 en adelante, el tope al valor de construcción de las viviendas será de 2.000 UF.

6. En el caso de las ventas de bienes corporales muebles o contratos generales de construcción que suscriban las empresas constructoras a partir del 01/01/2017 en adelante, y que sean financiados en todo o en parte con un subsidio habitacional, otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el tope al valor de construcción de las viviendas será de 2.200 UF.
7. Se sigue manteniendo en 225 UF el tope del monto total de la franquicia que se puede obtener por cada vivienda.
8. Para la aplicación de la franquicia se mantienen las instrucciones contenidas en la Circular N° 52, de 2008, la Circular N° 39, de 2009, la Circular N° 65 de 2014 y Circular N°13 de 2016 (Circulares adjuntas en el anexo).

4.1.1 INSTRUCCIONES SOBRE LA MATERIA

De acuerdo con el SII en las instrucciones de las Circular N° 52, de 2008, la Circular N° 39, de 2009, la Circular N° 65, de 2014, Circular N°13, de 2016 y también sobre las modificaciones introducidas al ART 21°, del D.L N°910 de 1975, Crédito Especial de Empresas Constructoras. A continuación, se analizará los aspectos actualizados en base a las circulares y modificaciones.

- a) Las nuevas modificaciones y textos legales han introducido un tope valor de construcción de las viviendas que pueden acceder al beneficio, así como también, se ha establecido un tope al monto total de la franquicia que se puede obtener. Los montos establecidos en la nueva ley son los siguientes:
 - a. Viviendas: 2000 UF
 - b. Franquicia 225 UF.
- b) Los topes señalados en las letras precedentes no son aplicables a los contratos celebrados con las instituciones de beneficencia mencionadas en el inciso segundo de la norma que se analiza.
- c) Para acceder al beneficio la empresa constructora deberá contar con el respectivo permiso municipal de edificación.
- d) El beneficio no será aplicable a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, ni aún en los casos que pudieran implicar la

variación de la superficie originalmente construida, salvo en los casos de las viviendas sociales definidas en el artículo 3° del DL N° 2.552 de 1979.

- e) El beneficio no será aplicable a los contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos salvo en los casos de las viviendas sociales definidas en el artículo 3° del DL N° 2.552 de 1979.

En el caso de urbanización de terrenos destinados a viviendas sociales y otra clase de viviendas, amparadas en un mismo proyecto de construcción, el beneficio en comento se determinará aplicando el 0,65 sobre aquella parte del débito generado en el contrato de urbanización equivalente a la proporción que en el total de la superficie construida o por construir representen las viviendas sociales en la superficie total construida. En aquellos casos en que el mandante del contrato de urbanización sea un órgano del Estado v. gr. SERVIU, MOP, Municipalidades, etc. y las viviendas a las que accede la urbanización no se encuentren construidas, serán dichos órganos los que deberán señalar en el contrato respectivo la proporción que representarán en el total de viviendas que se construirán en el terreno urbanizado, las viviendas sociales.

- f) Los contratos de construcción de más de una vivienda, o que tengan por objeto completar la construcción de estas deberán indicar el precio unitario de cada una de ellas, incluyendo en dicho valor el prorrato del valor de los bienes comunes, y, en su caso, el valor de las obras preexistentes, el cual deberá ser declarado en el contrato.

Cuando el contrato general de construcción incluya inmuebles para habitación, que no excedan de 2.000 unidades de fomento 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, lo que implica que la distribución de costos por vivienda deberá efectuarse al inicio de cada proyecto.

En el siguiente ejemplo se observa una aplicación práctica de esta norma:

Un proyecto de construcción de 6 viviendas con los precios individuales que se indica en la tabla asumiendo un valor del terreno del 35% del valor total de venta y un estado de pago que representa un 20% del total del precio de construcción de la vivienda del contrato:

Precio Total	Precio Terreno 35%	Precio Neto	IVA	CEEC 65%	TOPE	Beneficio Real
1000	350	650	124	80	225	80
1500	525	975	185	120	225	120
2000	700	1300	247	161	225	161
2500	875	1625	309	201	225	201
3000	1050	1950	371	241	225	225
3500	1225	2275	432	281	225	0



- Beneficio real * %EEPP = 787*20% = 157 UF

Por lo tanto, como el beneficio imputable en la facturación del estado de pago corresponde a la proporción que el estado de pago represente respecto del total del precio de construcción de las viviendas del contrato, en este caso, 20%, aplicado sobre el crédito potencial total de 787 UF, el beneficio imputable corresponde a 157 UF.

Como se mostró en los ejemplos anteriores, la Reforma Tributaria generó cambios en los costos de construcción debido a la derogación del crédito al IVA a la construcción, el cual fue afectando de manera gradual hasta el 2017.

Para seguir el análisis de costo para poder determinar de qué manera estos cambios afectaron en el precio de venta del inmueble, para este caso el estudio se simula sin la aplicación del IVA, ya que este será comprendido más adelante.

Si se agrupan todos estos nuevos costos y se agrega el análisis del valor de venta de la propiedad y, para el ejemplo además consideramos que el costo del terreno es de un 25% del costo de construcción y una utilidad esperada del 25% podemos componer de la siguiente forma el precio de venta:

			Precio de Venta (antes RT)					
i	Costo construcción	UF	1000	2000	2001	3000	4000	5000
ii	IVA	UF	190	380	380,2	570	760	950
iii	CEEC	UF	124	225	225	225	225	0
iv	Construcción	UF	1067	2155	2156	3345	4535	5950
v	Terreno	UF	250	500	501	750	1000	1250
vi	Terreno + Construcción	UF	1317	2655	2657	4095	5535	7200
vii	Utilidad (25%)	UF	282	569	569	881	1194	1563
	Precio de venta	UF	1598	3224	3226	4976	6729	8763

			Precio de Venta (Actualidad)					
i	Costo construcción	UF	1000	2000	2001	3000	4000	5000
ii	IVA	UF	190	380	380,2	570	760	950
iii	CEEC	UF	124	225	0	0	0	0
iv	Construcción	UF	1067	2155	2381	3570	4760	5950
v	Terreno	UF	250	500	501	750	1000	1250
vi	Terreno + Construcción	UF	1317	2655	2882	4320	5760	7200
vii	Utilidad (25%)	UF	282	569	626	938	1250	1563
	Precio Neto	UF	1598	3224	3508	5258	7010	8763

De forma simple la comparación queda de la siguiente forma:

Costo construcción	UF	1000	2000	2001	3000	4000	5000
Diferencia de Precio		0	0	281	281	281	0
% Aumento de Precio		0%	0%	9%	6%	4%	0%

En evidencia queda el efecto de la Reforma Tributaria, que sin duda afectaron los valores de los proyectos. En base a los ejercicios anteriores, el efecto en el costo de construcción incrementa en un 10% en las viviendas más cercanas a las 2000 UF, sin embargo, esto no significa que el costo de la propiedad aumenta en el mismo porcentaje, esto se debe básicamente a que el rubro inmobiliario existe muchas más variables que se aplican en el costo de construcción.

Ya que como se ve en el cuadro, y considerando que el costo de construcción es proporcional al costo de la construcción neto (25%) para los casos expuestos. La variación se comporta de forma inversamente proporcional entre el tramo de 2000 a 4500 UF. Este comportamiento es semejante a los resultados que genera la reducción de CEEC que de igual forma el aumento de los valores se refleja más fuertemente en

los valores de 2000 UF y que va disminuyendo hasta llegar a los 4500 UF dejando sin variación de valor a las viviendas que superen ese valor.

Los valores antes mencionados, las implicancias en costos y precios de venta están alineados con las estimaciones realizadas por expertos tributarios y el Gobierno. Si bien los aumentos de los costos y de precios son teóricos, ya que como se ha visto en el último tiempo el mercado ha tenido una dispar variación de los precios, que no tan solo está relacionado con las nuevas medidas tributarias, sino debido a las exigencias del mercado y las expectativas en cada ciclo económico.

5. ANALISIS DEL TRASPASO DEL IVA AL CLIENTE EN LA VENTA FINAL

Chile anterior a la Reforma tributaria se encontraba en el penúltimo puesto dentro de países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) en recaudación con relación al PIB, posicionado solo antes de México. En ese tiempo la OCDE estimaba que la recaudación correspondía a un 20,2% del PIB, mientras que el promedio era de 33,7%. Según lo explicado por el informe, la limitada base impositiva del país y su fuerte dependencia de los impuestos indirectos restringe en gran medida la recaudación pública.

Sin embargo, la situación actual es bastante más favorable respecto a la recaudación por concepto de IVA, ya que ha aumentado considerablemente desde la puesta en marcha de la Reforma Tributaria, dejando a Chile entre los países que más recaudan por concepto de IVA, llegando incluso a doblar en promedio al OCDE en los últimos informes del 2015 y 2017.

Para poder cuantificar los resultados anteriores expuestos el ministerio de hacienda elabora la siguiente tabla para entender los incrementos de manera estimativa en la recaudación tributaria respecto a las medidas impulsadas por la reforma tributaria.

Tabla N°2: Porcentaje de Incremento de Recaudación por Reforma Tributaria del 2014

Medida	% del incremento de recaudación proyectado	% del PIB
Aumento de recaudación gracias a reducción de evasión y elusión tributaria prevista	17,2%	0,52%
Otros (gravar rentas de capital sobre bienes inmuebles, restricciones sobre el sistema de ingresos considerado, etc.)	3,6%	0,11%
Efecto de la derogación de varias medidas	3,3%	0,10%
Incentivo para el FUT (Fondo de Utilidades Tributarias) histórico	1,7%	0,05%
Nuevo impuesto sobre vehículos contaminantes	1,7%	0,05%
Efecto del cambio impositivo sobre bebidas alcohólicas y no alcohólicas	2,0%	0,06%
Nuevo impuesto sobre las fuentes de emisiones (CO ₂ , NOx, PM)	2,3%	0,07%
Trazabilidad fiscal de impuestos específicos e inspecciones tributarias en sector minero	2,6%	0,08%
Tributación de la venta de nuevos bienes inmuebles y limitar el uso del crédito especial del IVA	11,9%	0,36%
Aumento del impuesto de timbre del 0,004 al 0,008	4,6%	0,14%
Modificación del impuesto al tabaco	4,3%	0,13%
Impuesto a la renta de las empresas	48,3%	1,46%
Descenso de la recaudación debido a incentivos al ahorro y otros	-3,6%	-0,11%
TOTAL	100%	3,02%

Fuente: Ministerio de Hacienda de Chile.

Según la tabla elaborada por el gobierno deja claro que dentro de las medidas que más recaudarían impuesto esta la correspondiente a la tributación de la venta de inmuebles nuevos y la limitación del uso del CEEC (11,9%), los cuales avalan lo expuesto por la OCDE sobre la recaudación por concepto de IVA.

En el último informe de la OCDE de este año 2018 señala:

“La Reforma Tributaria de 2014 elimino la exención del IVA sobre la venta habitual de inmuebles nuevos y usados, medida que fue bienvenida”.

Sin embargo, son críticos respecto a los ingresos procedentes de los impuestos sobre la propiedad que se sitúan entre los más bajos de la OCDE, además cuestiona sobre las exenciones al impuesto sobre la vivienda y las donaciones por viviendas y deducciones de intereses hipotecarios también deberían eliminarse de manera progresiva dado que tienden a capitalizarse en los precios reales de las viviendas.

5.1 APLICACIÓN DEL IVA EN LA VENTA DE INMUEBLES

Ahora bien, en base a todo lo descrito en los capítulos anteriores debemos mencionar que el mecanismo que utilizan las empresas constructoras por estar incluidas al sistema del IVA, que es crear paralelamente a su actividad de la construcción a empresas inmobiliarias, siendo ellas las que finalmente vendan los inmuebles a los consumidores finales. De esta forma, la empresa constructora vende a la empresa inmobiliaria los inmuebles contruidos, para su venta, afectando con IVA dicha transferencia. Luego la empresa inmobiliaria vende al consumidor final, sin afectar con IVA el valor agregado generado en esta última.

Así, la facturación de la cadena de construcción y venta de inmuebles quedaba de la siguiente forma:

1. Factura de venta de empresa constructora a empresa inmobiliaria: Factura con IVA.
2. Factura de venta de empresa inmobiliaria a consumidor final: Factura sin IVA (Viviendas cuyo valor no supere las 2.000 UF y Viviendas compradas con subsidio) y Factura con IVA (Viviendas cuyo valor supere las 2.000 UF).

A modo de ilustrar se presenta un ejemplo numérico, en donde se puede apreciar como quedan afectadas con IVA las Ventas ejecutadas por las inmobiliarias que venden Inmuebles de forma habitual, tal como lo prescribe la ley.

Ejemplo esquema actual (Valor UF)	
Constructora	
a) Precio neto construcción	1000
b) IVA debito 19%	190
c) CEEC (65%)	123,5
d) Total a+b-c	1066,5
Inmobiliaria	
e) Terreno	250
f) Construcción = a-c	876,5
g) Subtotal	1126,5
h) Utilidad (25%*d)	266,6
i) Precio Neto = g + h	1393,1
j) Precio Neto sin terreno = i-e	1143,1
k) IVA debito (19%*j)	217,2
Precio Total	1610,3

En el ejemplo se puede apreciar como la inmobiliaria compra bienes raíces a una constructora para su posterior venta a un comprador final. Este caso aplica para las viviendas menores a 2000 UF, ya que el valor de construcción es de 1000 UF. A continuación, se detalla un ejemplo donde la compra es por un inmueble superior al tope de 2000 UF.

Ejemplo esquema actual (Valor UF)	
Constructora	
a) Precio neto construcción	3000
b) IVA debito 19%	570
c) CEEC (65%)	0
d) Total = a + b - c	3570
Inmobiliaria	
e) Terreno	250
f) Construcción = a-c	3000
g) Subtotal	3250
h) Utilidad (25%*d)	892,5
i) Precio Neto = g + h	4142,5
j) Precio Neto sin terreno = i-e	3892,5
k) IVA debito (19%*j)	739,6
Precio Total	4882,1

En esta tabla se aplican los recargos para una vivienda de 3000 UF, el cual arroja un valor final para un potencial comprador de 4882 UF. En este ejemplo se ve aplicado en su totalidad el efecto del IVA.

Analizando la situación de los esquemas, la constructora seguirá vendiendo con IVA, pero la inmobiliaria, solo asumirá como costo, el total de la facturación menos el IVA, constituyendo ese IVA si crédito fiscal y luego sobre este monto aplicara su utilidad para posteriormente restar el valor del terreno para calcular lo que será su debito fiscal por su venta, incorporándose así a la cadena del IVA.

A continuación, se detalla como afectara la aplicación del IVA a la venta de las viviendas en comparación a como se hacía antes de la reforma, donde nunca se recaudó mediante estas vías. Para el esquema los cálculos son generados en base a los dos ejemplos anteriores de este capítulo.

Precio venta antes RT (Valor UF)						
Constructora						
a) Precio neto construcción	1000	2000	2001	3000	4000	5000
b) IVA debito 19%	190	380	380,19	570	760	950
c) CEEC (65%)	123,5	225	225	225	225	0
d) Total a+b-c	1066,5	2155	2156,19	3345	4535	5950
Inmobiliaria						
e) Terreno	250	500	501	750	1000	1250
f) Construcción = a-c	876,5	1775	1776	2775	3775	5000
g) SubTotal	1126,5	2275	2277	3525	4775	6250
h) Utilidad (25%*d)	266,6	538,8	539,0	836,3	1133,8	1487,5
i) Precio Total = g + h	1393,1	2813,8	2816,0	4361,3	5908,8	7737,5

Precio venta actual (Valor UF)						
Constructora						
a) Precio neto construcción	1000	2000	2001	3000	4000	5000
b) IVA debito 19%	190	380	380,19	570	760	950
c) CEEC (65%)	123,5	225	0	0	0	0
d) Total a+b-c	1066,5	2155	2381,19	3570	4760	5950
Inmobiliaria						
e) Terreno	250	500	501	750	1000	1250
f) Construcción = a-c	876,5	1775	2001	3000	4000	5000
g) SubTotal	1126,5	2275	2502	3750	5000	6250
h) Utilidad (25%*d)	266,6	538,8	595,3	892,5	1190,0	1487,5
i) Precio Neto = g + h	1393,1	2813,8	3097,3	4642,5	6190,0	7737,5
j) Precio Neto sin terreno = i-e	1143,1	2313,8	2596,3	3892,5	5190,0	6487,5
k) IVA debito (19%*j)	217,2	439,6	493,3	739,6	986,1	1232,6
Precio Total	1610,3	3253,4	3590,6	5382,1	7176,1	8970,1

Acotando las diferencias de valor se reflejan de la siguiente manera:

Costo construcción	1000	2000	2001	3000	4000	5000
Precio venta sin IVA	1393,1	2813,8	2816,0	4361,3	5908,8	7737,5
Precio venta con IVA	1610,3	3253,4	3590,6	5382,1	7176,1	8970,1
Diferencia de precio	217,2	439,6	774,5	1020,8	1267,4	1232,6

Sin embargo, al caer en la “cadena de IVA” el IVA pagado se debe descontar del IVA recibido. Por lo tanto, al hacer la diferencia de ambos IVA, tenemos que el valor adicional está dado por.

Costo construcción	1000	2000	2001	3000	4000	5000
IVA construcción	66,5	155	380,19	570	760	950
IVA venta	217,2	439,6	493,3	739,6	986,1	1232,6
Delta IVA	150,7	284,6	113,1	169,6	226,1	282,6

Por lo que el valor final de venta está dado por

Costo construcción	1000	2000	2001	3000	4000	5000
Valor venta sin IVA	1393,1	2813,8	3097,3	4642,5	6190,0	7737,5
Valor venta con IVA	1543,8	3098,4	3210,4	4812,1	6416,1	8020,1
% Variación de precio	9,76%	9,19%	3,52%	3,52%	3,52%	3,52%

Analizando la tabla podemos ver que las viviendas de costo de construcción mayor a las 2000 UF tienen un efecto que llegaría a un 3.52% de alza de precios, desde el punto de vista de la inmobiliaria. Desde este punto de vista, tomando todos los datos de los capítulos anteriores, los más afectados son los tramos medios, en donde encontramos comprador de primera vivienda, familia clase emergente, profesionales jóvenes, etc.

Estos cambios, se han reflejado desde su puesta en marcha con cambios en el mercado inmobiliario, durante el periodo de implementación hasta estos días se ven las variaciones de cantidades de permisos de edificación, tasa de ocupación del sector, oferta y ventas del sector inmobiliario.

6. ANALISIS PROPORCIONALIDAD DEL CREDITO ESPECIAL EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Al momento de vender viviendas afectas al valor agregado, y otras exentas o no gravadas con este tributo se debe analizar el tratamiento impositivo del IVA asociado a estos bienes. A continuación, se procederá a al cálculo de como determinar la parte del crédito fiscal a la que el contribuyente tiene derecho por sus actividades afectas al impuesto al valor agregado, Este cálculo es llamado la proporcionalidad del IVA.

Para poder analizar el tema de proporcionalidad en el caso de contribuyentes que realizan operaciones gravadas y exentas de IVA se debe entender que está estipulado en el ART 23 N°3 del D.L 825, de 1974, en donde se recogen los siguientes extractos para su aplicación:

- a) Las adquisiciones de bienes o utilización de servicios destinados exclusivamente a las operaciones afectas del IVA dan derecho a Crédito Fiscal por el monto total del IVA recargado separadamente en las facturas (19% del Crédito Fiscal).
- b) Las adquisiciones de bienes o utilización de servicios destinados exclusivamente a las operaciones no gravadas o exentas de IVA, no dan derecho a Crédito Fiscal por el monto total del IVA recargado separadamente en las facturas respectivas, el cual debe considerarse un mayor costo de los bienes adquiridos o de los servicios recibidos (0% del Crédito Fiscal)
- c) Las adquisiciones de bienes o utilización de servicios destinados a generar simultáneamente a las operaciones afectas y no gravadas o exentas de IVA, dan lugar a Crédito Fiscal proporcional que se calcula de la siguiente manera:

- Las ventas y/o servicios gravados con IVA, y
 - Las ventas y/o servicios totales (gravados y exentos)
- } Generadas por los bienes de utilización común

- a. El porcentaje así determinado se aplica sobre el IVA recargado en todas las facturas de bienes adquiridos o servicios recibidos, que sean de utilización común, es decir, destinados a generar operaciones afectas y exentas de IVA.
- b. Las cantidades resultantes es el Crédito Fiscal que puede utilizarse como tal en el periodo respectivo, por concepto de estas adquisiciones de utilización común.

- c. Esta relación porcentual debe establecerse a contar del primer mes en que se produzcan operaciones gravadas y exentas de IVA y recalcularse sucesivamente cada mes en que se adquieren bienes de utilización común, acumulando los valores de venta gravadas y exentas hasta el mes de que se trate y hasta completar el año comercial respectivo.
- d. En el año calendario siguiente debe volverse a iniciar este cálculo, partiendo de cero, y considerando las ventas de enero, siempre y cuando continúen realizándose operaciones afectas y exentas de IVA acompañadas de adquisiciones o utilización de servicios destinados a generar simultáneamente ambas operaciones.
- e. El IVA recargado en facturas de bienes o servicios de utilización común, en la parte que de acuerdo con el procedimiento que se explica no constituya Crédito Fiscal, debe considerarse gasto general de la empresa imputable a los resultados de ésta y no al costo de los bienes o servicios recibidos.

Con el siguiente ejemplo se puede entender cómo funciona el cálculo de la proporcionalidad, cuando se vende un bien del activo fijo y existen créditos de utilización común (ejemplo extraído desde Oficio 704, de 11.04.2008).

Periodo Tributario	Crédito de Utilización Común	Operaciones afectas	Operaciones Exentas	Venta AF gravadas con IVA	Operaciones Totales
Enero	1.000	90.000	20.000	-	110.000
Febrero	700	50.000	10.000	30.000	90.000
Marzo	500	60.000	40.000	-	100.000

Mes 1: Cálculo de proporcionalidad, en el mes de Enero:

$$x = \frac{\text{Operaciones Gravadas}}{\text{Operaciones Totales}} * 100$$

$$x = \frac{90.000 * 100}{110.000} = 81.8\%$$

Entonces, 81,8% es el porcentaje de IVA de utilización común que el contribuyente tendrá derecho a usar como Crédito Fiscal en enero, el cual equivale a:

$$\text{Credito Fiscal} = 1.000 * 81.8\% = \$ 818$$

Para el segundo mes, se calcula la proporcionalidad en el mes de febrero donde además se vende un bien del Activo Fijo gravado con IVA. Debe tenerse en cuenta que los periodos siguientes a aquel en se inicia el cálculo de la proporcionalidad, ésta debe calcularse acumulada, según lo dispone el Art. 23, letra A), del D.S de Hacienda N° 55, de 1977.

Por lo que, para este caso el cálculo de la proporcionalidad debe considerarse la venta del Activo Fijo gravado con IVA, en ambos términos de la proporción, esto es, dentro de las operaciones gravadas, así como también de las operaciones totales.

$$x = \frac{\text{Operaciones Gravadas Acumuladas (Enero - Febrero)}}{\text{Operaciones Totales Acumuladas (Enero - Febrero)}} * 100$$
$$\frac{170.000 * 100}{200.000} = 85\%$$

Entonces, 85% es el porcentaje de IVA de utilización común que el contribuyente tendrá derecho a usar como Crédito Fiscal en Febrero, el cual equivale a:

$$\text{Crédito Fiscal} = 700 * 85\% = \$ 595$$

Y finalmente en el tercer mes, el cálculo de proporcionalidad en el mes de Marzo, sería el siguiente:

$$x = \frac{\text{Operaciones Gravadas Acumuladas (Enero - Febrero - Marzo)}}{\text{Operaciones Totales Acumuladas (Enero - Febrero - Marzo)}} * 100$$
$$\frac{230.000 * 100}{300.000} = 76.7\%$$

Para este caso, 76.7% es la capacidad de IVA de utilización común que el contribuyente podrá hacer derecho a uso como Crédito Fiscal en marzo, que equivale a:

$$\text{Crédito Fiscal} = 500 * 76.7\% = \$ 384$$

El mayor problema con la proporcionalidad del CEEC es que dicho reglamento no está pensado para la venta de bienes inmuebles, sino más bien en la venta de muebles. Por esta razón no funciona correctamente para la actividad inmobiliaria y

construcción, donde transcurre un tiempo considerable entre la construcción (Crédito Fiscal) y la venta de las mismas unidades (Débito Fiscal).

Dicho problema ha generado que las empresas inmobiliarias tengan una gran acumulación de Crédito Fiscal del IVA, originado por la adquisición del proyecto, donde se desconoce si dicho crédito se podrá usar en su totalidad debido a que algunas unidades pueden generar la proporcionalidad del CEEC.

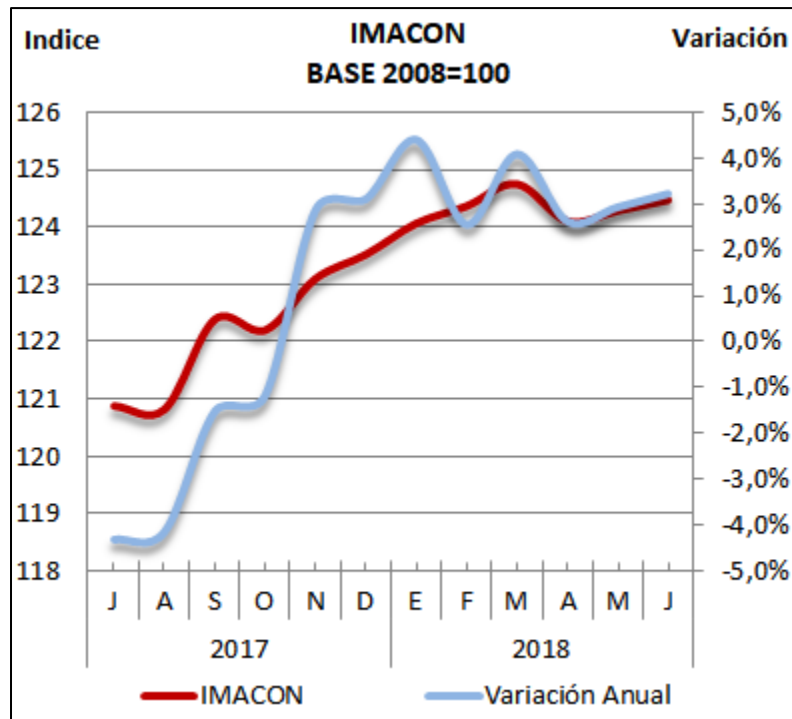
Esta incertidumbre abre la puerta para poder legislar mejor sobre el tema, ya que para estos casos se debería aplicar un protocolo exclusivo para las empresas constructoras e inmobiliarias, tomando en consideración que los proyectos toman un gran tiempo entre la generación de crédito y débito fiscal y sus características especiales.

Durante el último tiempo y considerando lo anteriormente planteado las empresas inmobiliarias empezaron a ejecutar proyectos exclusivos con subsidios y con pagos sin beneficio, con el fin de no caer en la incertidumbre de la proporcionalidad.

7. DESARROLLO Y EFECTOS DE LA REFORMA TRIBUTARIA EN EL MERCADO

Según los datos entregados por la CChC, el IMACON lleva un aumento anual positivo (2,7%), hasta el momento su novena variación positiva, ya que anteriormente se registraron 14 meses consecutivos de disminuciones, como se muestra en el siguiente gráfico N°4.

Gráfico N°04: IMACON



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

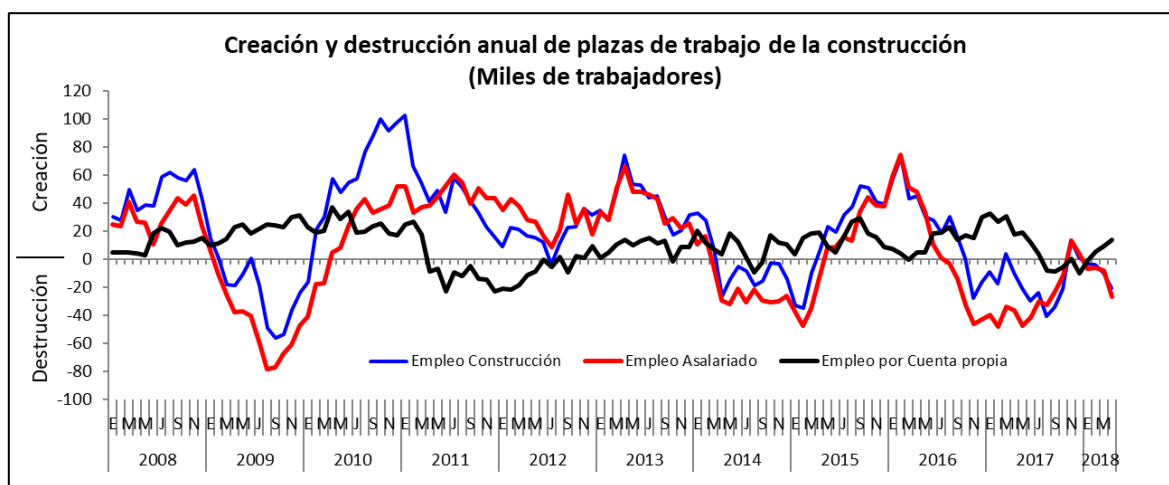
Como se puede apreciar el punto de inflexión se encuentra en noviembre del año 2017, en donde el gerente de estudios de la CChC, indica lo siguiente “este resultado es coherente con el efecto estadístico de menores bases de comparación y con el mayor ritmo de crecimiento observado en los indicadores de empleo y ventas. Así también, ha influido positivamente el aumento de las expectativas de los empresarios de la construcción, que han sido menos pesimistas respecto de lo observado el año 2017”.

Este cambio se debió principalmente a que durante el periodo agosto del 2016 y octubre del 2017 todavía se estaban especulando sobre los cambios a las reforma tributaria y laboral. Temas que se han ido quedando atrás para dar paso firme a las inversiones que se están apoderando de este año 2018.

Mas específicamente las variaciones que ha tenido este índice se entienden debido a la incertidumbre que han tenido para la construcción la aplicación del IVA y de la disminución gradual del crédito especial para las empresas constructoras como se comentó anteriormente.

Dentro de los factores para analizar se debe hablar del empleo y cómo se comporta en el sector, ya que este es uno de los factores más influyentes para el crecimiento del país, según el INE durante los últimos periodos ha venido a la baja el empleo en la construcción, en contraste a lo que están generando los trabajadores por cuenta propia, los cuales vienen en alza desde finales del año 2017. Estas fluctuaciones se deben principalmente a la falta de inversión por parte de las empresas, que como se aprecia en el gráfico N°5 guarda relación directa con la implementación de la reforma tributaria y los efectos en la creación y destrucción de trabajo, ya que durante la puesta en marcha a principios del 2016 se creó una gran cantidad de puestos, con el fin de acelerar la construcción para alcanzar la recepción final antes de marzo del 2016 y desde ese momento, empieza la disminución de plazas de trabajo debido a las dudas que tenía el gremio frente al nuevo escenario inmobiliario. Teniendo un periodo de auge durante el periodo de elecciones presidenciales, donde el sector inmobiliario vio mejores perspectivas económicas con la reelección presidencial de Sebastián Piñera.

Gráfico N°05: Empleo Sector Construcción



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

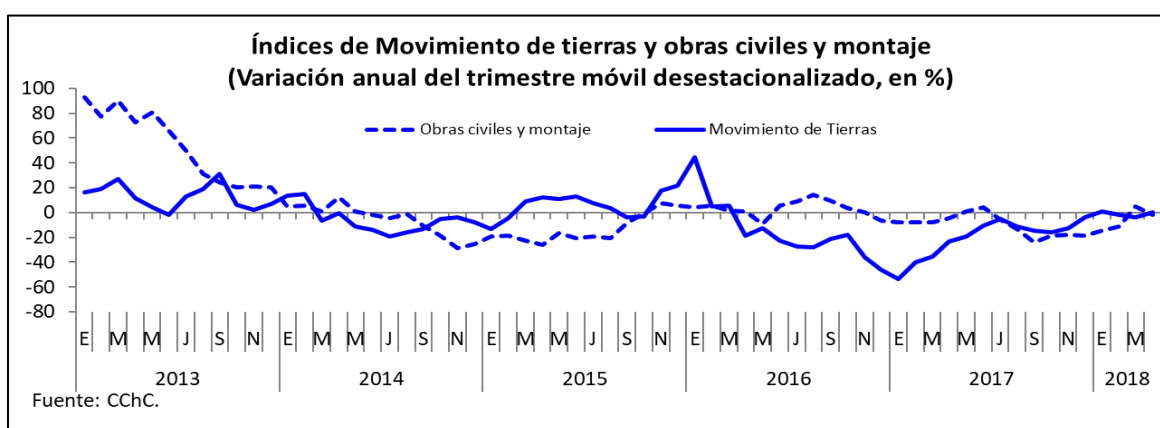
Otros factores para considerar para el análisis son los índices de ventas de proveedores y despacho de materiales, en donde se observa que las ventas han caído en el último periodo del 2018, lo cual contrasta con el despacho de materiales de obra gruesa, ya que estos

llevan su cuarto aumento anual consecutivo correspondiente al 0,4%, dejando atrás los 16 meses seguidos de retroceso.

Por otra parte se deben considerar también para el estudio, el comportamiento de la actividad de contratistas generales del sector, ya que estos forman parte importante del crecimiento, respecto a lo indicado por el gremio este cayó en 5,5% anual en abril, se deriva de los niveles de movimientos de tierras y en actividad de obras civiles y montajes, que según la gráfica se puede observar su disminución en el último tramo, pero mostrando una recuperación, que podría impactar durante el transcurso del 2018 – 2019.

Además, este grafico valida la teoría de durante el periodo de implementación de la reforma tributaria, la variación fue a la baja y solo se ve un aumento durante el periodo de elecciones del 2017, como se comentó anteriormente.

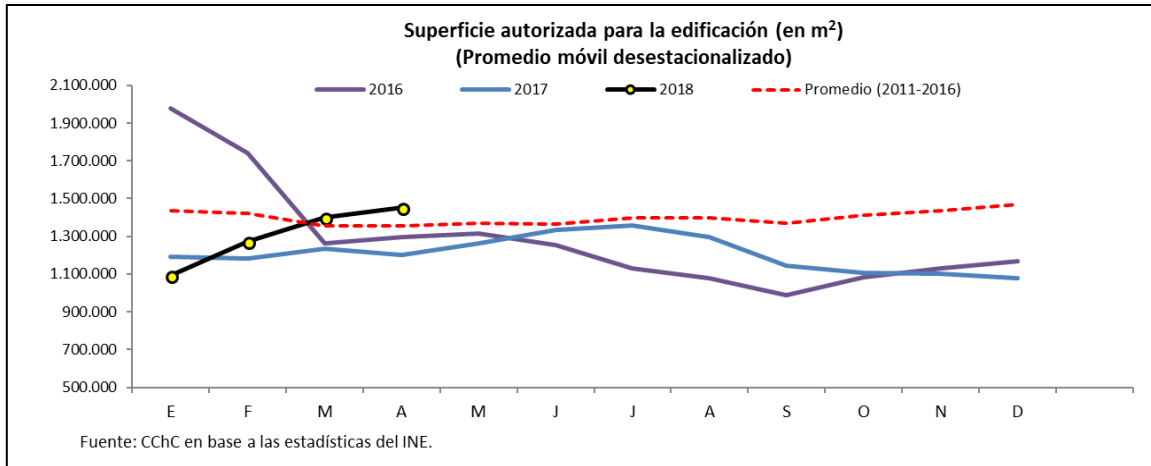
Gráfico N° 06: índices de movimientos de tierra y obras civiles y montaje



Fuente: Cámara Chilena de la construcción

Para finalizar este análisis hay que tener presente el estado de los permisos de edificación, que nos muestra con mayor claridad como se puede proyectar un escenario, en la actualidad el escenario es positivo ya que en este último periodo tiene una variación positiva del 22,9% anual, según lo que informa la CChC. Este resultado es alentador, ya que por primera vez desde febrero del 2016 está por encima del promedio de superficie autorizada para la edificación como lo muestra el grafico.

Gráfico N°07: Superficie autorizada para la edificación



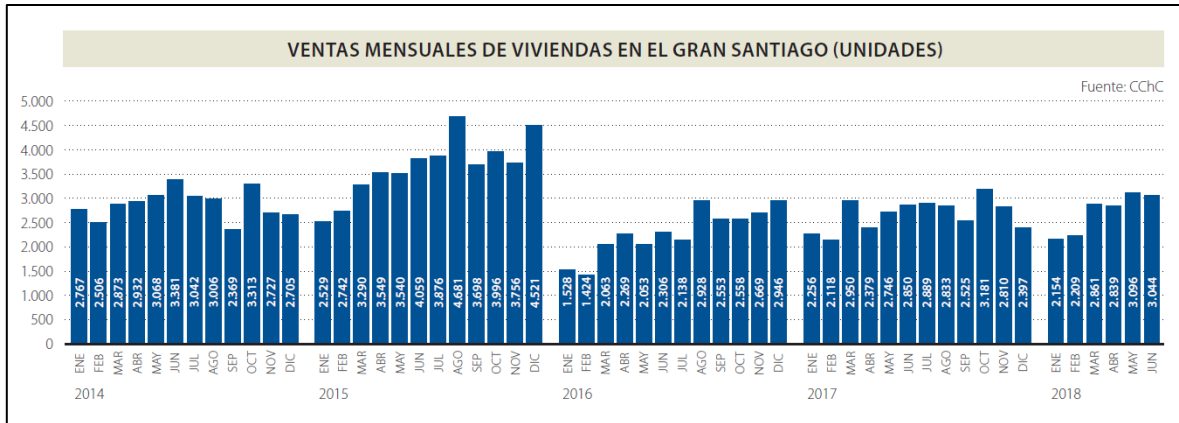
Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

De acuerdo con la Cámara Chilena de la Construcción en su último informe de actividad del sector inmobiliario del gran Santiago, el sector construcción está bastante cauteloso, pero se proyecta favorable para lo que queda del año y el próximo 2019.

Básicamente se lo atribuyen a algunos factores a tener en consideración como lo es el lado financiero, donde las tasas de interés para financiar la compra de viviendas siguen en valores mínimos de diez años, debido al impulso monetario del Banco Central. Por otro lado, y como se analizó anteriormente el mercado laboral sigue mostrando resiliencia, habiendo creado empleo de manera continua en los últimos tres años. También cabe destacar que la confianza empresarial se mantiene en la zona optimista, los cuales han mejorado significativamente su ánimo, mostrando percepciones en línea con su promedio histórico y acercándose a la zona de optimismo histórico destaca la Cámara Chilena de la Construcción.

Para entender mejor el escenario inmobiliario es necesario revisar distintos tópicos, entre ellos es importante analizar las ventas. Donde encontramos un alza en la venta de viviendas (en el gran Santiago) en comparación con respecto a los últimos meses de 2017. Esto es coherente con las mejoras apreciadas en los fundamentos del sector, básicamente en las expectativas del consumidor y empresarios.

Gráfico N°08: Ventas Mensuales de Viviendas en el Gran Santiago

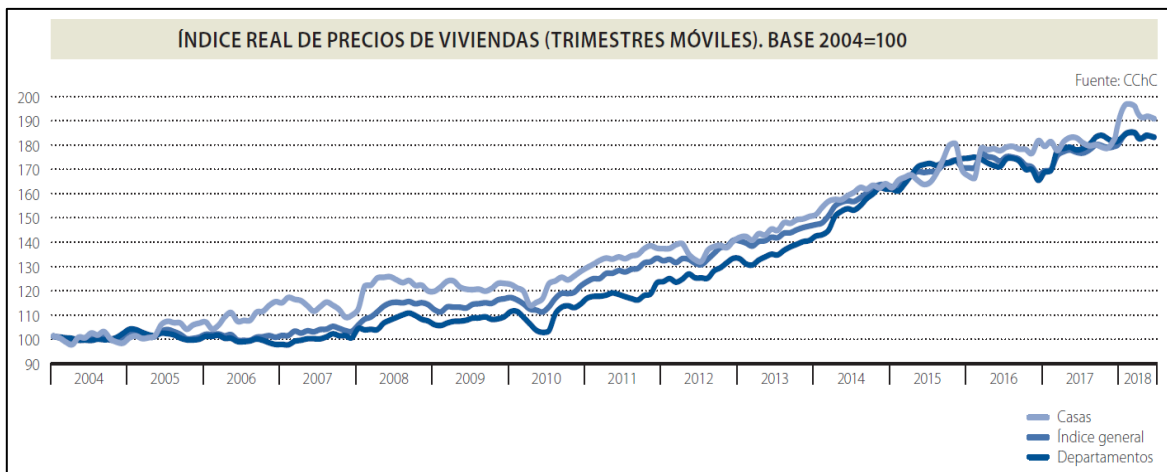


Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

Sin embargo, las estadísticas muestran que en el gran Santiago la oferta disminuyó, logrando que la velocidad de venta fuese de 17,3 meses para agotar el stock de la oferta, esta variación corresponde entre las ventas y la oferta existente en el mercado.

Para entender mejor el mercado también se debe analizar los precios y como estos fueron afectados por la Reforma Tributaria y sus variaciones durante su implementación, en el gráfico N° 09, se puede apreciar cómo ha ido subiendo el valor de las viviendas durante estos últimos 10 años. Presentado un efecto dispar a partir del 2016.

Gráfico N°09: Índice Real de Precios de Viviendas



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción

Anterior a la puesta en marcha de la Reforma Tributaria la demanda exploto y conjunto a eso los valores de igual manera y desde ese momento ha tenido altos y bajos los precios de las viviendas. Presentándose a fines de 2016 la mayor baja de precios desde 2010. Esto debido principalmente a la inestabilidad y la explosión de ventas que se registraron hasta antes de la implementación de la reforma.

Para el gran Santiago, los valores de las casas han aumentado en un 91% desde 2004, mientras que los departamentos lo han hecho en un 83%. Datos que se asimilaran a los ocurridos a nivel nacional en la última década. Mas específicamente desde el inicio primitivo de la reforma tributaria en 2014 hasta junio de este año 2018 el aumento de los valores de las viviendas a sido un 16%, mayor a lo planteado debido a la disminución de los beneficios tributarios para las empresas constructoras.

CONCLUSIONES

Como se ha expuesto durante este desarrollo, donde se pretende explicar como la implementación de la reforma tributaria impulsada por las demandas sociales ha afectado en el rubro de la construcción, más específicamente sobre los costos de construir viviendas.

El mayor impacto generado por la reforma tributaria es la restricción y eliminación del beneficio tributario del IVA, el cual favorecía la construcción de viviendas. Este beneficio permitía rebajar el IVA en un 65% para todas las viviendas, con la nueva normativa solo beneficia a las viviendas que no superen las 2.000 UF con una rebaja tope de 225 UF. Luego de esto, todas las propiedades sobre dicho valor tendrán que ser gravadas con el 100% del IVA. En base a lo analizado en los capítulos anteriores se aprecia que las viviendas más afectas con estas modificaciones son aquellas en el rango de las 2.000 UF y las 4.000 UF, donde el aumento es de un 10%. Dicho porcentaje va disminuyendo con el aumento del costo de la vivienda hasta llegar a las 4.500 UF, las cuales nunca han sido favorecidas con el beneficio mencionado.

En base a las modificaciones de costo de las viviendas estas impactan directamente en el mercado inmobiliario. Provocando directamente el aumento de valor al comprador final, que se ve afectado con un alza que puede variar entre 9,2% y 3,5%. Desde las constructoras e inmobiliarias los márgenes de utilidades por viviendas siguen siendo las mismas y dichas alzas de valor pasan directamente al valor final de la vivienda.

También se debe destacar que el mercado inmobiliario es flexible y así lo ha demostrado, ya que presenta ciclos económicos donde suele acomodarse a la oferta y demanda de ciertos periodos, es decir que los aumentos mencionados en el análisis anterior no necesariamente deben ser expresados en su totalidad, sino que han tenido que ser contrastados con el valor del mercado imperante y en base a esto recular el alza durante algunos periodos, por esta razón las fluctuaciones que ha tenido el aumento del valor de las viviendas luego del 2016.

El mercado inmobiliario también demostró que el comprador está dispuesto a comprar pese a las alzas en los precios, ya que desde el 2004 vienen en aumento sostenido mayor al previsto por la implementación del IVA, ya que una década los precios han sufrido un alza de aproximadamente el 90%, los cuales solo han tenido variaciones

negativas más importantes durante los periodos entre el 2016 y 2018 de forma de ajustarse al stock y al precio del mercado.

También dentro del estudio se menciona el tema del crédito fiscal para las empresas constructoras, el cual vuelve el tema tributario realmente engorroso, provocando que los grandes proyectos para los tramos medios tuviesen separados las viviendas que pueden ser comprados con beneficio fiscal y las otras sin él. Llegando incluso al límite de vender edificios en su totalidad con bonos del estado para evitar la proporcionalidad. Esta medida debe ser legislada con urgencia, ya que al no saber la cantidad de viviendas que pueden ser compradas con Beneficios Fiscales generan una incertidumbre al momento de poder descargar el Crédito Fiscal acumulado por la ejecución del proyecto inmobiliario.

Las medias tomadas por la reforma tributaria también afectaron otros índices que forman parte del área de la construcción, como lo son la mano de obra y como esta se ha ido transformado con el tiempo, ya que después del boom de construcción de viviendas de inicios de la reforma en el periodo 2015 -2016, el empleo asalariado bajo considerablemente provocando un aumento considerable en los empleos por cuenta propia.

Por otra parte, también los efectos se ven reflejados en la inversión y como fluctúa la cantidad de permisos de edificación en el transcurso de los años, ya que después del periodo “boom” del 2016 la incertidumbre y la cautela se tomaron el escenario, provocando un vaivén en la ejecución de proyectos nuevos. Recién en 2017 se volvió a ver destellos en la cantidad de permisos de edificación nuevos, los cuales dieron luces de lo que podría ser una recuperación de la confianza del empresariado.

Durante el año en curso el gobierno actual ingreso al congreso una serie de medidas para poder simplificar la Reforma Tributaria, dentro de ellas una de las medidas incluye modificar el Artículo 21 del decreto Ley N°910 de 1975, extendiendo la rebaja del crédito fiscal IVA, que como lo mencionamos solo beneficia a las viviendas hasta 2.000 UF, para pasar al rango de viviendas desde las 2.001 UF hasta 4.000 UF (rebajando un monto equivalente al 45% de dicho IVA). Esta medida según el mensaje presidencial afectaría directamente a la clase media, impulsándola en una medida pro crecimiento, incitando un aumento de la construcción de viviendas de este sector. Dicha medida es

lógica si se piensa que el rango indicado corresponde al más afectado con las medidas de la Reforma Tributaria del 2014.

REFERENCIAS

Correa Miranda, Jennifer. Especulación Inmobiliaria ¿Mito o Realidad? Parte II Tesis (Magister en Finanzas). Santiago. Universidad de Chile. Facultad Economía y negocios. 2015

Esquivel, Marcelo. Implicancias y efectos sobre el mercado inmobiliario de la aplicación de la reforma tributaria 2014 Tesis (Magister en Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios). Santiago. Universidad de Chile. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. 2016

Rubilar Pérez, Viviana. Especulación Inmobiliaria ¿Mito o Realidad? Tesis (Magister en Finanzas). Santiago. Universidad de Chile. Facultad Economía y negocios. 2015

Actividad del Sector Inmobiliario del Gran Santiago, Santiago, Chile. Número 20. 2016

Actividad del Sector Inmobiliario del Gran Santiago, Santiago, Chile. Número 24. 2017

Calderón Cantero, Juan Carlos y Galindo Ávila, René. I.V.A. En Las Empresas Constructoras y Crédito Especial Art. 21 D.L. N° 910 De 1975. Revista de Estudios Tributarios N°12, Centro de Estudios Tributarios. Chile. 2015

Informe de Macroeconomía y Construcción, Santiago, Chile. Edición 45 (106). 2016

Informe de Macroeconomía y Construcción, Santiago, Chile. Edición 46 (106). 2017

Informe de Macroeconomía y Construcción, Santiago, Chile. Edición 48 (106). 2018

La Reforma Tributaria de Bachelet por Equipo de Investigadores Nodo XXI. Cuaderno de Coyuntura N°3, Santiago. 2014

Revista de Estudios Tributarios. Santiago, Chile. (14). 2015

Jiménez, Claudia. El Poder del IVA. Revista Actualizado. Pag 4-7. Noviembre 2015.

Ministerio de Hacienda. Aspectos Legales en Materia Inmobiliaria para 2017 en adelante [en línea]

PROGRAMA DE GOBIERNO Michelle Bachelet 2014 - 2018 (octubre 2013). Santiago. Gobierno de Chile. 2013. 196 p.

Decreto de Ley N° 825: Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, 31 de diciembre de 1974. Versión consultada del 3 de noviembre del 2017.

Decreto de Ley N°910: Modifica los Decretos Leyes 619, 824, 825, 826, 827 Y 830; otras Disposiciones de Orden Tributario. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, 1 de marzo de 1975.

Ley 18.630: Incorpora la Actividad de la Construcción al Impuesto al Valor Agregado, Contenido en el Decreto Ley N° 825, De 1974, y Modifica Otras Disposiciones Legales. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, 23 de julio de 1987.

Ley N° 20.780: Reforma Tributaria Que Modifica El Sistema De Tributación De La Renta E Introduce Diversos Ajustes En El Sistema Tributario. Diario Oficial de la Republica de Chile, Santiago, 29 de septiembre de 2014.

Ley N° 20.899: Simplifica El Sistema de Tributación a la Renta y Perfecciona Otras Disposiciones Legales Tributarias. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, 1 de febrero de 2016.

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. Reforma Tributaria 2014: IVA a la Construcción [archivo]<https://www.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/20178/5/Informe%20%20IVA%20Construccion%20Reforma%20Tributaria_v6.pdf>

Centro de Estudios Públicos. Puntos de Referencia, Carga y Estructura Tributaria en Chile: Comparación con Países OCDE. [en línea] <https://www.cepchile.cl/cep/site/artic/20170126/asocfile/20170126174623/pder451_erubio_rvergara.pdf>

Ministerio de Hacienda. Implementación de la Reforma Tributaria Ley N° 20.780 [en línea] <http://www.senado.cl/senado/site/mm/20150806/asocfile/20150806162703/informeavance_reformatributaria.pdf>

OCDE. Estudios económicos de la OCDE Chile. noviembre 2015, Visión General [en línea]
<<https://www.oecd.org/eco/surveys/Chile-2015-vision-general.pdf>>

OCDE. Estudios económicos de la OCDE Chile. febrero 2018, Visión General [en línea]
<<https://www.oecd.org/eco/surveys/Chile-2018-OECD-economic-survey-Spanish.pdf>>

PWC. Proyecto de Simplificación y Precisiones a la Ley 20.780 sobre Reforma Tributaria [en línea] < https://www.pwc.com/cl/es/publicaciones/assets/Boletin_tributario/Proyecto-de-Simplificacion-y-Precisiones-a-la-Ley-20780-sobre-Reforma-Tributaria-Diciembre-2015.pdf>

Servicio de Impuestos Internos. Reforma Tributaria (Ley N° 20.780, de 29.09.2014) Textos Comparados [en línea] <http://www.sii.cl/pagina/comparado_reforma.pdf>

Cámara Chilena de la Construcción. Centro de Información: Indicadores
<<http://www.cchc.cl/centro-de-informacion/indicadores>>

ANEXO

CIRCULAR 52

CIRCULAR N°52 DEL 15 DE SEPTIEMBRE DEL 2008

MATERIA: IMPARTE INSTRUCCIONES SOBRE MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL ARTÍCULO 21° DEL D.L. N° 910, DE 1975 POR EL ARTÍCULO 5° DE LA LEY 20.259 DEL 25-03-2008.

I.- INTRODUCCIÓN

En el Diario Oficial de 25 de marzo de 2008, se publicó la Ley N° 20.259, que, entre otros, modifica el artículo 21° del D.L. N° 910 de 1975.

La presente Circular tiene por objeto impartir instrucciones sobre esta modificación legal.

II.- MODIFICACIONES AL ARTÍCULO 21 DEL DECRETO LEY N° 910, DE 1975

El artículo 5° de la Ley N° 20.259, establece lo siguiente:

“Artículo 5.- Introdúcense, a contar de la fecha de publicación de la presente ley, las siguientes modificaciones en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910, de 1975:

- 1) En el inciso primero, reemplázanse las expresiones “y en los contratos generales de construcción que no sean por administración de dichos inmuebles, de acuerdo con las disposiciones del Decreto Ley N° 825, de 1974.” por “cuyo valor no exceda de 4.500 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 (doscientas veinticinco) unidades de fomento por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las disposiciones del Decreto Ley N° 825, de 1974.”.
- 2) En la primera oración del inciso segundo, reemplázanse las expresiones “será aplicable también a los” por las expresiones “ será aplicable también, sin las limitaciones de monto antes indicadas, a los”.
- 3) Agrégase, en el inciso tercero, la siguiente oración a continuación del punto aparte (.), que pasa a ser punto seguido (.): “Para acceder al beneficio la empresa constructora deberá contar con el respectivo permiso municipal de edificación.”.
- 4) Intercálase el siguiente nuevo inciso a continuación del inciso tercero:

“Excepto para el caso de aquellos contratos que recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el artículo 3° del Decreto Ley N°2.552, de 1979, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el beneficio dispuesto en el inciso primero no será aplicable a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, ni aun en los casos que pudieran implicar la variación de la superficie originalmente construida, como tampoco a los contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos.”.

- 5) Intercálense los siguientes incisos, nuevos, a continuación del actual inciso final:

“En el caso de contratos de construcción referidos a más de una vivienda, para acceder al beneficio, el contrato deberá 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 4.500 unidades de fomento 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 correspondiente en los siguientes estados de pago, con el consiguiente derecho a crédito o la obligación de reintegro respectiva. En el caso de un contrato general de construcción destinado a completar la construcción de inmuebles para habitación, también se aplicarán las normas precedentes, pero, para establecer el crédito potencial disponible, en 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 Servicio de Impuestos Internos, en la oportunidad y forma que éste 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.

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 inciso anterior si han obtenido el 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.”.

Con las modificaciones introducidas, el nuevo texto legal ha quedado del siguiente tenor:

“Artículo 21.- Las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos cuyo valor no exceda de 4.500 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 (doscientos veinticinco) unidades de fomento por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las disposiciones del Decreto Ley N° 825, de 1974. El remanente que resultare de esta imputación, por ser inferior el pago provisional obligatorio o por no existir la obligación de hacerlo en dicho período, podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba pagarse en la misma fecha, y el saldo que aún quedare podrá imputarse a los mismos impuestos en los meses siguientes, reajustado en la forma que prescribe el artículo 27 del Decreto Ley N° 825, de 1974. El saldo que quedare una vez efectuadas las deducciones por el mes de diciembre de cada año, o el último mes en el caso de término de giro, tendrá el carácter de pago provisional de aquellos a que se refiere el artículo 88 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

Lo dispuesto en el inciso anterior será aplicable también, sin las limitaciones de monto antes indicadas, a los contratos generales de construcción que no sean ejecutados por administración, que las empresas constructoras celebren con la Cruz Roja de Chile, Comité Nacional de Jardines Infantiles y Navidad, Consejo de Defensa del Niño, Consejo Nacional de Protección a la Ancianidad, Corporación de Ayuda al Menor -CORDAM, Corporación de Ayuda al Niño Limitado - COANIL, Cuerpo de Bomberos de Chile, Bote Salvavidas, como asimismo, con otras instituciones de beneficencia que gocen de personalidad jurídica, no persigan fines de lucro, no reciban subvenciones del Estado, que tengan por único objeto proporcionar ayuda material, exclusivamente en forma gratuita, solamente a personas de escasos recursos económicos, que de acuerdo a sus estatutos o a la naturaleza de sus actividades no realicen principalmente operaciones gravadas con el Impuesto al Valor Agregado y siempre que la aplicación de la citada norma no implique discriminar respecto del giro de empresas que no puedan acogerse a ella. Las obras que se construyan en virtud de los contratos señalados en este inciso podrán destinarse exclusivamente a los fines

propios de la Institución y no podrán enajenarse antes de diez años, los que se contarán desde la fecha de la recepción final de la obra, salvo que el enajenante reintegre previamente las cantidades equivalentes al 0,65 aludido, reajustadas según la variación de la unidad tributaria mensual determinada entre el mes de cada pago del precio del contrato y el de la enajenación. Para acogerse a lo dispuesto en este inciso, las citadas instituciones deberán contar con la aprobación del Ministerio de Hacienda, el cual, teniendo a la vista los antecedentes que acrediten el cumplimiento de las exigencias prescritas, deberá dictar el decreto respectivo.

Para los efectos de este artículo, deben entenderse incluidos en el concepto "habitación", también 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. Para acceder al beneficio la empresa constructora deberá contar con el respectivo permiso municipal de edificación.

Excepto para el caso de aquellos contratos que recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el artículo 3° del Decreto Ley N°2.552, de 1979, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, el beneficio dispuesto en el inciso primero no será aplicable a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, ni aún en los casos que pudieran implicar la variación de la superficie originalmente construida, como tampoco a los contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos.

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 bienes corporales inmuebles 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.

En el caso de contratos de construcción referidos a más de una vivienda, para acceder al beneficio, el contrato deberá 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 4.500 unidades de fomento 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 correspondiente en los siguientes estados de pago, con el consiguiente derecho a crédito o la obligación de reintegro respectiva. En el caso de un contrato general de construcción destinado a completar la construcción de inmuebles para habitación, también se aplicarán las normas precedentes, pero, para establecer el crédito potencial disponible, en 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 Servicio de Impuestos Internos, 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 lo señalado en los incisos anteriores, hasta el día 30 de junio del año 2009, las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos y en los contratos generales de construcción que no sean por administración de dichos inmuebles, de acuerdo con las disposiciones del Decreto Ley N° 825, de 1974, 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 inciso anterior si han obtenido el 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.”.

III.- INSTRUCCIONES SOBRE LA MATERIA

- A) El nuevo texto legal ha introducido un tope al valor de construcción de las viviendas que pueden acceder al beneficio, así como también, se ha establecido un tope al monto total de la franquicia que se puede obtener.

Los montos establecidos en la nueva ley son los siguientes

Viviendas: 4500 UF

Franquicia 225 UF.

Teniendo como base las cantidades señaladas (en UF) y asumiendo un valor del terreno del 35% del valor total de venta, la siguiente tabla demuestra la aplicación de la nueva normativa:

PRECIO TOTAL	PRECIO TERRENO 35%	PRECIO NETO (sin terreno)	IVA	65%	TOPE	BENEFICIO REAL
1.500	525	975	185	120	225	120
2.000	700	1.300	247	161	225	161
2.500	875	1.625	309	201	225	201
2.800	980	1.820	346	225	225	225
3.000	1050	1.950	371	241	225	225
3.500	1225	2.275	432	281	225	225
4.000	1400	2.600	494	321	225	225
4.500	1575	2.925	556	361	225	225
4.501	1575,35	2.926	556	361	225	0

- B) Los topes señalados en las letras precedentes no son aplicables a los contratos celebrados con las instituciones de beneficencia mencionadas en el inciso segundo de la norma que se analiza.
- C) Para acceder al beneficio la empresa constructora deberá contar con el respectivo permiso municipal de edificación.
- D) El beneficio no será aplicable a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, ni aún en los casos que pudieran implicar la variación de la superficie

originalmente construida, salvo en los casos de las viviendas sociales definidas en el artículo 3° del DL N° 2.552 de 1979.

- E) El beneficio no será aplicable a los contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos salvo en los casos de las viviendas sociales definidas en el artículo 3° del DL N° 2.552 de 1979.

En el caso de urbanización de terrenos destinados a viviendas sociales y otra clase de viviendas, amparadas en un mismo proyecto de construcción, el beneficio en comento se determinará aplicando el 0,65 sobre aquella parte del débito generado en el contrato de urbanización equivalente a la proporción que en el total de la superficie construida o por construir representen las viviendas sociales en la superficie total construida. En aquellos casos en que el mandante del contrato de urbanización sea un órgano del Estado v. gr. SERVIU, MOP, Municipalidades, etc. y las viviendas a las que accede la urbanización no se encuentren construidas, serán dichos órganos los que deberán señalar en el contrato respectivo la proporción que representarán en el total de viviendas que se construirán en el terreno urbanizado, las viviendas sociales.

Teniendo presente esta nueva disposición, han quedado sin efecto las instrucciones anteriores existentes sobre la materia contenidas en el párrafo tercero del Capítulo VII de la Circular N ° 26 de 1987.-

- F) Los contratos de construcción de más de una vivienda, o que tengan por objeto completar la construcción de las mismas deberán indicar el precio unitario de cada una de ellas, incluyendo en dicho valor el prorratio del valor de los bienes comunes, y, en su caso, el valor de las obras preexistentes, el cual deberá ser declarado en el contrato.

Cuando el contrato general de construcción incluya inmuebles para habitación, que no excedan de 4.500 unidades de fomento 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, lo que implica que la distribución de costos por vivienda deberá efectuarse al inicio de cada proyecto.

En el siguiente ejemplo se observa una aplicación práctica de esta norma:

Un proyecto de construcción de 5 viviendas con los precios individuales que se indican en la tabla, asumiendo un valor del terreno del 35% del valor total de venta y un estado de pago que representa un 20% del total del precio de construcción de las viviendas del contrato:

PRECIO TOTAL	PRECIO TERRENO 35%	PRECIO NETO (sin terreno)	IVA	65%	TOPE	BENEFICIO REAL
2.500	875	1.625	309	201	225	201
3.000	1050	1.950	371	241	225	225
3.500	1225	2.275	432	281	225	225
4.600	1610	2.990	568	369	225	0
5.000	1750	3.250	618	401	225	0



Por lo tanto, como el beneficio imputable en la facturación del estado de pago corresponde a la proporción que el estado de pago represente respecto del total del precio de construcción de las viviendas del contrato, en este caso, 20%, aplicado sobre el crédito potencial total de 651 UF, el beneficio imputable corresponde a 130, 2 UF:-.

Sin embargo, en el evento de producirse modificaciones o el término anticipado de un contrato general de construcción, que causen variaciones al crédito potencial disponible inicialmente previsto, deberán efectuarse los ajustes correspondientes en los siguientes estados de pago, con el consiguiente derecho a crédito o la obligación de reintegro respectiva.

Respecto del tratamiento de las unidades que corresponden a dependencias directas, tales como estacionamientos y bodegas, cabe señalar que, para los efectos del beneficio, ellas se encuentran comprendidas en el concepto de "habitación", según lo establece el inciso 3° del artículo 21 citado, siempre que se encuentren amparadas en un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto de construcción, y el inmueble destinado a la habitación propiamente tal constituya la obra principal del contrato o del total contratado.

De esta manera, cumpliéndose los requisitos indicados en el párrafo anterior, dichas dependencias directas accederán a la franquicia considerándose para estos efectos como inmuebles separados del bien del cual dependen.

- G) Las empresas constructoras deberán informar al Servicio de Impuestos Internos, 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. Las instrucciones particulares sobre la forma y oportunidad de cumplimiento de la señalada obligación, serán determinadas por este Servicio a través de la resolución correspondiente.
- H) De acuerdo con lo establecido por el inciso penúltimo del artículo 64 del Código Tributario, este Servicio procederá a tasar el precio o valor de los inmuebles para habitación fijado en el respectivo contrato de venta, contrato general de construcción que no sea por administración o contrato general de construcción destinado a completar la construcción, cuando el valor fijado en dicho acto o contrato sea notoriamente inferior al valor comercial de los inmuebles de características y ubicación similares, en la localidad respectiva.

- l) Las instrucciones impartidas en el Capítulo VI de la Circular N ° 26 de 1987 se mantienen vigentes en todo aquello que no haya sido modificado expresamente en la ley que se analiza.

IV.- VIGENCIA

El artículo 5° de la ley citada, establece en el encabezado de su inciso primero, que las modificaciones en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910, de 1975, que pasa a indicar, se introducen a contar de la fecha de publicación de dicha ley.

De esta manera, los cambios al texto del mencionado artículo 21, se entienden efectuados desde el día 25 de marzo del año en curso, fecha de publicación de la ley.

No obstante, lo anterior y considerando lo establecido en los dos últimos incisos que introduce al artículo 21, el número 5) del artículo 5°, citado, debe entenderse lo siguiente respecto de la observancia de las modificaciones que se introducen:

- 1.- Hasta el día 30 de junio de año 2009, la venta de inmuebles para habitación y los contratos generales de construcción de inmuebles para habitación, que no sean por administración, se registrarán por lo dispuesto en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910, de 1975, en su texto vigente hasta el día 24 de marzo de 2008, es decir, antes de la modificación legal, esto es el crédito de que se trata podrá seguir imputándose en la misma forma y cumpliendo los mismos requisitos que establece el artículo 21 antes de su modificación, incluso cuando dichos contratos tengan por objeto urbanizar terrenos.
- 2.- En el caso de los contratos generales de construcción de inmuebles para habitación, que no sean por administración, que se hayan celebrado con anterioridad al día 1° de julio de 2009, para poder seguir rigiéndose por el artículo 21°, citado, de acuerdo al texto vigente hasta antes de la publicación de la ley modificatoria, deberán cumplir con los siguientes requisitos copulativos:
 - a.- Haber obtenido el respectivo permiso municipal de edificación antes del 1° de julio de 2009; y
 - b.- Haber iniciado las obras al 31 de diciembre de 2009.-

Para estos efectos se entenderá que las obras que forman parte de un mismo permiso de edificación, se han iniciado cuando se haya empezado la ejecución de aquella parte de las mismas que, de acuerdo a las bases técnicas del contrato y el permiso de edificación aprobado, deban realizarse en primer término.

Saluda a Ud.

RICARDO ESCOBAR CALDERON
DIRECTOR

CIRCULAR 39

CIRCULAR N°39 DEL 25 DE JUNIO DEL 2009

MATERIA: COMPLEMENTA INSTRUCCIONES CONTENIDAS EN CIRCULAR N° 52 DE 15 DE SEPTIEMBRE DE 2008, SOBRE MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL ART. 21°, DEL D.L. N° 910, DE 1975, POR EL ART. 5°, DE LA LEY 20.259.

La presente Circular, tiene por objeto complementar las instrucciones contenidas en Circular N° 52, de 15 de Septiembre de 2008, sobre modificaciones introducidas al Art. 21°, del D.L. N° 910, de 1975, por el Art. 5°, de la Ley 20.259, especialmente en algunos temas que dicen relación con la vigencia de dichas modificaciones.

Algunos de los temas que se abordarán en la presente Circular son: Fecha de suscripción de los contratos para acogerse a la franquicia en los términos dispuestos en el Art. 21°, del D.L. N° 910, antes de su modificación legal; Efectos tributarios de las modificaciones a los Permisos de edificación obtenidos antes del 30 de Junio de 2009; urbanizaciones incluidas en los contratos generales de construcción; gastos de mantención incluidos en los contratos generales de construcción; determinación de la base imponible para aplicar la franquicia en los contratos generales de construcción que no sean por administración referidos a la construcción de viviendas y; requisitos formales para efectos de fiscalización.

Fecha de suscripción de los contratos de construcción para utilizar la franquicia en los términos dispuestos en el Art. 21°, del D.L. N° 910, en su texto vigente hasta antes de la modificación legal

La norma contenida en el inciso final del Art. 21°, del D.L. N° 910, permite a los contratos generales de construcción de inmuebles para habitación, que no sean por administración, celebrados con anterioridad al 1° de Julio de 2009, seguir utilizando el beneficio allí establecido en la forma dispuesta en el texto vigente hasta antes de su modificación legal. Sin embargo, cabe hacer notar que la norma legal se refiere exclusivamente a aquellos contratos suscritos hasta el 30 de Junio de 2009, siempre que el contribuyente cumpla copulativamente con los requisitos allí señalados, a saber: haber obtenido el respectivo permiso municipal de edificación antes del 1° de Julio de 2009 y; haber iniciado las obras al 31 de diciembre de 2009.

Por lo tanto, aquellos contratos suscritos con posterioridad a dicha fecha, no se encuentran comprendidos dentro de las normas dispuestas en los dos últimos incisos del Art. 5°, de la Ley N° 20.259, debiendo, en tal caso, aplicarse el beneficio en comento como dispone el Art. 21° del D.L. N° 910, en su texto modificado, esto es, aplicando el límite de 4.500 U.F. por vivienda para los contratos generales de construcción, con un tope de 225 U.F. por concepto de crédito especial.

Cabe aclarar que esta normativa es aplicable también, en los mismos términos y con los mismos requisitos a los contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a urbanizaciones destinadas principalmente a viviendas, tal como lo señala la Circular N° 52, de 15/9/2008, en su Capítulo IV, párrafo tercero, N° 1 y a los contratos generales de construcción pactados a suma alzada, referidos a la ampliación de las mismas.

Respecto de la exigencia legal de contar con permiso municipal de edificación, cabe aclarar que en aquellos contratos generales de construcción, en que las obras a ejecutar no requieran de este permiso, en virtud del Art. 116°, inciso tercero, de la Ley General de Urbanismo, dicho requisito no será exigible, debiendo en todo caso contar con el contrato suscrito antes del 1° de Julio de 2009 y haber iniciado las obras al 31 de diciembre de 2009.

Finalmente, se reitera respecto de los contratos de urbanización de terrenos destinados a viviendas, así como de aquellos contratos de ampliación de las mismas, que a partir del 1° de Julio de 2009, el beneficio en comento no será aplicable a los referidos contratos, salvo para el caso de aquellos que

recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el artículo 3° del Decreto Ley N° 2.552, de 1979, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Permisos de edificación obtenidos antes del 1° de Julio de 2009, que sufren modificaciones posteriores

Dado que lo establecido en los incisos penúltimo y último del Art. 21°, del D.L. N° 910, implica utilizar el beneficio en análisis sin los topes dispuestos por la modificación legal, es que han surgido diversas inquietudes respecto del efecto que pueden provocar en la forma de utilizar la franquicia, las posibles modificaciones que los permisos de edificación obtenidos antes del 30 de Junio de 2009, sufran con posterioridad a dicha fecha.

Al respecto, cabe señalar que la Ley General de Urbanismo, en su artículo 119°, contempla la posibilidad que después de concedido el permiso de edificación, se realicen modificaciones o variantes al proyecto o en las obras correspondientes, caso en el cual dichas modificaciones deberán tramitarse conforme lo regula la Ordenanza General de Urbanismo. La misma Ordenanza señala esto en su artículo 1.4.16, indicando que tales modificaciones deben tramitarse en la forma señalada en los artículos 3.1.9 y 5.1.17, en los cuales se detalla la documentación que debe presentarse al Director de Obras Municipales para tal efecto.

Sin perjuicio de lo anterior, esto es, de las posibles modificaciones que puedan sufrir con posterioridad a su obtención los referidos permisos de edificación y a pesar que la Ordenanza General de Urbanismo, en sus Artículos 3.1.9 y 5.1.17, entiende que “una vez aprobados, y para todos los efectos legales, los nuevos antecedentes reemplazarán a los documentos originales”, cabe tener presente que uno de los requisitos para que se aplique el artículo 21°, del D.L. N° 910, en su texto vigente hasta antes de la publicación de la ley modificatoria, es que los contratos generales de construcción que no sean por administración referidos a inmuebles para habitación, se hayan celebrado con anterioridad al día 1° de Julio de 2009. Luego, si con posterioridad a esa fecha hay una modificación sustancial del objeto del contrato, de forma tal que ella implique la construcción de un inmueble distinto al originalmente pactado construir, en el referido contrato general de construcción suscrito antes del 1° de Julio, se debe entender que se trata de un nuevo contrato general de construcción. Por lo tanto, en ese caso dicho contrato no se registrará por el Art. 21°, del D.L. N° 910, en su texto vigente antes de la modificación legal. Ello ocurrirá, por ejemplo, si en un contrato general de construcción suscrito antes del 1° de Julio de 2009, se pacta la construcción de una vivienda y con posterioridad a dicha fecha se modifica el referido contrato en términos de cambiar la obligación original de construir tan sólo una vivienda por la de construir dos o más. Lo mismo sucederá, si en el contrato general de construcción, se conviene la construcción de una vivienda y con posterioridad se modifica dicha obligación en términos de construir un edificio y no la vivienda originalmente convenida. Por el contrario, si se trata de la construcción de una o más viviendas, respecto de las cuales, con posterioridad al permiso de edificación, sólo se aumenta su superficie construida, debe considerarse que se trata del mismo contrato. .

La determinación de dichas circunstancias corresponderá hacerla en cada caso concreto. Concordante con ello, cualquier modificación en los proyectos amparados en un mismo permiso de edificación o cualquier modificación en el permiso mismo, efectuada con posterioridad al 30 de Junio de 2009, deberá ser analizada caso a caso a fin de determinar si ellas constituyen un cambio en el objeto del contrato, que pueda configurar un nuevo contrato.

Igual análisis debe efectuarse en el caso de aquellos contratos de construcción que reúnen los requisitos para beneficiarse de la franquicia en su texto vigente hasta antes de la modificación legal, pero que con posterioridad, son cedidos a otra empresa constructora. En tal caso, debe determinarse si el objeto del contrato es el mismo, a fin de establecer si procede seguir manteniendo el beneficio en la forma otorgada al contrato original. De no existir cambio en el objeto del contrato que haga presumir la existencia de un nuevo contrato, procede seguir utilizando el beneficio en comento en la

misma forma que en que se benefició el contrato original. En caso contrario se deberá aplicar el beneficio con los topes incorporados a la norma legal por el Art. 5°, de la Ley N° 20.259.

Urbanizaciones incluidas en los contratos generales de construcción

Respecto de este tema, cabe manifestar que con anterioridad a las modificaciones introducidas por el Art. 5°, de la Ley N° 20.259, las urbanizaciones destinadas exclusivamente a viviendas, se beneficiaban de la franquicia en comento porque éstas se consideraban en sí mismas, inmuebles destinados para la habitación. Sin embargo, una de las modificaciones introducidas al Art. 21° del D.L. N° 910, fue justamente eliminar en forma expresa el beneficio a este tipo de contratos salvo en aquellos casos en que recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el Art. 3°, del D.L. N° 2.552, de 1979, tal como lo dispone expresamente el nuevo inciso cuarto del Art. 21° del D.L. N° 910.

Ahora bien, el hecho que dentro de un contrato general de construcción se incluyan obras de urbanización, ya sea que éstas constituyan bienes comunes o no, no cambia la improcedencia de la franquicia respecto de dichas obras, ya que aún cuando formen parte de un contrato general de construcción, que no sea por administración referido a la construcción de inmuebles destinados a la habitación, se entiende que existe respecto de dichas obras otro contrato cuya finalidad es la de urbanizar el terreno, que bajo la nueva normativa legal no tiene derecho al beneficio.

En consecuencia, no procede el beneficio en comento ya sea que se trate de contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos salvo aquellos señalados expresamente por la norma legal, como así tampoco respecto de aquellas obras que constituyen obras de urbanización y se encuentran incluidas en un contrato general de construcción de viviendas para habitación. En este último caso, para efectos de determinar el crédito especial al cual se tiene derecho, el contribuyente beneficiario de la franquicia, deberá excluir del valor del contrato, las sumas correspondientes a las obras de urbanización.

Al respecto y sin perjuicio de ser al contribuyente a quien le corresponda fijar el precio del contrato, debe tener presente, la facultad de tasar que este Servicio puede aplicar, en virtud del Art. 64 del Código Tributario, si así lo estima necesario.

Gastos de mantención incluidos en los contratos generales de construcción

Respecto del régimen aplicable a las mantenciones, cabe señalar que con las modificaciones introducidas al Art. 21°, del D.L. N° 910, se excluyó expresamente en el inciso tercero, de la aplicación del beneficio en comento a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, ni aún cuando signifique una variación en la superficie construida, excepto para el caso de aquellos contratos que recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el artículo 3°, del Decreto Ley N° 2.552, de 1979, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

En consecuencia, ya sea que los gastos por mantenciones se encuentren o no, incluidos como gasto en un contrato general de construcción, no se benefician con el crédito especial contenido en el inciso primero del Art. 21°, del D.L. N° 910, salvo en el caso expresamente establecido por la norma legal, según lo señalado en el párrafo precedente.

Por lo tanto, para efectuar el cálculo del crédito especial al cual se tiene derecho, en el caso que dichas mantenciones se encuentren incluidas en un contrato general de construcción, el contribuyente deberá descontar el valor de las mantenciones del referido contrato.

Al respecto y sin perjuicio de ser al contribuyente a quien le corresponda fijar el precio del contrato, cabe tener presente, la facultad de tasar que este Servicio puede aplicar, en virtud del Art. 64°, del Código Tributario, si así lo estima necesario.

Determinación de la base imponible para aplicar la franquicia en los contratos generales de construcción que no sean por administración referidos a la construcción de más de una vivienda.

Respecto de la determinación de la base imponible en el caso de los contratos generales de construcción, cabe señalar que el Art. 16°, del D.L. N° 825, dispone que la base imponible en este tipo de contrato está constituida por el valor total del contrato, incluyendo los materiales.

Evidentemente, por su naturaleza los contratos generales de construcción no incluyen el valor del terreno, por lo que en aquellos contratos, que incluyan la construcción de más de una vivienda, el crédito potencial debe calcularse sobre el valor asignado a cada una de ellas, sin considerar valor de terreno alguno. Lo anterior puede apreciarse más claramente mediante el siguiente ejemplo:

Un contrato general de construcción por un valor de U.F. 25.590, por un proyecto de construcción de 8 viviendas, con los precios individuales que se indican en la tabla, asumiendo un estado de pago que representa el 20% del total del precio de construcción de las viviendas del contrato:

PRECIO UNITARIO DE CONSTRUCCION	IVA	CREDITO ESPECIAL Art. 21°, (65%)	TOPE	BENEFICIO POTENCIAL UNITARIO
1.625	309	201	225	201
1.950	371	241	225	225
2.275	432	281	225	225
2.990	568	369	225	225
3.250	618	402	225	225
4.000	760	494	225	225
4.500	855	556	225	225
5.000	950	618	225	0



Crédito a utilizar correspondiente al estado de pago que representa el 20% del total de la construcción: $1.551 \times 20\% = 310.20$

El presente ejercicio reemplaza al contenido en el Título III, letra F), de la Circular N° 52, de 15 de Septiembre de 2009.

Sin perjuicio del cálculo efectuado según lo dispuesto en el Art. 21°, inciso 6°, del D.L. N° 910, cabe tener presente que el beneficio utilizado en la forma allí establecida, constituye sólo un crédito potencial hasta que la totalidad de los inmuebles se encuentren construidos. Por ende, si por algún motivo no se termina la construcción de todos los inmuebles incluidos en el contrato general de construcción, el contribuyente sólo tendrá derecho al beneficio, con los topes dispuestos en la norma legal, por aquellos inmuebles efectivamente construidos, debiendo restituir, si corresponde, la parte

del crédito potencial utilizado, que exceda al beneficio real que le corresponde por cada vivienda efectivamente construida.

Requisitos formales de la documentación y alcance del concepto “Inicio de Obras” para efectos de la fiscalización

Respecto de la documentación exigida por este Servicio para efectos de fiscalizar la aplicación de la franquicia en comento, se determinó lo siguiente:

1° Los Permisos de Edificación deben ser presentados en original y deben encontrarse aprobados al momento de invocar el beneficio.

2° Los Contratos Generales de Construcción y sus posteriores modificaciones deben ser presentados en original o bien una copia autorizada ante notario.

3° Los hechos o actos, señalados en el párrafo siguiente y que dan origen al inicio de las obras deberán acreditarse mediante un documento autorizado ante Notario.

En cuanto al concepto “Inicio de Obras”, entregado en Circular N° 52, de 15 de Septiembre de 2008, se ha estimado necesario para efectos de fiscalización acotarlo a un hecho concreto. En este sentido la definición contenida en el Art. 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción resulta apropiada pues corresponde a un criterio objetivo. Por lo tanto, para efectos de fiscalización una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto.

Saluda a Ud.,

RICARDO ESCOBAR CALDERON
DIRECTOR

CIRCULAR 65

DEPARTAMENTO EMISOR IMPUESTOS INDIRECTOS	CIRCULAR N° 65.-
SISTEMA DE PUBLICACIONES ADMINISTRATIVAS	FECHA: 15 de diciembre de 2014
<u>MATERIA:</u> Imparte instrucciones sobre modificaciones introducidas al artículo 21° del D.L. N° 910, de 1975, por el artículo 5° de la Ley 20.780, de 29 de septiembre de 2014.	REFERENCIA: N° Y NOMBRE DEL VOLUMEN: <u>REF. LEGAL:</u>

I.- **INTRODUCCIÓN**

En el Diario Oficial de 29 de septiembre de 2014, se publicó la Ley N° 20.780, la cual en su artículo 5° modifica el artículo 21° del D.L. N° 910, de 1975.

La presente Circular tiene por objeto impartir instrucciones sobre los alcances de esta modificación legal.

II.- **MODIFICACIONES AL ARTÍCULO 21 DEL DECRETO LEY N° 910, DE 1975**

El artículo 5° de la Ley N° 20.780, establece lo siguiente:

“Artículo 5°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975:

1. En el inciso primero, reemplázase el guarismo "4.500" por "2.000".
2. En el inciso sexto, reemplázase el guarismo "4.500" por "2.000".

Con las modificaciones introducidas, el nuevo texto legal ha quedado del siguiente tenor:

Artículo 21. Inciso primero: “Las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos cuyo valor no exceda de 2.000 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 (doscientos veinticinco) unidades de fomento por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las disposiciones del Decreto Ley N° 825, de 1974. El remanente que resultare de esta imputación, por ser inferior el pago provisional obligatorio o por no existir la obligación de hacerlo en dicho período, podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba pagarse en la misma fecha, y el saldo que aún quedare podrá imputarse a los mismos impuestos en los meses siguientes, reajustado en la forma que prescribe el artículo 27 del Decreto Ley N° 825, de 1974. El saldo que quedare una vez efectuadas las deducciones por el mes de diciembre de cada año, o el último mes en el caso de término de giro, tendrá el carácter de pago provisional de aquellos a que se refiere el artículo 88 de la Ley sobre Impuesto a la Renta”.

Inciso sexto: “En el caso de contratos de construcción referidos a más de una vivienda, para acceder al beneficio, el contrato deberá 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 2.000 unidades de fomento 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”.

III.- INSTRUCCIONES SOBRE LA MATERIA

El nuevo texto legal ha introducido un tope de 2.000 UF al valor de construcción de las viviendas que pueden acceder al beneficio contenido en el artículo 21° que se viene modificando, manteniéndose en 225 UF el tope del monto total de la franquicia que se puede obtener por cada vivienda.

Sobre la aplicación de esta franquicia se mantienen vigentes las instrucciones impartidas por medio de la Circular N° 52, del año 2008 y de la Circular N° 39, del año 2009.

IV.- VIGENCIA Y GRADUALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

El artículo duodécimo transitorio de la Ley N° 20.780 ha establecido una aplicación gradual del tope establecido en el artículo 5° de la citada ley.

Señala la norma:

“Artículo duodécimo.- Lo dispuesto en el artículo 5° entrará en vigencia de manera gradual, de acuerdo a las siguientes fechas: a partir del 1 de enero del año 2015, el crédito establecido en el artículo 21° del decreto ley N° 910, de 1975, se aplicará a las ventas efectuadas de bienes corporales inmuebles para habitación, y a contratos generales de construcción que se suscriban desde esa fecha, cuyo valor no exceda de 4.000 unidades de fomento. A partir del 1 de enero del año 2016, dicho crédito se aplicará cuando el valor no exceda de 3.000 unidades de fomento. Finalmente, a partir del 1 de enero del año 2017 el precitado crédito se aplicará cuando el valor antes señalado no exceda de 2.000 unidades de fomento.”

Por lo tanto:

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

En relación a los contratos generales de construcción, cabe hacer presente que la fecha de suscripción será indubitada en la medida que se den algunas de las circunstancias consideradas en los artículos 415 y 419 del Código Orgánico de Tribunales y artículo 1.703 del Código Civil.

De acuerdo a las normas señaladas precedentemente los hechos que dan fecha cierta al instrumento privado son los siguientes:

- a.- El fallecimiento de alguna de las personas que lo han firmado.
- b.- Su copia o incorporación en un registro público.
- c.- Su presentación en juicio.
- d.- Su toma de razón o inventario por parte de un funcionario competente en su carácter de tal.
- e.- Su protocolización.

Saluda a Ud.,

MICHEL JORRATT DE LUIS
DIRECTOR (T y P)

CIRCULAR 13

DEPARTAMENTO EMISOR IMPUESTOS INDIRECTOS	CIRCULAR N° 13.-
SISTEMA DE PUBLICACIONES ADMINISTRATIVAS	FECHA: 24 de marzo de 2016.-
MATERIA: Imparte instrucciones sobre las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.899, que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias, en lo que dice relación con el D.L. N° 825 sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, Ley 20.780 y Art. 21°, del D.L. N° 910, sobre crédito especial de empresas constructoras.	REFERENCIA: N° Y NOMBRE DEL VOLUMEN: REF. LEGAL: Ley N° 20.899, D.L. N° 825, Art. 21 del D.L. N° 910, Ley N° 20.780

I.- INTRODUCCIÓN.

En el Diario Oficial de 8 de febrero de 2016, se publicó la Ley N° 20.899, que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias

Mediante la presente Circular se imparten instrucciones exclusivamente sobre las modificaciones que afectan a las normas contenidas en el D.L. N° 825 sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, Ley 20.780 y en el Art. 21, del D.L. N° 910, salvo la referida al Art. 12, letra B), N° 10, del citado D.L. N° 825, las que serán comentadas en una Circular posterior.

Así mismo se analizarán las modificaciones que la Ley N° 20.899 introdujo a la Ley N° 20.780, en el contexto del Impuesto al Valor Agregado.

II.- TEXTO DE LA LEY N° 20.899.

Las normas de la ley N° 20.899 que dicen relación con los temas objeto de la presente Circular son los artículos segundo, cuarto y octavo, y los artículos sexto y noveno transitorios, que se transcriben a continuación:

“Artículo 2°.- Introdúcense, a contar del 1 de enero de 2016, las siguientes modificaciones al texto vigente, a dicha fecha, de la ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, contenida en el decreto ley N° 825, de 1974:

1. Modifícase el párrafo primero del número 3 del artículo 2°, en el siguiente sentido:

a. Elimínase la expresión “en los casos de venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción, en su caso. En todos los demás casos se presumirá habitualidad”.

- b. Intercálase, antes del punto seguido, y a continuación de la palabra “hipotecarias”, la siguiente frase: “así como la enajenación posterior de inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas y siempre que exista una obligación legal de vender dichos inmuebles dentro de un plazo determinado; y los demás casos de ventas forzadas en pública subasta autorizadas por resolución judicial”.

2. Sustitúyese la letra l) del artículo 8°, por la siguiente:

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

3. Sustitúyese, en la letra f) del artículo 9°, la expresión “y en las ventas o promesas de venta”, por las siguientes: “, en las ventas y en los contratos de arriendo con opción de compra”.

4. Modifícase el artículo 12, en el siguiente sentido:

a. Agrégase el siguiente número 6 a la letra A:

- “6.- Los insumos, productos o demás elementos necesarios para la confección de cospeles, billetes, monedas y otras especies valoradas, adquiridos en el país por la Casa de Moneda de Chile S.A. y las demás personas, siempre que la adquisición se lleve a cabo en el marco de operaciones con el Banco Central de Chile, ya sea con motivo de las pruebas que se realicen en sus procesos de contratación, como aquellas necesarias para el cumplimiento del contrato de que se trate, todo lo cual se acreditará mediante documentos o certificados que den cuenta de la participación del adquirente en dichos procesos o contratos. El proveedor respectivo no perderá el derecho al uso del crédito fiscal por el impuesto que se le haya recargado en la adquisición de los bienes y servicios respectivos ni se aplicarán las normas de proporcionalidad para el uso del crédito fiscal que establece esta ley.”.

b. Modifícase el número 10 de la letra B, en la forma siguiente:

- i. Intercálase, en el párrafo 2°, entre la palabra “solicite” y el punto aparte la siguiente frase: “, o desde la dictación de la respectiva resolución de calificación ambiental otorgada por el Servicio de Evaluación Ambiental conforme lo dispuesto en la ley N° 19.300, o desde el otorgamiento de la concesión de uso oneroso de terreno otorgado por el Ministerio de Bienes Nacionales conforme a lo establecido en el decreto ley N° 1939 de 1977”.

- ii. Sustitúyese, en el párrafo 3°, la expresión “a fin de que éste verifique y certifique el correcto cumplimiento de”, por “debiendo cumplir para tales efectos con”.

- iii. Elimínase, en el párrafo 9°, la expresión “de cumplirse los requisitos generales que establece la ley,”.

- iv. Intercálase, antes del punto aparte, y a continuación de la expresión “a cabo el pago”, la

siguiente frase: “, en la medida que se trate de un contribuyente de este Título”.

c. Incorpórase, en la letra B, el siguiente número 17, nuevo:

“17.- La Casa de Moneda de Chile S.A. y las demás personas, por la importación de insumos, productos o demás elementos necesarios para la confección de cospeles, billetes, monedas y otras especies valoradas, siempre que la importación se lleve a cabo en el marco de operaciones con el Banco Central de Chile, ya sea con motivo de las pruebas que se realicen en sus procesos de contratación, como aquellas necesarias para el cumplimiento del contrato de que se trate, todo lo cual se acreditará mediante documentos o certificados que den cuenta de la participación del importador en dichos procesos o contratos.”.

d. Intercálase, en el número 11 de la letra E, antes del punto y coma, y a continuación de la expresión “sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) del artículo 8°”, la siguiente frase: “y los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que haya precedido inmediatamente al contrato de arriendo, no se haya recargado impuesto al valor agregado por tratarse de una venta exenta o no afecta”.

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

5. Incorpórase, en el inciso primero del artículo 16, la siguiente letra i), nueva:

“i) En los contratos a que se refiere la letra l) del artículo 8°, el valor de cada cuota incluida en el contrato, debiendo rebajarse la parte que corresponda a la utilidad o interés comprendido en la operación. El Servicio podrá aplicar lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario cuando el monto de la utilidad o interés que se cobre o pacte en la operación sea notoriamente superior al valor que se obtenga, cobre o pacte en convenciones de similar naturaleza considerando las circunstancias en que se realiza la operación. La diferencia que se determine entre la utilidad o interés de la operación y el fijado por el Servicio quedará afecta al Impuesto al Valor Agregado. La tasación, liquidación o giro, podrá reclamarse en la forma, plazo y de acuerdo al procedimiento a que se refiere dicha disposición.”.

6. Modifícase el artículo 17, en el siguiente sentido:

a. Modifícase el inciso segundo de la siguiente forma:

i. Elimínase la expresión “o promesa de venta”.

ii. Incorpórase, a continuación del primer punto seguido, la siguiente frase: “En el caso de los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, podrá deducirse del monto de cada cuota, incluyendo la opción de compra, la proporción correspondiente al valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación, la que resultará de calcular la proporción que representa el valor de adquisición del terreno en el valor total del contrato.”.

b. Modifícase el inciso cuarto de la siguiente manera:

i. Sustitúyese la expresión “Si en el avalúo fiscal no se comprendieren construcciones o en su determinación no se hubieran considerado otras situaciones” por la frase “Para estos efectos”.

ii. Incorpórase, a continuación del punto aparte, que pasa a ser punto seguido, la expresión “El Servicio fijará mediante resolución el procedimiento para solicitar esta nueva tasación.”.

c. Modifícase el inciso sexto de la siguiente forma:

i. Sustitúyese la expresión “promesa de venta”, por “de arriendo con opción de compra”.

ii. Agrégase, luego de la expresión “Cuando no exista esta constancia”, la expresión “en el contrato de venta”.

d. Sustitúyese, en el inciso séptimo, la expresión “de promesa de venta”, por “de arriendo con opción de compra”.

7. Sustitúyese, en el número 2 del artículo 21, la expresión “promesa de venta”, las dos veces que aparece, por “arriendo con opción de compra”.

8. Sustitúyese en el número 1 del artículo 23, la expresión “promesa de venta”, por “un contrato de arriendo con opción de compra”.

9. Sustitúyese, en la letra a) del artículo 53, la expresión “o promesas de venta de inmuebles”, por “o de contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles”.

10. Modifícase el inciso segundo del artículo 55 de la siguiente manera:

a. Agrégase, a continuación de la expresión “letra e)”, lo siguiente: “y en la letra l)”.

b. Elimínase la expresión “y de ventas o promesas de ventas de bienes corporales inmuebles gravados por esta ley”.

c. Sustitúyese la frase “No obstante, en el caso de la venta de bienes inmuebles, la factura

definitiva por el total o el saldo por pagar, según proceda, deberá emitirse en la fecha de la entrega real o simbólica del bien o de la suscripción de la escritura de venta correspondiente, si ésta es anterior”, por la siguiente: “En el caso de la venta de bienes inmuebles, la factura deberá emitirse en la fecha de suscripción de la escritura de compraventa por el precio total, incluyendo las sumas pagadas previamente que se imputen al mismo a cualquier título”.

11. Agrégase, a contar del primer día del mes siguiente al de la publicación de esta ley y respecto de los impuestos que correspondan al período tributario que se inicia a partir de esa fecha, en el inciso tercero del artículo 64, a continuación de la expresión “precitadas disposiciones”, la siguiente frase: “, a condición que al momento de la postergación no presenten morosidad reiterada en el pago del Impuesto al Valor Agregado o en el impuesto a la renta salvo que la deuda respectiva se haya pagado o se encuentre sujeta a un convenio de pago vigente. Para estos efectos, se considerará que el contribuyente presenta morosidad reiterada cuando adeude a lo menos los impuestos correspondientes a tres períodos tributarios dentro de un período cualquiera de doce meses, en el caso del impuesto al valor agregado, o respecto de dos años tributarios consecutivos en el caso del impuesto a la renta”.

12. Sustitúyese, en el inciso segundo del artículo 73, la expresión “promesa de venta”, por “contrato de arriendo con opción de compra”.

“Artículo 4°.- Agrégase, a partir del 1 de enero del año 2016, en el inciso primero del artículo 21, del decreto ley N° 910, de 1975, a continuación del punto aparte, que pasa a ser seguido, la siguiente frase: “De igual beneficio gozarán las empresas constructoras por las ventas de viviendas que se encuentren exentas de Impuesto al valor Agregado, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo dispuesto en la primera parte del artículo 12, letra F, del decreto ley N° 825, caso en el cual el beneficio será equivalente a un 0.1235, del valor de la venta y se deducirá de los pagos provisionales obligatorios de la ley sobre Impuesto a la Renta, en la misma forma señalada en este inciso y con igual tope de 225 unidades de fomento.”.

“Artículo 8°.- Introdúcense las siguientes modificaciones a la ley N° 20.780, de 2014:

3. Intercálase, a contar de la fecha de vigencia del artículo 12, en la partida 00.36, incorporada por el ya citado artículo, y a continuación del punto seguido que se encuentra después de la palabra “análogos”, la siguiente oración: “También se acogerán a lo dispuesto en la presente partida las mercancías a que se refiere que hayan sido importadas por terceros para ser donadas a los Cuerpos de Bomberos o a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile referidos, y siempre que se lleve a cabo la donación en el plazo de tres meses contados desde la importación, de todo lo cual deberá dejarse constancia en el certificado respectivo.”.

6. Agrégase, al artículo quinto transitorio, los siguientes incisos segundo y tercero: “Los contribuyentes que se acojan al artículo 14 ter letra A) de la ley sobre Impuesto a la Renta, tendrán derecho al beneficio de postergación de pago desde que inicien sus actividades en el régimen de tributación simplificada, sin perjuicio de la excepción contenida en el artículo 64 de la ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios. Tratándose de contribuyentes que opten por este beneficio en el ejercicio en que inicien sus actividades, su capital efectivo no podrá ser superior a 60.000 unidades de fomento, según el valor de ésta al primer día del mes de inicio de las actividades.”.

7. Sustitúyese, en el artículo sexto transitorio, la expresión “a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado con

anterioridad a la fecha de entrada en vigencia señalada,” por la siguiente: “a las cuotas de un contrato de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, ni a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos en la medida que hayan sido celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia señalada y”.

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

9. Modifícase el inciso primero del artículo octavo transitorio en el siguiente sentido:

- a. Sustitúyese la expresión “tendrán derecho a”, por “podrán hacer uso del”.
 - b. Sustitúyase la expresión “de los plazos de prescripción establecidos en el artículo 200 del Código Tributario”, por la siguiente: “del plazo de tres años”.
 - c. Incorpórase, a continuación del punto aparte, que pasa a ser seguido, las siguientes expresiones: “Los contribuyentes que en definitiva hagan uso del derecho al crédito fiscal en la forma señalada, deberán deducir del costo del activo correspondiente, en el mismo período tributario en que se utilice el crédito fiscal, una cantidad equivalente a dicho crédito, en la medida que éste haya formado parte, para efectos tributarios, del valor del activo en la empresa respectiva.”.
10. Intercálase, en el artículo duodécimo transitorio, antes del punto final y a continuación de la expresión “2.000 unidades de fomento”, la siguiente oración: “o de 2.200 unidades de fomento, en caso de viviendas financiadas en todo o parte con subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo”.

Artículo Sexto Transitorio: Sin perjuicio de las modificaciones introducidas en el inciso segundo del artículo 55 del decreto ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, en el caso de contribuyentes que, con anterioridad a la publicación de la presente ley, hayan debido soportar el impuesto al valor agregado devengado en la suscripción de promesas de venta de bienes corporales inmuebles, la factura definitiva por la venta de los bienes corporales inmuebles deberá emitirse en la fecha de la entrega real o simbólica del bien o de la suscripción de la escritura de venta correspondiente, considerando únicamente el saldo por pagar.

Artículo Noveno Transitorio: Las modificaciones introducidas por el artículo 2° en el decreto ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios a contar del 1 de enero de 2016, no se aplicarán a las cuotas de contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, ni a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos, en la medida que hayan sido celebrados por escritura pública o instrumento privado protocolizado con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia señalada, rigiéndose por las disposiciones de la ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios vigentes con anterioridad a la fecha señalada.

III.- **NORMAS ACTUALIZADAS**

Con las modificaciones señaladas, el siguiente es el texto actualizado de las disposiciones modificadas, destacando en subrayado el texto incorporado por la Ley N° 20.899.

A) Modificaciones al D.L. 825.

Artículo 2°, N° 3. inciso primero:

“Para los efectos de esta ley, salvo que la naturaleza del texto implique otro significado, se entenderá:

...

N° 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. Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad. Para efectos de la venta de inmuebles, se presumirá que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año. Con todo, no se considerará habitual la enajenación de inmuebles que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias así como la enajenación posterior de inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas y siempre que exista una obligación legal de vender dichos inmuebles dentro de un plazo determinado; y los demás casos de ventas forzadas en pública subasta autorizadas por resolución judicial. La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual.”

Artículo 8°, letra l):

“El impuesto de este Título afecta a las ventas y servicios. Para estos efectos serán consideradas también como ventas y servicios, según corresponda:

...

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

Artículo 9°, letra f):

...

“El impuesto establecido en este Título se devengará:

...

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

Artículo 12, letra A, N° 6 (nuevo):

...

“Estarán exentos del impuesto establecido en este Título:

...

Las ventas y demás operaciones que recaigan sobre los siguientes bienes:

N° 6 Los insumos, productos o demás elementos necesarios para la confección de cospeles, billetes, monedas y otras especies valoradas, adquiridos en el país por la Casa de Moneda de Chile S.A. y las demás personas, siempre que la adquisición se lleve a cabo en el marco de operaciones con el Banco Central de Chile, va sea con motivo de las pruebas que se realicen en sus procesos de contratación, como aquellas necesarias para el cumplimiento del contrato de que se trate, todo lo cual se acreditará mediante documentos o certificados que den cuenta de la participación del adquirente en dichos procesos o contratos. El proveedor respectivo no perderá el derecho al uso del crédito fiscal por el impuesto que se le haya recargado en la adquisición de los bienes y servicios respectivos ni se aplicarán las normas de proporcionalidad para el uso del crédito fiscal que establece esta ley.

La importación de las especies efectuadas por:

...

Artículo 12, letra B.- N° 17 (nuevo): La Casa de Moneda de Chile S.A. y las demás personas, por la importación de insumos, productos o demás elementos necesarios para la confección de cospeles, billetes, monedas y otras especies valoradas, siempre que la importación se lleve a cabo en el marco de operaciones con el Banco Central de Chile, va sea con motivo de las pruebas que se realicen en sus procesos de contratación, como aquellas necesarias para el cumplimiento del contrato de que se trate, todo lo cual se acreditará mediante documentos o certificados que den cuenta de la participación del importador en dichos procesos o contratos.

Las siguientes remuneraciones y servicios:

...

Artículo 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 bienes corporales inmuebles, siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que haya precedido inmediatamente al contrato de arriendo, no se haya recargado impuesto al valor agregado por tratarse de una venta exenta o no afecta.

...

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

Artículo 16, letra i), (nuevo):

“En los casos que a continuación se señalan, se entenderá por base imponible:

...

i) En los contratos a que se refiere la letra l) del artículo 8°, el valor de cada cuota incluida en el contrato, debiendo rebajarse la parte que corresponda a la utilidad o interés comprendido en la operación. El Servicio podrá aplicar lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario cuando el monto de la utilidad o interés que se cobre o pacte en la operación sea notoriamente superior al valor que se obtenga, cobre o pacte en convenciones de similar naturaleza considerando las circunstancias en que se realiza la operación. La diferencia que se determine entre la utilidad o interés de la operación y el fijado por el Servicio quedará afecta al Impuesto al Valor Agregado. La tasación, liquidación o giro, podrá reclamarse en la forma, plazo y de acuerdo al procedimiento a que se refiere dicha disposición.

“Artículo 17, inciso segundo: Tratándose de la venta de bienes inmuebles gravados por esta ley, podrá deducirse del precio estipulado en el contrato el monto total o la proporción que corresponda, del valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación. En el caso de los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, podrá deducirse del monto de cada cuota, incluyendo la opción de compra, la proporción correspondiente al valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación, la que resultará de calcular la proporción que representa el valor de

adquisición del terreno en el valor total del contrato. Para estos efectos, deberá reajustarse el valor de adquisición del terreno de acuerdo con el porcentaje de variación experimentado por el índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior al de la fecha del contrato. La deducción que en definitiva se efectúe por concepto del terreno, no podrá ser superior al doble del valor de su avalúo fiscal determinado para los efectos de la ley N° 17.235, salvo que la fecha de adquisición del mismo haya precedido en no menos de tres años a la fecha en que se celebre el contrato de venta o de promesa de venta, en cuyo caso se deducirá el valor efectivo de adquisición reajustado en la forma indicada precedentemente.”

“Artículo 17, inciso cuarto: Para estos efectos el contribuyente podrá solicitar una nueva tasación, la cual se sujetará a las normas de la ley N° 17.235, sin perjuicio de la vigencia que tenga el nuevo avalúo para los efectos del Impuesto Territorial, pero deberán excluirse las construcciones que den derecho a crédito fiscal. El Servicio fijará mediante resolución el procedimiento para solicitar esta nueva tasación.”

“Artículo 17, inciso sexto: En las facturas que deban emitirse por los pagos que se efectúen en cumplimiento de alguno de los contratos señalados en el inciso segundo de este artículo, deberá indicarse separadamente el valor del terreno determinado de acuerdo con las normas precedentes, en la forma pactada a la fecha de celebrarse el contrato de venta o de arriendo con opción de compra del inmueble. Cuando no exista esta constancia en el contrato de venta, se presumirá que en cada uno de los pagos correspondientes se comprenderá parte del valor del terreno en la misma proporción que se determine respecto del total del precio de la operación a la fecha del contrato.”

“Artículo 17, inciso séptimo: En los contratos de venta o de arriendo con opción de compra de un bien inmueble, ya sea que el terreno se transfiera o se considere en la misma operación o no, y en los contratos generales de construcción, gravados por esta ley, el Servicio de Impuestos Internos podrá aplicar lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario cuando el valor de enajenación del terreno sea notoriamente superior al valor comercial de aquellos de características y ubicación similares en la localidad respectiva, como asimismo, cuando el valor de la construcción sea notoriamente inferior a las de igual naturaleza considerando el costo incurrido y los precios de otras construcciones similares. La diferencia de valor que se determine entre el de la enajenación y el fijado por el Servicio de Impuestos Internos quedará afecta al Impuesto al Valor Agregado. La tasación y giro que se realicen con motivo de la aplicación del citado artículo 64 del Código Tributario, podrá reclamarse en la forma y en los plazos que esta disposición señala y de acuerdo con los procedimientos que indica.”

Artículo 21, N° 2:

“Del impuesto determinado, o débito fiscal, se deducirán los impuestos de este Título correspondiente a:

...

Nº 2 Las cantidades restituidas a los compradores o beneficiarios del servicio en razón de bienes devueltos y servicios resciliados por los contratantes, siempre que correspondan a operaciones afectas y la devolución de las especies o resciliación del servicio se hubiera producido dentro del plazo de tres meses establecido en el inciso segundo del artículo 70º. Igual procedimiento corresponderá aplicar por las cantidades restituidas cuando una venta o arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, gravadas con esta ley, queden sin efecto por resolución, resciliación, nulidad u otra causa; pero el plazo de tres meses para efectuar la deducción del impuesto se contará desde la fecha en que se produzca la resolución, o desde la fecha de la escritura pública de resciliación y, en el caso que la venta o arriendo con opción de compra quede sin efecto por sentencia judicial, desde la fecha que ésta se encuentre ejecutoriada, y”

Artículo 23, Nº 1:

Nº 1 “Los contribuyentes afectos al pago del tributo de este Título tendrán derecho a un crédito fiscal contra el débito fiscal determinado por el mismo período tributario, el que se establecerá en conformidad a las normas siguientes:

...

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

Artículo 53, letra a):

“Los contribuyentes afectos a los impuestos de esta ley estarán obligados a emitir los siguientes documentos:

...

a) Facturas, incluso respecto de sus ventas o servicios exentos, en las operaciones que realicen con otros vendedores, importadores y prestadores de servicios y, en todo caso, tratándose de ventas o de contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles o de los contratos señalados en la letra e) del artículo 8º, gravados con el impuesto del Título II de esta ley.”

“Artículo 55, inciso segundo: Tratándose de los contratos señalados en la letra e) y en la letra l) del artículo 8º, la factura deberá emitirse en el momento en que se perciba el pago del precio del contrato, o parte de éste, cualquiera que sea la oportunidad en que se efectúe dicho pago. En el caso de la venta de bienes inmuebles, la factura deberá emitirse en la fecha de suscripción de la escritura de compraventa por el precio total, incluyendo las sumas pagadas previamente que se imputen al mismo a cualquier título.”

“Artículo 64, inciso tercero: Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso primero del presente artículo y en el artículo 1º del decreto Nº 1.001, de 2006, del Ministerio de Hacienda, los contribuyentes

que a continuación se indican podrán postergar el pago íntegro del impuesto al valor agregado devengado en un respectivo mes, hasta dos meses después de las fechas de pago señaladas en las precitadas disposiciones, a condición que al momento de la postergación no presenten morosidad reiterada en el pago del Impuesto al Valor Agregado o en el impuesto a la renta salvo que la deuda respectiva se haya pagado o se encuentre sujeta a un convenio de pago vigente. Para estos efectos, se considerará que el contribuyente presenta morosidad reiterada cuando adeude a lo menos los impuestos correspondientes a tres períodos tributarios dentro de un período cualquiera de doce meses, en el caso del impuesto al valor agregado, o respecto de dos años tributarios consecutivos en el caso del impuesto a la renta:

Contribuyentes acogidos a lo dispuesto en la letra A del artículo 14 ter de la ley sobre impuesto a la renta.

Contribuyentes acogidos al régimen general de contabilidad completa o simplificada, cuyo promedio anual de los ingresos de su giro no supere las 100.000 unidades de fomento en los últimos tres años calendario.”

“Artículo 73, inciso segundo: Tratándose de la venta o contrato de arriendo con opción de compra de un bien corporal inmueble, o de un contrato general de construcción, se entenderá cumplida la exigencia establecida en el inciso anterior con la exhibición de la o las facturas correspondientes.”

A) Modificaciones introducidas al Artículo 21° del D.L. N° 910.

Artículo 21°, inciso primero: Las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos cuyo valor no exceda de 2.000 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 (doscientas veinticinco) unidades de fomento por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las disposiciones del decreto ley N° 825, de 1974. El remanente que resultare de esta imputación, por ser inferior el pago provisional obligatorio o por no existir la obligación de hacerlo en dicho período, podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba pagarse en la misma fecha, y el saldo que aún quedare podrá imputarse a los mismos impuestos en los meses siguientes, reajustado en la forma que prescribe el artículo 27 del decreto ley N° 825, de 1974. El saldo que quedare una vez efectuadas las deducciones por el mes de diciembre de cada año, o el último mes en el caso de término de giro, tendrá el carácter de pago provisional de aquellos a que se refiere el artículo 88 de la Ley sobre Impuesto a la Renta. **De igual beneficio gozarán las empresas constructoras por las ventas de viviendas que se encuentren exentas de Impuesto al valor Agregado, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo dispuesto en la primera parte del artículo 12, letra E, del decreto ley N° 825, caso en el cual el beneficio será equivalente a un 0,1235, del valor de la venta y se deducirá de los pagos provisionales obligatorios de la ley sobre Impuesto a la Renta, en la misma forma señalada en este inciso y con igual tope de 225 unidades de fomento.**

A) Modificaciones introducidas a la Ley N° 20.780.

Artículo Quinto Transitorio incisos segundo y tercero (nuevos): Los contribuyentes que se acojan al artículo 14 ter letra A.- de la ley sobre Impuesto a la Renta, tendrán derecho al beneficio de postergación de pago desde que inicien sus actividades en el régimen de tributación simplificada, sin perjuicio de la excepción contenida en el artículo 64 de la ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.

Tratándose de contribuyentes que opten por este beneficio en el ejercicio en que inicien sus actividades, su capital efectivo no podrá ser superior a 60.000 unidades de fomento, según el valor de ésta al primer día del mes de inicio de las actividades.

Artículo Sexto Transitorio: Las modificaciones introducidas por el artículo 2° en el decreto ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, no se aplicarán a las ventas y otras transferencias de dominio de inmuebles, que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley a que se refiere el número 1 del artículo precedente, en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado. Del mismo modo, no se aplicarán dichas disposiciones **a las cuotas de un contrato de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, ni a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos en la medida que hayan sido celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia señalada y,** siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.

Artículo Séptimo Transitorio: Estarán exentas del impuesto al valor agregado las ventas de bienes corporales inmuebles que se graven como consecuencia de la modificación que se introduce en el artículo 2° del decreto ley N° 825, de 1974, a través de la letra a) del numeral 1 del artículo 2° de la presente ley, siempre que dichos bienes cuenten, al 1 de enero de 2016, con el permiso de edificación a que se refiere la ley General de Urbanismo y Construcciones, y las ventas respectivas se efectúen dentro del plazo de un año contado desde la fecha a que se refiere el numeral 1 del artículo quinto transitorio. **Estarán también exentas del impuesto al valor agregado, en el caso de bienes corporales inmuebles nuevos que cuenten con el permiso de construcción a la fecha señalada, la venta u otras transferencias de dominio, incluido el contrato de arriendo con opción de compra, que se graven como consecuencia de estas modificaciones siempre que respecto de tales bienes se haya ingresado, al 1 de enero de 2017, la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente conforme lo establece el artículo 144 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.**

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

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

Artículo Duodécimo Transitorio: Lo dispuesto en el artículo 5° entrará en vigencia de manera gradual, de acuerdo a las siguientes fechas: a partir del 1 de enero del año 2015, el crédito establecido en el artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975, se aplicará a las ventas efectuadas de bienes corporales inmuebles para habitación, y a contratos generales de construcción que se suscriban desde esa fecha, cuyo valor no exceda de 4.000 unidades de fomento. A partir del 1 de enero del año 2016, dicho crédito se aplicará cuando el valor no exceda de 3.000 unidades de fomento. Finalmente, a partir del 1 de enero del año 2017 el precitado crédito se aplicará cuando el valor antes señalado no exceda de 2.000 unidades de

fomento o de 2.200 unidades de fomento, en caso de viviendas financiadas en todo o parte con subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

IV.- INSTRUCCIONES SOBRE LA MATERIA.

A continuación se analizará cada una de las modificaciones incorporadas por la Ley N° 20.899, tanto al D.L. N° 825, exceptuando la referida al Art. 12, letra B), N° 10, como al D.L. N° 910, de 1975. Asimismo, se analizarán en forma separada las modificaciones que la referida ley introdujo a los artículos Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo y Duodécimo Transitorios de la Ley N° 20.780, para finalizar analizando los Artículos Sexto y Noveno Transitorios de la misma Ley N° 20.899.

1.- Modificaciones al D.L. n° 825. de 1974

ARTÍCULO 2°, N°3. Inciso Primero:

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

Con esta modificación, la operación antes mencionada no es habitual per sé, debiendo este Servicio calificar si quien realiza este tipo de operación reúne los requisitos para ser considerado habitual, haciendo uso de la facultad que el mismo Art. 2°, N° 3, le confiere. Cabe señalar que dicha norma legal otorga al Servicio de Impuestos Internos la facultad de calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad.

Por otra parte, se agregó al Art. 2°, N° 3, inciso primero, una nueva presunción de no habitualidad, según la cual no se considerará habitual la enajenación posterior de inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas y siempre que exista una obligación legal de vender dichos inmuebles dentro de un plazo determinado, así como todos aquellos casos de ventas forzadas en pública subasta autorizadas por resolución judicial.

Dicha norma tuvo por finalidad equiparar el tratamiento tributario en relación al Impuesto al Valor Agregado otorgado por la Ley N° 20.780 a la enajenación de inmuebles que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias, con otras situaciones que igualmente implican una obligación legal o judicial de enajenación de inmuebles, y que constituyan una venta forzada.

ARTÍCULO 8. Letra I):

El texto de este artículo fue sustituido íntegramente por el Art. 2°, N° 2, de la Ley N° 20.899. Su nueva redacción introdujo en el hecho gravado especial un cambio sustancial ya que suprimió las promesas de venta de bienes corporales inmuebles como hecho gravado especial.

De este modo, el nuevo hecho gravado especial, afecta con impuesto al valor agregado solamente a los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles, realizados por un vendedor. Para estos efectos, la nueva ley establece una presunción de habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y la fecha de celebración del contrato de arrendamiento con opción de compra transcurra un plazo igual o inferior a un año. Esta presunción es simplemente legal, por lo que admite prueba en contrario.

Sobre la calidad de “vendedor” que debe tener quien realiza este tipo de operaciones para que se

configure este hecho gravado especial, cabe aclarar que ella se refiere exclusivamente a la habitualidad con que el contribuyente realiza este tipo de operaciones, que para efectos tributarios siempre han sido asimiladas a venta, razón por la cual se usó el concepto “vendedor”. Ello porque independientemente que dichos contratos conduzcan o no a la transferencia de un bien inmueble, éstos siempre llevan implícito, para la parte arrendadora, la posibilidad cierta de transferir dicho bien.

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

Asimismo, con esta modificación, las promesas de venta de bienes corporales inmuebles, dejan de ser un hecho gravado especial, por lo tanto ya no procede su afectación con el Impuesto al Valor Agregado (IVA), como hecho gravado especial.

Sin perjuicio de lo anterior, dichos montos pasan a tener ahora la calidad de anticipos respecto de la venta del bien inmueble al cual acceden. En atención a ello y conforme a lo dispuesto en el Art. 55, modificado por el Art. 2°, N° 10, letra c), de la Ley N° 20.899, la venta del inmueble debe facturarse en la fecha de suscripción de la escritura de compraventa, por el precio total, incluyendo dichos anticipos. No obstante si la operación de venta se encuentra exenta de IVA, los contribuyentes de este impuesto deberán emitir una factura de aquellas reguladas en la Res. Ex. N° 6080, de 1999. En caso contrario, esto es, que la operación se encuentre gravada con el tributo en comento la factura debe emitirse, recargando separadamente el IVA, por el monto total de la operación, incluido el monto entregado anticipadamente como promesa.

En el caso que la operación se encuentre exenta de IVA, ella debe ser considerada para el cálculo de la proporcionalidad de los créditos de utilización común.

ARTÍCULO 9. Letra f):

Las modificaciones incorporadas a este artículo tuvieron por finalidad armonizar el devengo del impuesto normado en esta letra, con los cambios sufridos en el hecho gravado especial contenido en el Art. 8, letra l).

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

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

ARTÍCULO 12. LETRA A.- N° 6:

Mediante el Art. 2°, N° 4, letra a), de la Ley N° 20.899, se incorporó una nueva exención al Artículo 12, letra A.- del D.L. N° 825, estableciendo la liberación del IVA que favorece a las ventas y demás operaciones que recaigan sobre los bienes señalados en ella.

Esta nueva exención, libera de IVA, la venta de insumos, productos u otros elementos necesarios para la fabricación de cospeles, billetes, monedas y otras especies valoradas. Sin embargo, dicha franquicia se encuentra condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos copulativos:

- a) Que la adquisición de los bienes antes mencionados sea efectuada en el país por la Casa de Moneda de Chile S.A. u otras personas y
- b) Que la adquisición se efectúe en el marco de operaciones con el Banco Central de Chile, ya sea con motivo de las pruebas que se realicen en sus procesos de contratación, como aquellas necesarias para el cumplimiento del contrato de que se trate

Por lo tanto, solo en la medida que los bienes mencionados en la norma legal sean adquiridos por la Casa de Moneda de Chile S.A. u otras personas, en este caso para el cumplimiento de algún contrato con el Banco Central de Chile, o bien para el cumplimiento de las pruebas previas al proceso de contratación, su venta, efectuada por proveedores nacionales, se encontrará liberada de IVA. No obstante, son los adquirentes de dichos bienes quienes deberán probar, al momento de efectuarse la adquisición de los mismos el cumplimiento de tales requisitos. Lo anterior se podrá acreditar con los documentos o certificados que permitan dar testimonio fehaciente que los bienes adquiridos serán utilizados en el cumplimiento de los referidos procesos o contratos.

Respecto del IVA soportado por el proveedor en la adquisición de los bienes que en virtud de esta norma debe vender exentos del tributo, por mandato expreso de la ley éste no pierde el derecho a crédito fiscal, pudiendo imputar dicho crédito a otros débitos fiscales generados en sus operaciones gravadas.

Del mismo modo y considerando que al contribuyente se le pueden generar créditos de utilización común al comenzar a realizar este tipo de operaciones, exentas de IVA, en conjunto con aquellas de su giro habitual gravadas con el tributo, la norma legal dispuso en forma específica, que en tal caso no se aplicarán las normas de proporcionalidad, esto es, no deben considerarse las ventas exentas efectuadas al amparo de la exención en comento para el cálculo de la referida proporcionalidad, lo que no obsta a que ésta deba calcularse en caso de tener el contribuyente otro tipo de operaciones exentas por las cuales deba aplicarse la proporcionalidad establecida en el Art. 23, N° 3, del D.L. N° 825.

ARTÍCULO 12. LETRA B.- N° 17:

Complementando la exención comentada precedentemente, mediante el Art. 2°, N° 4, letra c), de la Ley N° 20.899, se incorporó una nueva exención al Art. 12, letra B.- del D.L. N° 825, que favorece con la exención del IVA a la importación de las especies efectuadas por los sujetos allí señalados.

Es así como se agregó a esta franquicia, liberándose por tanto del impuesto al valor agregado, a la Casa de Moneda de Chile S.A. u otras personas, por la importación de insumos, productos u otros elementos necesarios para la fabricación de cospeles, billetes, monedas y otras especies valoradas.

Para favorecerse con esta exención, los importadores beneficiados deberán acreditar en forma fehaciente ante el Servicio Nacional de Aduanas que la importación se efectúa en el cumplimiento de algún contrato con el Banco Central de Chile, o bien para el cumplimiento de las pruebas previas al proceso de contratación, pues sólo en tal caso la importación de los referidos bienes se encontrará exenta de IVA. Para efectos de probar tal condición, los importadores, pueden presentar los documentos o certificados que permitan dar testimonio fehaciente que los bienes importados serán

utilizados en el cumplimiento de los referidos procesos o contratos.

ARTÍCULO 12. LETRA E.- N° 11:

La modificación incorporada en este artículo, que originalmente exime de IVA el arrendamiento de inmuebles, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g), del artículo 8°, consistió básicamente en agregar, para favorecer con esta liberación, a los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que haya precedido inmediatamente al contrato de arriendo, no se haya soportado IVA por tratarse de una venta exenta o no afecta.

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

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

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

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

ARTÍCULO 12. LETRA F.-:

La norma contenida en este artículo e incorporada al D.L. N° 825, de 1974, por el Art. 2°, N° 5, letra b), de la Ley N° 20.780, tuvo como propósito en su primera parte no afectar con IVA al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, al adquirir una vivienda financiada en todo o parte con dicho subsidio.

En atención a ello es que la señalada primera parte de la exención, liberaba del IVA a la “venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuando ésta haya sido financiada, en todo o parte, por el referido subsidio”.

Sin embargo, de acuerdo a las normas que regulan este tipo de subsidios es posible que los beneficiarios de subsidios habitacionales no solamente puedan adquirir viviendas mediante

operaciones de compraventa, sino que también tienen la posibilidad de hacerlo por la vía de suscribir contratos generales de construcción de las mismas, o de tomar en arrendamiento con opción de compra la vivienda que se pretende adquirir.

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

La modificación a este artículo incorporó además una nueva exención que favorece a terceros, por la vía de entender que para efectos de aplicarla se considera también como beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a las personas naturales o jurídicas que adquieran o encarguen la construcción de un bien corporal inmueble para venderlo o entregarlo en arriendo con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por dicho Ministerio, siempre que ello conste en el contrato respectivo.

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

Sin embargo para que opere la exención, estas personas naturales o jurídicas, asimiladas a beneficiarios de un subsidio habitacional, deben dejar constancia en el contrato de compraventa o en el contrato general de construcción, que los bienes adquiridos o encargados construir serán vendidos o entregados en arriendo con opción de compra a beneficiarios de un subsidio habitacional, los que financiarán con el referido subsidio todo o parte de dichas operaciones.

De no cumplirse dicho requisito la operación debe gravarse con IVA, conforme a las reglas generales.

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

ARTÍCULO 16. Letra i):

El Art. 16, del D.L. N° 825, establece normas especiales sobre determinación de base imponible.

La actual letra i), del mencionado artículo 16, incorporada por el Art. 2, N° 5, de la Ley N° 20.899, establece una base imponible especial para la determinación del IVA en el caso de los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles a que se refiere el Art. 8°, letra I), del D.L. N° 825.

En estos casos la norma dispone que la base imponible estará constituida por el valor de cada cuota incluida en el contrato, a las cuales debe rebajarse la parte correspondiente a la utilidad o interés comprendido en la operación. En este punto cabe aclarar que respecto de estas operaciones corresponde al contribuyente presentar tablas de desarrollo que muestren en forma clara, entre otros antecedentes, el monto de la cuota y el interés o utilidad correspondiente a cada una.

Al respecto y sin perjuicio del monto que el contribuyente cobre por concepto de interés o utilidad en la operación, este Servicio podrá aplicar lo dispuesto en el Art. 64, del Código Tributario cuando el monto de dicha utilidad o interés sea notoriamente superior al valor que se obtenga, cobre o pacte en convenciones de similar naturaleza, considerando las circunstancias en que se realiza la operación.

En los casos en que el contribuyente ha efectuado la determinación del impuesto, rebajando un monto superior al estimado por este Servicio en virtud del Art. 64, del Código Tributario, la diferencia determinada entre la utilidad o interés pactado en la operación y el fijado por este Servicio, en el ejercicio de la mencionada facultad, quedará gravada con IVA. Cualquier tasación, liquidación o giro que resulte de la aplicación de dicha disposición podrá reclamarse en la forma, plazos y de acuerdo al procedimiento en ella establecido.

Finalmente, es procedente aclarar que las rebajas efectuadas a la base imponible para la determinación del IVA, en el caso de las operaciones gravadas en virtud del Art. 8°, letra I), del D.L. N° 825, no cambian la naturaleza gravada de la operación, aun cuando producto de éstas no resulte impuesto a pagar. Ello implica, que para efectos tributarios no procede considerar estas operaciones en el cálculo de la proporcionalidad establecida en el Art. 23, N° 3, del D.L. N° 825, sino que por el contrario, procede aplicar el Art. 23, N° 1, en virtud del cual, el contribuyente tendrá derecho a crédito fiscal por el impuesto soportado en todas las adquisiciones y/o importaciones o bien por la utilización de servicios destinados a realizar este tipo de operaciones.

ARTÍCULO 17. incisos segundo, cuarto, sexto y séptimo:

Las modificaciones introducidas a este Artículo, salvo la incorporada en el inciso segundo, no implican grandes cambios en la aplicación de la norma.

Es así como en los incisos sexto y séptimo, la modificación consistió en sustituir la mención a las promesas de venta de bienes corporales inmuebles, por la expresión “de arriendo con opción de compra”, considerando que las mencionadas promesas ya no constituyen hecho gravado con el tributo en comento, debido a su exclusión del Art. 8°, letra I), como hecho gravado especial. Del mismo modo, en la parte final del inciso sexto se incorporó un cambio menor que acotó la presunción allí contenida al contrato de venta.

Por su parte, la modificación efectuada en el inciso cuarto, eliminó los casos específicos en que un contribuyente podía solicitar a este Servicio una nueva tasación. De este modo, actualmente cualquier contribuyente puede solicitar al Servicio de Impuestos Internos, para efectos de la deducción establecida en este artículo, que practique una nueva tasación del terreno comprendido en la operación ya sea de venta o de arrendamiento con opción de compra. La parte final de este inciso, incorporada también por la modificación analizada, dispuso que el Servicio fijará mediante resolución el procedimiento para solicitar esta nueva tasación.

Por último, la modificación incorporada en el inciso segundo, tuvo por finalidad establecer legalmente la forma en que debe descontarse el terreno en los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles para efectos de determinar la base imponible afecta a IVA.

En estos casos la norma indica que podrá deducirse del monto de cada cuota, incluyendo la opción de compra, la proporción correspondiente al valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación, la que resultará de calcular la proporción que representa el valor de adquisición del terreno en el valor total del contrato.

Cabe recordar, que el inciso sexto de este artículo establece que en las facturas que deban emitirse por este tipo de contratos gravados con IVA deberá indicarse separadamente el valor del terreno determinado, y que el inciso séptimo dispone que el Servicio de Impuestos Internos podrá aplicar lo dispuesto en el Art. 64 del Código Tributario cuando el valor de enajenación sea notoriamente superior al valor comercial de aquellos de características y ubicaciones similares.

Conforme a las reglas mencionadas anteriormente, para determinar el monto a descontar de cada cuota, se debe calcular el porcentaje que representa el valor del terreno, dentro del cual se encuentran incluidos los intereses, debidamente actualizado conforme a las normas contenidas en el Art. 17, en el valor total del contrato. Luego, se aplica dicha proporción a cada una de las cuotas, incluyendo la opción de compra, lo que da como resultado el monto que debe deducirse en cada una de ellas por concepto de terreno en este tipo de contratos.

Asimismo, cabe hacer presente que de acuerdo a lo dispuesto en la letra i) del Art. 16, agregada por esta Ley, en este tipo de contratos también se debe descontar de la base imponible la parte que corresponda a la utilidad o interés comprendido en la operación.

Tanto el descuento del terreno como el de la utilidad o interés se deberá calcular respecto de la misma base, esto es, sobre el total del valor de la cuota. Llevadas a cabo las deducciones señaladas en los párrafos anteriores se obtiene el valor definitivo de la cuota respecto de la cual aplicar el IVA.

Ejemplo:

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

Cálculo de las Deducciones establecidas en el Art. 16, letra i) y Art 17, inciso

segundo Art. 17, inciso segundo:

Proporción del terreno 30% en
cada cuota Monto a rebajar:
 $30\% \times \text{Valor cuota} = 30$

Interés o utilidad: 15 (en el ejemplo) Total a rebajar en esta cuota: 45

Cálculo del IVA correspondiente a esta cuota

Monto de la cuota: 100

Menos 45

Base imponible 55

$\text{IVA } 55 \times 19\% = 10$

En el caso que en este tipo de contratos, el arrendatario entregue un anticipo, se entenderá que dicho monto corresponde a una cuota más del contrato, para efectos del cálculo de la rebaja proporcional del terreno establecida en el Art 17, inciso segundo, del

D.L. N° 825. Ello implica que dicho monto debe incluirse también en el monto total del contrato, para efectos de este cálculo.

Finalmente, y al igual que lo señalado en el párrafo final del Art. 16, letra i), las rebajas efectuadas en virtud de esta norma a la base imponible para la determinación del IVA, en el caso de las operaciones gravadas con este impuesto, no cambian la naturaleza gravada de la operación, aun cuando producto de éstas no resulte impuesto a pagar. Ello implica, que para efectos tributarios no procede considerar estas operaciones en el cálculo de la proporcionalidad establecida en el Art. 23, N° 3, del D.L. N° 825, sino que por el contrario, procede aplicar el Art. 23, N° 1, en virtud del cual, el contribuyente tendrá derecho a crédito fiscal por el impuesto soportado en todas las adquisiciones y/o importaciones o bien por la utilización de servicios destinados a realizar este tipo de operaciones.

ARTÍCULO 21. N°2:

El Art. 21 regula las deducciones que pueden efectuarse al débito fiscal.

Al igual que en otras modificaciones analizadas en esta Circular, el cambio incorporado a este artículo consistió únicamente en sustituir la mención a las promesas de venta de bienes corporales inmuebles por “arriendo con opción de compra”, considerando que las promesas, a contar del 1° de Enero del año en curso, ya no constituyen hecho gravado con el tributo en comento, debido a su exclusión del Art. 8°, letra l), como hecho gravado especial, por la expresión arriendo con opción de compra.

ARTÍCULO 23. N° 1:

La modificación incorporada a este artículo que en su totalidad regula las normas para la determinación del crédito fiscal, consistió en sustituir la expresión “promesa de venta”, por “un contrato de arriendo con opción de compra”. Ello en atención a la eliminación de las promesas de venta como hecho gravado especial.

De tal modo que con la norma modificada el Art. 23°, N° 1, dispone en lo pertinente que “dará derecho a crédito el impuesto de este Título recargado en las facturas emitidas con ocasión de un contrato de venta o un contrato de arriendo con opción de compra de un bien corporal inmueble y de los contratos referidos en la letra e) del Art. 8°”.

Cabe tener presente que la disposición transcrita precedentemente debe ser entendida en el contexto general, regulado por el Art. 23°, del D.L. N° 825 que fija los requisitos y condiciones para que un contribuyente tenga derecho a utilizar como crédito fiscal el impuesto soportado en la adquisición o importación de bienes o en la utilización de servicios.

De modo que el IVA soportado en dichos documentos dará derecho a crédito fiscal, en la medida que se cumplan todos los requisitos establecidos para ello en el Art. 23°, del D.L. N° 825.

ARTÍCULO 53. letra a):

Al igual que varias de las modificaciones comentadas en los párrafos precedentes, el cambio incorporado en este artículo, referido a la emisión de documentos, tuvo por finalidad armonizar el texto legal con la eliminación de las promesas de venta como hecho gravado con IVA. En atención a

ello, se sustituyó la expresión “o promesas de venta de inmuebles” por “o de contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles”.

ARTÍCULO 55. inciso segundo:

El Art. 55, del D.L. N° 825, establece normas sobre el momento en que debe emitirse la documentación tributaria que respalda las operaciones gravadas con IVA. En este sentido, el inciso segundo establecía tanto para los contratos señalados en el Art. 8°, letra e) como para las ventas y las promesas de venta, el mismo momento para la emisión de la documentación, a saber, cuando se percibiera el pago del precio del contrato, o parte de éste, cualquiera que fuera la oportunidad en que se efectuó dicho pago.

Con las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.899, se cambió el momento de emisión de la documentación, tratándose de la venta de bienes inmuebles, disponiéndose en este caso que, “la factura deberá emitirse en la fecha de suscripción de la escritura de compraventa por el precio total, incluyendo las sumas pagadas previamente que se imputen al mismo a cualquier título”.

-

Como consecuencia de ello, se eliminó la mención a las ventas de la primera parte del inciso segundo del referido Art. 55. También se eliminó la mención que se hacía a las promesas de venta de bienes corporales inmuebles, a fin de armonizar dicha norma con la eliminación de las referidas promesas de venta como hecho gravado especial de IVA

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

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

Artículo 64. inciso tercero:

La modificación incorporada a este inciso, dice relación con la modificación efectuada al Art. 64, por el Art. 2°, N° 11, de la Ley N° 20.780, en virtud de la cual se le incorporaron dos nuevos incisos en los cuales se establece un beneficio consistente en permitir que un grupo de contribuyentes del IVA, que cumplan con los requisitos dispuestos en la norma legal, puedan postergar el pago del referido tributo hasta dos meses después de la fecha de pago establecida en el inciso primero, del Art. 64 y en el Art. 1°, del Decreto N° 1.001, de 2006, del Ministerio de Hacienda.¹

Dicha norma entró en aplicación el año comercial 2015, con la gradualidad dispuesta por el Art. 5° transitorio de la Ley N° 20.780.

La modificación incorporada ahora en el inciso tercero por la Ley N° 20.899, tuvo por finalidad acotar este beneficio a aquellos contribuyentes que presenten un buen comportamiento tributario de pago.

Es por esto que se incorporó al inciso tercero, como condición para hacer efectiva la postergación de pago, que al momento de dicha postergación, el contribuyente no presente morosidad reiterada en el pago del IVA o del Impuesto a la Renta, salvo que la deuda respectiva se haya pagado o se encuentre sujeta a un convenio de pago vigente. Por morosidad reiterada, debe entenderse para estos efectos, cuando el contribuyente mantenga impuestos pendientes de pago, correspondientes a lo menos a tres periodos tributarios dentro de un periodo cualquiera de doce meses, en el caso del IVA o de dos años tributarios consecutivos en el caso del impuesto a la renta.

Es importante notar que dicha modificación por mención expresa del Art. 2°, N° 11, de la Ley N° 20.899, se agrega al inciso tercero a contar del primer día del mes siguiente al de la publicación de la ley y respecto de los impuestos que correspondan al período tributario que se inicia a partir de esa fecha.

Por lo tanto, sólo respecto de las postergaciones que se presenten a partir del mes siguiente a dicho periodo tributario, serán aplicables las exigencias incorporadas al inciso tercero del Art 64. Considerando que la Ley N° 20.899 se publicó durante el mes de febrero de 2016, la restricción por morosidad reiterada regirá a partir del periodo tributario marzo que se declara en abril de 2016.

Conviene tener presente que la ley requiere tres periodos tributarios de IVA dentro de un periodo cualquiera de doce meses para configurar la restricción por morosidad, por lo tanto, esos periodos a diferencia del impuesto a la Renta, no son consecutivos.

Finalmente, cabe tener presente en relación a esta materia que la Ley N° 20.899, también modificó el Art. 5 Transitorio de la Ley N° 20.780, que establece normas para aplicar en forma gradual el beneficio de postergación en el pago de IVA, la cual será tratada en el punto 3, de este Título.

ARTÍCULO 73. inciso segundo:

Este artículo en su inciso primero señala que todo funcionario, fiscal, semifiscal, municipal o de organismos de administración autónoma que, en razón de su cargo, tome conocimiento de los hechos gravados por esta ley, deberá exigir, previamente, que se le exhiba el comprobante de pago del tributo correspondiente para dar curso a autorizar las respectivas solicitudes, inscripciones u otras actuaciones.

Por su parte, en su inciso segundo señalaba: “Tratándose de la venta o promesa de venta de un bien corporal inmueble, o de un contrato general de construcción, se entenderá cumplida la exigencia establecida en el inciso anterior con la exhibición de la o las facturas correspondientes.”

El cambio incorporado en este artículo tuvo por finalidad armonizar el texto legal con la eliminación de las promesas de venta como hecho gravado con IVA. En atención a ello, se sustituyó la expresión “promesas de venta” por “contrato de arriendo con opción de compra”.

2.- Modificaciones al texto del art. 21. del D.L. n° 910. de 1975.

El Art. 21, del D.L. N° 910, otorga a las empresa constructoras “el derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del IVA que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos cuyo valor no exceda de 2.000 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 (doscientos veinticinco) unidades de fomento por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las disposiciones del D. L. N° 825, de 1974.

Mediante la modificación efectuada por el Art. 4º, de la Ley N° 20.899 al Art. 21, del D.L. N° 910, se amplió dicho beneficio a aquellas empresas constructoras que por aplicación de la exención contenida en la primera parte del artículo 12, letra F.- del D.L. N° 825, vendan viviendas o suscriban contratos generales de construcción con el mismo fin, con beneficiarios de un subsidio habitacional que financien en todo o parte dichas operaciones con el referido subsidio.

El objetivo del legislador al incorporar este cambio fue otorgar a las empresas constructoras que realicen este tipo de operaciones, exentas de IVA, el mismo tratamiento tributario, en relación al crédito especial consagrado en el Art. 21, del D.L. N° 910, que aquel otorgado a sus pares cuando venden o suscriben contratos de construcción que no sean por administración, afectos al Impuesto al valor agregado, en los cuales pueden efectuar la deducción del 0,65 del débito del IVA que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos.

Así entonces, las empresas constructoras que por aplicación de la exención contenida en la primera parte del artículo 12, letra F.- del D.L. N° 825, vendan viviendas o suscriban contratos generales de construcción con el mismo fin, con beneficiarios de un subsidio habitacional que financien en todo o parte dichas operaciones con el referido subsidio, tendrán un beneficio equivalente a un 0.1235, del valor de la venta, el cual se deducirá de los pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta,

Desde esta perspectiva, el monto del beneficio y los requisitos para impetrarlo deben ser los mismos en ambos casos, es decir, debe tratarse de ventas de inmuebles para habitación construidos por las empresas constructoras o bien de contratos generales de construcción destinados a ese mismo fin. Concordante con ello, los contratos de arriendo con opción de compra que realicen dichas empresas constructoras, exentos de IVA, en los términos del Art. 12, letra F, del D.L. N° 825, no se favorecerán con el beneficio en comento, toda vez que dichos contratos no se encuentran contemplados originalmente con este beneficio.

Respecto del monto del beneficio que estas empresas pueden deducir de sus pagos provisionales obligatorios de la ley sobre Impuesto a la Renta, éste no puede ser superior a aquel que les correspondería deducir si la operación se encontrase gravada con IVA. En atención a ello, el factor de 0.1235 del valor de la venta que deben aplicar estas empresas en el caso de la venta de bienes corporales inmuebles, en que dentro del precio se encuentra incluido el valor del terreno, debe ser aplicado al valor de venta, pero una vez descontado el valor de dicho terreno.

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

3.- Modificaciones al texto de la ley n° 20.780.

A) ARTICULO 12 DE LA LEY 20.780:

La letra a) del N° 5 del Art. 2º de la Ley N° 20.780, agregó un N° 16 a la letra B) del Art. 12 del D.L. N° 825, del siguiente tenor: "Los Cuerpos de Bomberos y la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile, establecidos en el Art. 1º de la Ley N° 20.564, respecto de los vehículos especificados en la subpartida 8705.30 y de las mercancías a que se refiere la Partida 00.36 de la Sección 0, ambas del Arancel Aduanero.

Por su parte, el Art. 12 de la citada Ley N° 20.780, incorporó a la Sección 0 del Arancel Aduanera, la partida 0036 en los siguientes términos:

Partida 00.36: "Mercancías importadas por los Cuerpos de Bomberos y la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile, establecidos en el artículo 1° de la ley N° 20.564, que correspondan a repuestos, elementos, partes, piezas y accesorios para mantenimiento, conservación, reparación y mejoramiento de los vehículos a que se refiere la subpartida 8705.30, y los materiales, herramientas, aparatos, útiles, artículos o equipos para el combate de incendios y la atención directa de otras emergencias causadas por la naturaleza o el ser humano, como accidentes de tránsito u otros análogos. Esta partida se aplicará previa calificación de la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile, la que deberá emitir un certificado para ser presentado al momento de la tramitación de la importación.

El Art. 8°, de la Ley N° 20.899 introdujo una modificación en el Art. 12° de la Ley N° 20.780 en virtud de la cual, a contar de 1° de octubre de 2014, intercaló en la partida 00.36 la siguiente oración: **"También se acogerán a lo dispuesto en la presente partida las mercancías a que se refiere que hayan sido importadas por terceros para ser donadas a los Cuerpos de Bomberos o a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile referidos, y siempre que se lleve a cabo la donación en el plazo de tres meses contados desde la importación, de todo lo cual deberá dejarse constancia en el certificado respectivo."**

Considerando que la modificación analizada tiene vigencia retroactiva, a contar del 1° de octubre del año 2014, las importaciones de repuestos, elementos, partes, piezas y accesorios para mantenimiento, conservación, reparación y mejoramiento de los vehículos a que se refiere la subpartida 8705.30, y los materiales, herramientas, aparatos, útiles, artículos o equipos para el combate de incendios y la atención directa de otras emergencias causadas por la naturaleza o el ser humano, como accidentes de tránsito u otros análogos, efectuadas a partir de dicha fecha por terceros, para ser donadas a los Cuerpos de Bomberos o a la Junta Nacional de Cuerpos de Bomberos de Chile, se encuentran exentas de IVA, siempre que se lleve a cabo la donación en el plazo de tres meses contados desde la importación, de todo lo cual deberá dejarse constancia en el certificado respectivo.

En ese caso y por aplicación retroactiva de la ley, el impuesto que se hubiere pagado por dichas importaciones resultará indebido o excesivo por lo que el contribuyente tendrá derecho a solicitar su devolución en virtud del Art. 126 del Código Tributario.

B) MODIFICACIONES A LAS NORMAS TRANSITORIAS DE LA LEY N° 20.780.

El Art. 8°, de la Ley N° 20.899 también introdujo una serie de modificaciones a los artículos transitorios de la Ley N° 20.780, específicamente, en lo que interesa a esta Circular, al Artículo Quinto, Sexto, Séptimo, Octavo y Duodécimo Transitorios. A continuación se analizarán cada una de ellas en forma separada

ARTÍCULO QUINTO TRANSITORIO DE LA LEY N° 20.780.

Este Artículo Quinto Transitorio regula la aplicación gradual del beneficio de postergación en el pago de IVA contenido en el Art. 64, del D.L. N° 825 y contempla requisitos de ingreso para que los contribuyentes accedan al beneficio.

En este sentido, la modificación efectuada a esta norma vino a precisar la situación de los contribuyentes señalados en el Art. 64, respecto de la procedencia de acogerse al beneficio de postergación de pago de IVA durante el periodo en que inician sus actividades, considerando que en ese momento no tienen ingresos que les permitan cumplir los requisitos establecidos por la norma legal.

De esta forma, con la incorporación de la modificación bajo análisis, los contribuyentes que se acojan al artículo 14 ter letra A.- de la Ley sobre Impuesto a la Renta, podrán igualmente beneficiarse con la postergación del pago de IVA, dispuesta en el inciso tercero del Art. 64, del D.L. N° 825, desde que inicien sus actividades en dicho régimen, sin perjuicio que le serán igualmente aplicables las normas incorporadas a dicho inciso, respecto de la condición de no presentar morosidad reiterada al momento de hacer efectiva la referida postergación.

Respecto de los otros contribuyentes acogidos al régimen de tributación completa o simplificada, igualmente podrán optar al beneficio de postergación de pago de IVA, en el ejercicio en que inicien sus actividades, siempre que su capital efectivo no sea superior a 60.000 unidades de fomento, según el valor de ésta al primer día del mes de inicio de las actividades.

ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO DE LA LEY N° 20.780.

La norma contenida en la parte final de este artículo excluía de la aplicación de las modificaciones introducidas al D.L. N° 825, por el Art. 2° de la Ley N° 20.780, a las transferencias de inmuebles efectuadas en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra, celebrado con anterioridad al 1 de enero de 2016, siempre que dicho contrato hubiese sido celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.

Así las cosas, sólo la cuota final, en virtud de la cual se ejerce la opción de compra era la que se favorecería con dicha norma, quedando en consecuencia las cuotas de arrendamiento, sujetas a la aplicación de todas las disposiciones, sobre hecho gravado, devengo del impuesto, emisión de documentación, y otras incorporadas por el Art. 2° de la Ley N° 20.780, al D.L. N° 825.

Con la modificación introducida a este artículo se vino a corregir esta situación, al disponer que no se aplicarán las modificaciones introducidas al D.L. 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 bienes corporales inmuebles, ni a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos, siempre que éstos hayan sido celebrados con anterioridad al 1° de enero de 2016 y siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.

Ello implica que dichos contratos mantendrán la tributación vigente al momento de su suscripción, cuando hayan sido celebrados antes del 1° de enero de 2016 y cumpliendo las formalidades exigidas por la norma legal.

Por lo tanto y 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 1° de enero de 2016 cumpliendo con los requisitos exigidos por la norma legal, las cuotas de arrendamiento que se devenguen con posterioridad a dicha fecha no se encontrarán gravadas con IVA, porque conforme al Art. 12, letra E.- N° 11, vigente a la fecha del contrato, no procedía recargar IVA en esa operación.

Por el contrario, si esa misma empresa suscribe también con anterioridad al 1° de enero de 2016 y cumpliendo los requisitos de la norma, un contrato de arriendo con opción de compra pero esta vez sobre un inmueble amoblado, las cuotas de arrendamiento que devengue dicho contrato se

encontrarán afectas a IVA, pero no por las modificaciones incorporadas por el artículo 2° de la Ley N° 20.780, al D.L. N° 825, sino que por la normativa vigente en la fecha de suscripción del contrato, esto es, por aplicación del Art. 8°, letra g), que grava con IVA el arrendamiento de inmuebles amoblados, siéndole aplicable el régimen tributario vigente con anterioridad al 1° de enero de 2016.

Concordante con ello la rebaja de la base imponible para efectos de determinar el impuesto debe hacerse considerando las normas contenidas en el Art. 17, inciso primero del D.L. N° 825 y no aquellas incorporadas por Art. 2, de la Ley N° 20.780. Es decir, en el caso de arrendamiento con opción de compra de inmuebles amoblados suscritos antes del 1° de enero de 2016, la base imponible se determinará deduciendo de la renta, una cantidad equivalente al 11% anual del avalúo fiscal del inmueble propiamente tal, o la proporción correspondiente si el arrendamiento fuere parcial o por períodos distintos de un año, pero no se podrá rebajar la parte que corresponda a la utilidad o interés comprendido en la operación.

ARTÍCULO SÉPTIMO TRANSITORIO DE LA LEY N° 20.780.

Por aplicación de esta norma, las ventas de bienes corporales inmuebles que se graven como consecuencia de las modificaciones introducidas en el D.L. N° 825, por el Art. 2° de la Ley N° 20.780, se encuentran exentas de IVA, siempre que dichos bienes cuenten al 1° de enero de 2016, con el permiso de edificación a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la venta respectiva se efectúe dentro del plazo de un año contado desde el 1° de enero de 2016.

De acuerdo con lo anterior, las empresas que, como consecuencia de la aplicación de las modificaciones incorporadas al D.L. N° 825 por la Ley N° 20.780, queden gravadas con IVA por las ventas de inmuebles que realicen, podrán liberarse del IVA en la venta que realicen de los mismos, siempre que cuenten con el respectivo permiso de edificación al 1° de enero de 2016 y la venta respectiva se realice en el plazo de un año contado desde esa fecha².

La modificación legal incorpora el caso de aquellos inmuebles nuevos que cuenten con el permiso de edificación antes del 1° de enero de 2016, y respecto de los cuales se haya ingresado antes del 1° de enero de 2017 la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente, conforme lo establece el artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Igualmente se incorporó a este beneficio y en los mismos términos a los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles.

Por lo tanto, aquellos contribuyentes que cumplan los requisitos dispuestos en la modificación analizada no se encontrarán gravados con IVA por la venta que realicen de dichos bienes, sin importar la fecha en que ello ocurra.

Es importante recalcar que este beneficio sólo opera para aquellos contribuyentes que quedaron gravados como consecuencia de las modificaciones introducidas en el D.L. N° 825, por el Art. 2°, de la Ley N° 20.780. Por lo tanto, esta norma no es aplicable a aquellos contribuyentes que con anterioridad a dichas modificaciones se hubiesen encontrado afectados con IVA por sus operaciones de venta de inmuebles, ya sea por la aplicación de la hipótesis general de venta establecida en el Art. 2 N°3 del D.L. N° 825 vigente hasta antes del 1° de enero de 2016 como por la aplicación de algún hecho gravado especial como por ejemplo, el establecido en el Art. 8 letra m) vigente hasta esa fecha.

ARTÍCULO OCTAVO TRANSITORIO DE LA LEY N° 20.780.

Cabe recordar que mediante este artículo se otorgó a los contribuyentes que a contar del 1° de enero

de 2016, recarguen el IVA en las ventas de bienes corporales inmuebles que realicen, el derecho a usar como crédito fiscal el impuesto soportado en la adquisición o construcción de dichos inmuebles, aun cuando éste hubiese sido soportado con anterioridad a la fecha en que deban recargar el tributo. Para ello la norma establecía como plazo, los plazos de prescripción establecidos en el Art. 200 del Código Tributario.

Una de las modificaciones efectuadas a este artículo por el Art. 8°, N° 9, de la Ley N° 20.899, consistió en establecer como optativo el uso de este beneficio, reemplazando la expresión “tendrán derecho” por “podrán hacer uso del”. De este modo, el uso del impuesto soportado en la adquisición o construcción de los referidos inmuebles, como crédito fiscal resulta facultativo para el contribuyente, pudiendo, si así lo estima conveniente no impetrar este beneficio.

La segunda modificación consistió en eliminar la mención que se hacía a los plazos de prescripción del Código Tributario, para efectos de hacer uso del crédito fiscal, cambiando dicho plazo a un plazo concreto y fatal de tres años contados desde la fecha en que deba recargar el tributo³. En este sentido conviene recordar que la Circular N° 42, de 5 de junio de 2015, señaló que el plazo se cuenta desde la fecha en que deba recargar efectivamente el impuesto hacia atrás.

Finalmente, la modificación más sustancial, vino a precisar el tratamiento que el contribuyente que opte por hacer uso del crédito fiscal debe dar a estas sumas cuando éstas se encuentran incorporadas al valor de su activo. Ello por cuanto resulta incompatible el reconocimiento simultáneo de éstas, como crédito fiscal y a su vez como costo del inmueble que forma parte de su activo.

En atención a lo anterior, los contribuyentes que hagan uso del crédito fiscal en los términos señalados en la norma legal, deberán deducir del costo del activo correspondiente, en el mismo período tributario en que se utilice el crédito fiscal, una cantidad equivalente a dicho crédito, siempre que éste haya formado parte, para efectos tributarios, del valor del activo en la empresa respectiva.

Con esta modificación quedan sin efecto las instrucciones que sobre esta materia impartió este Servicio en el Título IV.3 de la Circular N° 42, de 5 de Junio de 2015, referidas a los efectos del derecho a crédito fiscal frente al Impuesto a la Renta.

ARTÍCULO DUODÉCIMO TRANSITORIO DE LA LEY 20.780.

Por medio de este artículo se establecieron normas de gradualidad para aplicar la rebaja incorporada por el Art. 5°, de la Ley N° 20.780, a los topes establecidos en el Art. 21, del

D.L. N° 910, para acceder al beneficio allí establecido.

La modificación a este artículo vino a reconocer la existencia de subsidios que permiten adquirir viviendas con un tope de hasta 2.200 unidades de Fomento, ampliando a dicho monto el tope establecido, a partir del año 2017, en el caso de viviendas financiadas en todo o parte con subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Por lo tanto, a partir del año 2017, las empresas constructoras que vendan o suscriban contratos generales de construcción exentos del IVA, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo dispuesto en la primera parte del Art. 12, letra F.- del D.L. N° 825, podrán acceder al beneficio siempre que el valor por vivienda no exceda de 2.200 unidades de fomento, manteniendo como tope de la franquicia las 225 unidades de fomento establecidas por el inciso primero del Art. 21, del D.L. N° 910.

4.- Disposiciones transitorias de la Ley 20.899.

Las disposiciones transitorias incorporadas por esta Ley tienen por finalidad precisar algunas situaciones que podrían verse afectadas por las modificaciones incorporadas por ésta al D.L. N° 825.

ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO.

Este artículo armoniza la modificación incorporada en el inciso segundo del Art. 55°, con la existencia de promesas gravadas con IVA, firmadas con anterioridad a la publicación de la Ley, previendo que se facture doblemente una misma operación, ya que conforme al nuevo Art. 55°, modificado por la ley en comento, en el caso de la venta de bienes inmuebles, la factura debe emitirse en la fecha de suscripción de la escritura de compraventa por el precio total, incluyendo las sumas pagadas previamente que se imputen al mismo, a cualquier título.

Con la norma establecida en el Artículo Sexto Transitorio, se soluciona esa situación al disponer que en el caso de contribuyentes que, con anterioridad a la publicación de la presente ley, hayan soportado el IVA devengado en la suscripción de promesas de venta de bienes corporales inmuebles, la factura definitiva por la venta de los bienes corporales inmuebles deberá emitirse en la fecha de la entrega real o simbólica del bien o de la suscripción de la escritura de venta correspondiente, considerando únicamente el saldo por pagar. Es decir, se aplican las reglas vigentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley.

ARTÍCULO NOVENO TRANSITORIO.

En virtud de la norma contenida en el Artículo Noveno Transitorio, las modificaciones introducidas por el artículo 2° de la Ley N° 20.899 al D.L. N° 825, de 1974 a contar del 1° de enero de 2016, no le son aplicables, a las cuotas de contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, ni a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos, en la medida que hayan sido celebrados por escritura pública o instrumento privado protocolizado con anterioridad al 1° de enero de 2016, debiendo regirse estas operaciones por las disposiciones de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios vigente con anterioridad a la fecha señalada.

Ello implica que dichos contratos mantendrán el régimen tributario aplicable para efectos del IVA vigente con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley, siempre que hayan sido celebrados antes del 1° de enero de 2016 y cumpliendo las formalidades exigidas por la norma legal.

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

V.- ACREDITACION ANTE NOTARIOS Y DEMAS MINISTROS DE FE.

A objeto de que los notarios y demás ministros de fe den cumplimiento a la obligación contenida en el Art. 75 del Código Tributario, el Servicio de Impuesto Internos establecerá el procedimiento a que deberán ajustarse los contribuyentes para acreditar ante los señalados ministros de fe, que los documentos que se les presentan dan cuenta de una convención que no se encuentra afecta a dicho impuesto.

VI.- VIGENCIA DE LA LEY Y DE ESTAS INSTRUCCIONES.

Conforme al Art. 2º, de la Ley N° 20.899, las modificaciones introducidas al D.L. N° 825, rigen a contar del 1º de enero de 2016.

Asimismo, de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 4, de la Ley N° 20.899, las modificaciones introducidas por este artículo en el Art. 21, del D.L. N° 910, rigen también a contar del 1º de enero de 2016.

La modificación introducida en el inciso tercero del artículo 64 rige a contar del 1º de marzo de 2016 y respecto de los impuestos que correspondan al período tributario que se inicia a partir de esa fecha.

En atención a la vigencia retroactiva de las modificaciones incorporadas por esta Ley al D.L. N° 825, se analizarán a continuación algunas situaciones que podrían producirse entre el 1º de enero de 2016 y la fecha de publicación de la presente Ley:

1.- Promesas de venta de bienes corporales inmuebles suscritos a contar del 1/1/2016 y la publicación de la Ley

A contar del 1º de enero de 2016, fecha de entrada en vigencia de las modificaciones incorporadas al D.L. N° 825, las promesas de venta de bienes corporales inmuebles no se encuentran afectas a IVA. Sin embargo, si con anterioridad a la publicación de la Ley, se suscribió una promesa de venta, gravada con IVA, conforme al Art. 8, letra I), vigente al momento de su suscripción, deberá determinarse en primer lugar si la operación de venta por la cual se suscribió dicha promesa se encuentra gravada con IVA, conforme a las normas vigentes a contar del 1º de enero de 2016.

De encontrarse gravada la venta de ese bien corporal inmueble, por no tener aplicación ninguna de las normas transitorias contenidas en la Ley N° 20.780, procederá aplicar lo dispuesto en el Art. 6 transitorio de la Ley N° 20.899. En tal caso, la emisión de la factura definitiva por la venta de los bienes corporales inmuebles deberá efectuarse en la fecha de la entrega real o simbólica del bien o de la suscripción de la escritura de venta correspondiente, considerando únicamente el saldo por pagar.

Si por el contrario, la venta del inmueble no se encuentra afecta a IVA por proceder a su respecto alguna de las normas contenidas en los Artículos Transitorios de la Ley N° 20.780, el IVA recargado en la promesa de venta, resultó pagado indebidamente. En tal caso, el contribuyente puede pedir su devolución en virtud del Art. 126, del Código Tributario, previo cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 128, de ese mismo texto legal, que establece que no puede solicitarse la devolución de impuestos recargados o trasladados indebidamente sin que se acredite fehacientemente la restitución de dichas sumas a quién las soportó, a menos que se hubiese emitido nota de crédito extendida de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 22 del

D.L. N° 825.

2.- Contratos de arriendo con opción de compra sobre bienes corporales inmuebles suscritos antes del 1º de enero de 2016.

Con las modificaciones incorporadas al Artículo Sexto Transitorio de la Ley N° 20.780, complementado con lo dispuesto en el Artículo Noveno Transitorio de la Ley N° 20.899, los contratos de arriendo con opción de compra que cumplan los requisitos dispuestos en dichas normas legales, mantienen la forma de tributar en lo que dice relación al IVA, vigente a la fecha de su suscripción.

Sin embargo, entre el 1º de enero de 2016 y la fecha de publicación de la Ley N° 20.899, las cuotas

de arrendamiento de dichos contratos pudieron verse afectadas con IVA, por no proceder a su respecto la aplicación del Artículo Sexto Transitorio de la Ley N° 20.780, vigente en ese periodo, por cuanto dicha norma sólo tenía aplicación para la venta final pero no beneficiaba a las cuotas del contrato.

En ese caso y por aplicación retroactiva de la ley, el impuesto recargado en las cuotas de arrendamiento, resultará indebido si se trata de un contrato de arrendamiento con opción de compra de un bien corporal inmueble sin amoblar o sin instalaciones que permitan el ejercicio de una actividad industrial o comercial. Ello porque de acuerdo a las normas vigentes a contar del 1° de enero de 2016, dichos contratos mantienen la tributación que tenían antes de dicha fecha, siendo por tanto aplicable el Art. 12, letra E.- N° 11, del D.L. N° 825, vigente a la fecha de suscripción del contrato, en virtud del cual no procede gravar dicha operación con IVA. De ser así, el contribuyente tendrá derecho a solicitar su devolución en virtud del Art. 126, del Código Tributario, previo cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 128, de ese mismo texto legal, a menos que se hubiese emitido nota de crédito extendida de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 22 del D.L. N° 825.

En caso que el contrato de arrendamiento con opción de compra recaiga sobre un bien corporal inmueble amoblado o con instalaciones que permitan el ejercicio de una actividad industrial o comercial, la operación se encuentra correctamente gravada con IVA, procediendo revisar la norma utilizada en la determinación de su base imponible, pues como ya se ha señalado, a contar del 1° de enero de 2016, a estos contratos no le son aplicables las normas modificatorias incorporadas al D.L. N° 825, rigiéndose por las disposiciones de la ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios vigentes con anterioridad a dicha fecha.

3.- Contratos de arriendo con opción de compra sobre bienes corporales inmuebles suscritos a contar del 1° de enero de 2016 y la publicación de la Ley.

Si por aplicación de las normas vigentes en el periodo comprendido entre el 1° de enero de 2016 y la publicación de la Ley N° 20.899, las cuotas de arrendamiento de dichos contratos se afectaron con impuesto al valor agregado y éste fue determinado conforme a las normas de base imponible vigentes en ese momento, procederá por la aplicación retroactiva de la Ley N° 20.899 que el contribuyente recalcule el impuesto recargado en dichas cuotas considerando la aplicación de la base imponible especial contenida en el Art. 16, letra i), del

D.L. N° 825, la cual fue incorporada a este cuerpo legal por el Art. 2°, N° 5 de la Ley N° 20.899. En caso de determinarse un impuesto menor al recargado originalmente, al igual que en los casos anteriores el contribuyente se encuentra facultado a solicitar su devolución, en virtud del Art. 126, del Código Tributario, previo cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 128, de ese mismo texto legal a menos que se hubiese emitido nota de crédito extendida de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 22° del D.L. N° 825.

Saluda a Ud.,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

DECLARACION JURADA ARTÍCULO 75 DEL CÓDIGO TRIBUTARIO



DECLARACIÓN JURADA ARTÍCULO 75 DEL CÓDIGO TRIBUTARIO

(Contratos sobre bienes corporales inmuebles no gravados o exentos del Impuesto a las Ventas y Servicios)

Ciudad: _____ Fecha: _____

1.- Antecedentes:

Yo:	RUT N°:	-
En representación de:	RUT N°:	-
declaro ante el Notario u otro Ministro de Fe Sr.(a):		
que de acuerdo a lo establecido en el D.L. N° 825, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.		

2.- Formalidad de la compra (marcar con una X, según corresponda):

	Formalidad de la compra:
☐	La Venta u otra transferencia del bien raíz cuyo Rol(es) es(son): de la Comuna de: celebrado mediante escritura pública de fecha:
☐	El Contrato General de Construcción, celebrado con fecha:
☐	El contrato de Arriendo con Opción de Compra del bien raíz cuyo Rol(es) es(son): de la Comuna de: celebrado con fecha:

3.- Da cuenta de una convención que se encuentra NO AFECTA O EXENTA del Impuesto a las Ventas y Servicios, ya que: (Marque con una X, lo que corresponda):

☐	La venta u otra transferencia, es efectuada por un vendedor no habitual.
☐	La adquisición, contrato de arrendamiento con opción de compra o contrato general de construcción, es financiado en todo o parte, con subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Art. 12 Letra F del D.L. N° 825 de 1974).
☐	La venta se efectúa en cumplimiento de un contrato de promesa de compraventa celebrado válidamente antes del 1° de enero del año 2016 (Art. Sexto transitorio Ley 20.780).
☐	El bien objeto del contrato, es un inmueble nuevo, con permiso de construcción anterior al 1° de enero de 2016 y la solicitud de recepción definitiva de la obra, fue ingresada en la Dirección de Obras Municipales respectiva antes del 1° de abril de 2017 (Art. séptimo transitorio Ley 20.780).
☐	El inmueble forma parte del activo inmovilizado de la empresa y en su adquisición o construcción, no se tuvo derecho a crédito fiscal (Art. 8° letra m) del D.L. N° 825 de 1974).
☐	El contrato de arrendamiento con opción de compra o contrato general de construcción, que se suscribe, no da cuenta de haberse percibido el pago del precio del contrato o parte de éste, y si bien se encuentra gravado con IVA, la factura debe emitirse cuando se perciba el pago del precio del contrato, o parte de éste. (Art. 9° letra f) y 55 inciso 2do. del D.L. N° 825 de 1974).
☐	Otros (especificar):

La presente Declaración Jurada se efectúa en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución N° 16 de enero de 2017, publicada en extracto en el Diario Oficial del 04 de febrero del año 2017.

Firma del Declarante