



MINISTERIO DE HACIENDA

ASPECTOS LEGALES EN MATERIA INMOBILIARIA PARA 2017 EN ADELANTE





ESTRUCTURA DE LA JORNADA

I Normas que comienzan a regir plenamente el 2017

- ✓ Presunciones de habitualidad
- ✓ Presunciones de no habitualidad

II Venta de inmuebles con subsidio

- ✓ Contratos afectos y exentos
- ✓ Uso del crédito especial de empresa constructora

III Otras normas relevantes

- ✓ Emisión de la factura
- ✓ Acreditación ante Notarios

III Normas transitorias:

- ✓ Contratos de arrendamiento con opción de compra
- ✓ Permisos de Construcción y solicitud de recepción de obra
- ✓ Artículo 8 transitorio

IV Ganancia de capital en la enajenación bienes raíces



PRESUNCIONES DE HABITUALIDAD



Presunción de habitualidad

- “ Cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año.
- “ OJO con el caso del “inversionista” que prometió comprar antes de 2016, adquiere inmueble y luego vende antes de 1 año. Se puede presumir habitualidad y aplicar IVA.
- “ Momento de adquisición o enajenación es aquel en que el inmueble se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad del CBR respectivo.
- “ Construcción debe estar terminada y recepcionada municipalmente, certificada por DOM respectiva.
- “ Este año existía excepción a la aplicación de este concepto. Se podía vender antes del año.



Presunción de no habitualidad

Presunción de NO habitualidad en la venta de inmuebles. La ley incorporó especialmente una hipótesis en este sentido:

- “ Venta que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias.
- “ Ejemplo: Juicio especial hipotecario, artículos 103 a 111 de la Ley General de Bancos.
- “ Se agregó una nueva presunción de no habitualidad en el caso de la enajenación posterior de inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas y siempre que exista una obligación legal de vender dichos inmuebles dentro de un plazo determinado, así como todos aquellos 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.

VENTAS DE INMUEBLES CON SUBSIDIO



Venta de inmuebles con subsidio

- “ A partir del 1 de enero de 2016 se incorpora una nueva exención de IVA, en la letra F del artículo 12.
- “ Dicha norma declara exenta de IVA a la venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- “ La exención aplica si el referido subsidio sirve para financiar en todo o en parte la adquisición de la vivienda respectiva.
- “ Esta es una exención de tipo personal, que beneficia exclusivamente al beneficiario del respectivo subsidio habitacional.



Venta de inmuebles con subsidio

2 grandes grupos:

1. Compra directa de viviendas con subsidio:

- Compra directa (DS 116)
- Compra vía arrendamiento con opción de compra
- Contratos generales de construcción en sitio propio

2. Contrato general de construcción en que tercero encarga construcción:

- Debe constar en el contrato que se encarga construcción para vender posteriormente a beneficiario de subsidio.
- Si venta posterior no se hace a beneficiario, se aplica IVA en la venta.



Venta de inmuebles con subsidio

¿Qué pasa entonces con contratos que son encargados por comité de familias en conjunto con EP?

- “ Si quien encarga la obra (comité de familias) es a su vez dueño de los terrenos, el contrato va a estar exento.
- “ Si quien encarga la obra no es a su vez dueño de los terrenos (normalmente el SERVIU es dueño o la propia constructora), entonces contrato no está exento y mantiene régimen tributario anterior al 2016.
- “ Contratos celebrados con IVA durante 2016 por SERVIU, se mantienen con IVA.



Venta de inmuebles con subsidio

Tratamiento tributario del Programa de Protección al Patrimonio Familiar

- “ Los contratos generales de construcción que signifiquen la ampliación o el mejoramiento de viviendas se encuentra afecto a IVA, manteniendo de esta forma régimen tributario anterior al 2016.
- “ Esto implica que están afectos con crédito especial equivalente al 65% del IVA recargado.



MODIFICACIONES AL DL 910



Modificaciones al DL 910

- “ Las empresas constructoras que vendan viviendas o suscriban contratos generales de construcción 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.
- “ 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.



Modificaciones al DL 910

- “ No se debe descontar del precio de la vivienda. Beneficio es agregado directamente al Formulario 29.
- “ Es decir, si valor vivienda es de 100 pesos, deben facturarse esos 100 pesos con una factura exenta, sin descuento.
- “ Lo anterior no quita que pueda reflejarse el “beneficio” en la factura, pero sin afectar precio:

Valor Neto a pagar	:	130
Valor terreno	:	30
CEEC	:	12,35
Subtotal	:	142.35
Total a pagar (descontado el CEEC)	:	130



Modificaciones al DL 910

Artículo Duodécimo Transitorio de la Ley N° 20.780

- “ Se reconoce 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.



RELACIÓN ENTRE CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA: USO DEL CRÉDITO FISCAL



Uso del Crédito Especial Empresas Constructoras

- “ El artículo 21 del DL N°910, de 1975, del Ministerio de Hacienda, estableció un crédito especial para las empresas constructoras, igual al 65% del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos, cuyo valor no exceda de los siguientes montos:
- “ En la venta de bienes corporales inmuebles para habitación cuyo valor no exceda de 4.500 UF, con un tope de hasta 225 UF por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda.
- “ El Art. 16, dispone que la base imponible en este tipo de contratos generales de construcción, está constituida por el valor total del contrato, incluyendo los materiales.
- “ Por su naturaleza los contratos generales de construcción no incluyen el valor del terreno, por lo tanto en dichos contratos, no se incluye valor alguno de terreno, esto se ratifica en detalle en la Circular N°39 del SII del 25 de junio de 2009.



Uso del Crédito Especial Empresas Constructoras

- “ La reforma tributaria restringe el crédito especial de IVA para empresas constructoras, para la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos, cuyo valor no exceda de 2.000 UF (una vez en régimen).
- “ En la misma norma se establece un tope para el beneficio de hasta 225 UF por vivienda el que no fue modificado.



Uso del Crédito Especial Empresas Constructoras

- “ Lo anterior implica que bajo la forma tradicional de organización del mercado inmobiliario el tope de 2.000 UF habitualmente se aplicará al contrato de construcción, entre la constructora y la inmobiliaria y, por lo tanto, en estos casos no incluirá el valor del terreno.
- “ Por lo mismo, se podrán encontrar viviendas con crédito especial cuyos precios finales al consumidor sean muy superiores a 2.000 UF.
- “ En este sentido, es importante advertir que el proyecto únicamente reemplaza el guarismo “4.500” por “2.000” pero no modifica la base sobre la que se aplica dicho tope, manteniéndose por tanto la aplicación recién descrita.



Determinación del crédito fiscal del IVA y crédito especial

- “ La Reforma Tributaria regula el caso en que un inmueble es vendido por una empresa constructora a otro vendedor habitual de inmuebles.
- “ El artículo 23 N° 6 establece actualmente que no procederá derecho a crédito fiscal para el adquirente o contratante por la parte del IVA que la empresa constructora recupere en virtud de lo prescrito en el artículo 21 del DL N°910.
- “ A partir del 1 de enero de 2016, se establece que los vendedores habituales de inmuebles que hayan adquirido dichos bienes o contratado la construcción de los mismos, tendrán derecho a crédito fiscal por el 100% del débito fiscal recargado.

Emisión de Facturas



Emisión de la Factura

- “ 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.
- “ 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



NORMAS TRANSITORIAS



PROMESAS CELEBRADAS CON ANTERIORIDAD AL 2016 Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA



Promesas celebradas con anterioridad al 2016

- “ Artículo 6 transitorio de la Ley N°20.780 disponía que las modificaciones introducidas en materia de IVA, no se aplicarían 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 al 1 de enero de 2016.

- “ Es decir, todas aquellas ventas o transferencias de inmuebles que se lleven a cabo a contar del 1 de enero de 2016 NO se encontrarán afectas a IVA en la medida que su venta o transferencia se haya prometido con anterioridad a dicha fecha.

- “ Para estos efectos, el contrato de promesa debe ser válidamente celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizada ante Notario, cumpliendo con todos los requisitos establecidos a su vez en las normas del Código Civil que regulan su validez (artículo 1554).



Contratos de promesa

- “ Requisitos de validez de contrato de promesa (artículo 1554 Código Civil):
- ✓ Debe constar por escrito. Norma tributaria agrega solemnidad específica;
- ✓ El contrato prometido no debe ser de aquellos que las leyes declaran como ineficaces;
- ✓ Que contenga plazo o condición que señale la época de la celebración del contrato prometido;
- ✓ Que la promesa especifique el contrato prometido.



Contratos de promesa

- “ Por último, los contratos de promesa deben cumplir también con lo prescrito por artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- “ Obligación recae sobre las personas naturales o jurídicas que tengan por giro la actividad inmobiliaria o aquellos que construyan o encarguen construir bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas que no cuenten con recepción definitiva y que celebren contratos de promesa en los cuales el promitente comprador entregue todo o parte del precio.
- “ Parte del precio pagado debe ser caucionado mediante póliza de seguro o boleta bancaria, aceptada por el promitente comprador.



Cesión de contratos de promesa

- “ La cesión de promesas en materia inmobiliaria se refiere al acto en virtud del cual, normalmente, un promitente comprador cede sus derechos y obligaciones respecto del bien que se promete comprar a un tercero, que pasa a ocupar su lugar.
- “ Al respecto, las normas comunes establecen que la cesión de un contrato es un acto perfectamente legítimo.
- “ En particular, las cesiones de promesas suscritas con posterioridad al 1 de enero de 2016 que se refieran a contratos de promesas suscritos válidamente antes de esa fecha no modifican lo señalado anteriormente, en cuanto a que la venta definitiva que se haga del inmueble respectivo se registrará por las normas anteriores a dicha fecha.



Ejemplo

1. Promesa suscrita con fecha 15 de julio de **2015**
 2. Cesión de promesa ocurrida con fecha 15 de julio de **2016**
 3. Venta del inmueble respectivo con fecha 20 de septiembre de **2017**
- “ Dicha venta, si bien ocurre una vez que la nueva ley entra en vigencia, se registrará por la normativa vigente con anterioridad al 1 de enero de 2016, toda vez que existe una promesa válidamente celebrada con anterioridad a dicha fecha.
- “ El hecho que exista una cesión de promesa no altera la conclusión anterior.
- “ Por tanto, venta se encuentra exenta de IVA.
- “ Es muy importante que se trate de una cesión y no de un nuevo contrato.



Contrato de arrendamiento con opción de compra

- “ Igual tratamiento que el de las promesas ya revisadas se aplica respecto de los contratos de arrendamiento con opción de compra celebrados con anterioridad al 1 de enero de 2016.
- “ No se aplicará IVA a las cuotas de un contrato de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, ni a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos, siempre que éstos hayan sido celebrados con anterioridad al 1° de enero de 2016 y siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.
- “ La norma anterior sólo se refería a la venta y no incluía a las cuotas.



VENTA DE INMUEBLES CON PERMISOS DE CONTRUCCIÓN



Permisos de edificación

- “ Otra excepción a la entrada en vigencia de las modificaciones introducidas por la Reforma Tributaria dice relación con la venta o transferencia de bienes inmuebles que tengan un permiso de edificación otorgado con anterioridad al 1 de enero de 2016.
- “ En este sentido, estarán exentas de IVA la venta de bienes corporales inmuebles que se graven como consecuencia de las modificaciones introducidas en la medida que se cumplan los siguientes requisitos copulativos:
 - i. Los inmuebles deben contar con permiso de edificación al que alude la Ley General de Urbanismo y Construcciones con anterioridad al 1 de enero de 2016;
 - ii. Las ventas deben realizarse dentro del plazo de un año contado desde el 1 de enero de 2016, es decir, hasta el 1 de enero de 2017.



Permisos de edificación

- “ Respecto de las modificaciones que sufra el permiso de construcción respectivo con posterioridad al 1 de enero de 2016, la misma Ley de Urbanismo y Construcciones permite esa posibilidad.
- “ Las modificaciones deben tramitarse en la forma señalada en los artículos 3.1.9 y 5.1.17 de la mencionada ley.
- “ En el evento que el contenido del permiso de edificación que fue otorgado con anterioridad al 1 de enero de 2016 sea modificado con posterioridad a dicha fecha deberá verificarse que esto no traiga, como consecuencia, un **cambio sustancial** al permiso original.
- “ Esto es, por ejemplo si el permiso original había sido otorgado respecto de un proyecto de edificio de 7 pisos y luego fuera modificado a un proyecto de 6 viviendas.
- “ En dicho caso, la venta que se haga durante el año 2016 no será beneficiada con la franquicia establecida. Análisis caso a caso, facultades del SII.



Permisos de edificación y venta hasta 31 de diciembre de este año

- “ ¿Respecto de qué tipo de inmuebles se aplica esta norma? ¿Sólo los nuevos o en construcción?
- “ La norma no hace distinción al respecto, por tanto, se concluye que esta norma aplica respecto de inmuebles usados o nuevos.



Permisos de edificación y venta posterior al 2016: Artículo séptimo transitorio

- “ Regla general es que venta que se haga con posterioridad al 31 de diciembre de 2016, está afecta a IVA.
- “ La modificación legal incorpora al beneficio de exención de IVA 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 ABRIL** 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.
- “ Norma aplica también para terrenos urbanizados.



ARTÍCULO 8 TRANSITORIO

CRÉDITOS FISCALES ACUMULADOS



Créditos fiscales acumulados con anterioridad al 1 de enero de 2016

- “ Finalmente, la Ley N°20.780 disponía en su artículo 8 transitorio, que los contribuyentes que a partir del 1 de enero de 2016 debían recargar IVA en la venta de inmuebles (vendedores habituales de inmuebles), tendrían derecho al crédito fiscal por el impuesto soportado en la adquisición o construcción de dichos inmuebles.
- “ La idea era reconocer los créditos fiscales de aquellos contribuyentes que con anterioridad al 1 de enero de 2016 no llevaban registro de tales créditos por no ser contribuyentes de IVA.
- “ La oportunidad en que los contribuyentes debían reconocer ese crédito es la fecha en la cual deban recargar IVA en sus operaciones de venta de inmuebles que efectúen a contar del 1 de enero de 2016. Desde ese momento debe contarse 3 años hacia atrás para efectos de calcular el plazo de 3 años a que se refiere este artículo.



Créditos fiscales acumulados con anterioridad al 1 de enero de 2016

- “ Se establece como optativo el uso del crédito fiscal de los 3 años anteriores a aquel en que se realice la venta gravada, reemplazando la expresión “tendrán derecho” por “podrán hacer uso del”. Por lo tanto, si así lo estima conveniente, el contribuyente puede no impetrar este beneficio.
- “ Se elimina la mención que se hacía a los plazos de prescripción del Código Tributario, para efectos de hacer uso de este crédito fiscal, cambiando dicho plazo a uno concreto y fatal de tres años contados desde la fecha en que deba recargarse el tributo.
- “ Se precisó el tratamiento que el contribuyente que opte por hacer uso del crédito fiscal debe dar a estas sumas cuando se encuentran incorporadas al valor de su activo, debiendo 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.



Acreditación ante Notarios y 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.



Ganancia de capital obtenida en la enajenación de bienes raíces



Ganancia de capital antes del 1 de enero de 2017

- “ El mayor valor obtenido se considera como un ingreso NO renta, por tanto, no paga impuesto salvo las siguientes excepciones:
- “ Venta es efectuada por empresa que lleva contabilidad. Es decir, beneficia principalmente a personas naturales.
- “ Vendedor es habitual. Para tales efectos se presume que existe habitualidad en la subdivisión de terrenos, en la venta por pisos o departamentos y de las ventas que se hagan antes de 1 año, salvo prueba en contrario.
- “ Enajenaciones partes relacionadas: Se considera relacionados al socio o accionista dueño de más del 10% de acciones o derechos sociales con la empresa respectiva. Caso muy limitado.



Ganancia de capital a contar del 1 de enero de 2017

- “ Cambios se refieren al tratamiento tributario del mayor valor obtenido en la venta de bienes raíces situados en Chile o derechos o cuotas respecto de ellos, efectuadas por personas naturales.
- “ Salvo que sea considerado habitual o venta se haga a parte relacionada.



Ganancia de capital a contar del 1 de enero de 2017

Nuevo tratamiento tributario a contar del 1 de enero de 2017:

- “ Inmuebles adquiridos con anterioridad al 1 de enero de 2004 se rigen por sistema actual.
- “ Inmuebles adquiridos a contar de esta fecha se rigen por nuevo régimen: Ingreso no renta por el mayor valor obtenido que no exceda de 8.000 UF.
- “ El límite de las 8.000 UF es acumulativo y de por vida.
- “ Lo anterior, independiente del número de enajenaciones o bienes raíces que tenga el contribuyente.



Ganancia de capital a contar del 1 de enero de 2017

- “ Cuando se pase el límite de 8.000 UF se gravará con impuesto global complementario o adicional. Persona natural residente en Chile podrá optar por pagar un impuesto con tasa de 10%.
- “ Impuesto global complementario podrá reliquidarse hasta en 10 ejercicios.
- “ Si inmuebles fue adquirido por sucesión por causa de muerte se puede deducir como crédito el impuesto pagado conforme lo establecido en la Ley de Herencias y Donaciones.
- “ Enajenaciones partes relacionadas: Se considera relacionados ahora también al cónyuge, ascendientes y descendientes.
- “ Habitualidad: Venta por piso o departamento antes de 4 años o venta en general antes de 1 año.



Ganancia de capital a contar del 1 de enero de 2017

Normas transitorias:

- “ Inmuebles adquiridos entre el 1 de enero de 2004 y el 29 de septiembre de 2014 pueden considerar como costo, alguna de las siguientes alternativas:
- ✓ Valor de adquisición reajustado + mejoras.
- ✓ Avalúo fiscal al 1 de enero de 2017 reajustado.
- ✓ Valor de mercado al 29 de septiembre de 2014, acreditado e informado al SII antes del 31 de diciembre de 2015.

MINISTERIO DE HACIENDA

Gracias

