



*Ley N° 20.889,  
que modifica la  
Reforma Tributaria  
en materia de IVA  
a la Vivienda*



# 01

## Análisis

# MODIFICACIONES RELEVANTES

## Ampliación del plazo de exención para la venta de inmuebles con permiso de edificación hasta 2017

A

Se establece que no se aplicará el IVA a la venta de vivienda si antes del 1° de enero de 2017 se ha ingresado a la DOM la solicitud de recepción de obra definitiva

### Requisitos

- Tener Permiso de Edificación Vigente al 1 de enero de 2016
- Estar gravado con IVA por efecto de la reforma (los proyectos que ya estaban gravados no se benefician de esta norma))
- Ingresar la carpeta de solicitud de recepción definitiva a la DOM antes del 1 de enero de 2017
- Situación especial: Stock de viviendas con recepción definitiva antes del 1 de enero de 2016. Interpretación administrativa señala que se cumple con el requisito de tener permiso vigente al 1 de enero de 2016.

# MODIFICACIONES RELEVANTES

## Tratamiento de las promesas de venta de inmuebles

B

Quedan exentas de IVA a las promesas y se aplica el tributo al momento de la venta, sobre el total del precio del inmueble que se vende, independiente que se haya pagado o no un anticipo.

Por lo tanto, se emite una sola factura al momento de la venta

Se agrega una norma transitoria que regula el tratamiento de las promesas gravadas con IVA celebradas con anterioridad a la entrada en vigencia del proyecto de ley.

- Si la venta queda gravada con IVA, se pagará al momento de la venta final el saldo de IVA que corresponda
- Si la venta final queda exenta por aplicación de las normas transitorias, no corresponde el pago de ese IVA y se debe solicitar la devolución por parte del contribuyente
- También se puede extender una nota de crédito según art. 22 del DL 825, es decir, emitida por el contribuyente dentro del período tributario correspondiente

# MODIFICACIONES RELEVANTES

## Crédito especial del IVA en ventas de viviendas con subsidios.

C

Ley dispone expresamente que las empresas constructoras van a tener derecho al crédito especial en caso que la venta se haga directamente a un beneficiario de los señalados subsidios, por la vía de una deducción de PPM.

Se amplía el beneficio a los contratos generales de construcción cuando se señale expresamente que dichas viviendas accederán al subsidio habitacional.

En ambos casos el beneficio equivale al 0.1235 del valor de la venta, deducido el valor del terreno.

Situación especial:

En el caso de las viviendas con subsidio, el monto del crédito especial IVA aumenta a UF2.200 por vivienda, con tope de UF 225.

# MODIFICACIONES RELEVANTES

## Tratamiento de los contratos de leasing

D

Al igual que las ventas de viviendas con subsidio, los contratos de arriendo con opción de compra de inmuebles financiados con subsidios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo quedan exentos del IVA.

Se aclara la situación de las cuotas de arrendamiento como hechos no gravados con IVA si se cumple con requisitos del articulado transitorio

Se precisa cuál es el hecho gravado en la cuota de arrendamiento cuando queda afecta

- Se debe deducir el costo proporcional correspondiente al valor del terreno
- Se debe deducir el monto correspondiente a los intereses

# MODIFICACIONES RELEVANTES

## Tratamiento de la Habitualidad en la venta

E

Se elimina una de las presunciones de habitualidad que contenía la norma antigua, y que señalaba que se presumía dicha habitualidad cuando la enajenación se producía dentro de los cuatro primeros años desde la adquisición o construcción.

Se agrega una presunción de NO habitualidad en caso de bienes adjudicados o recibidos en pago de deudas y siempre que exista obligación de vender esos bienes dentro de un plazo determinado.

Se mantiene la presunción de habitualidad cuando entre la fecha de adquisición o construcción y la fecha de enajenación transcurra menos de un año. (importante para venta de bienes inmuebles usados)

Se establece que se podrá presumir habitualidad, por parte del SII, cuando la venta la efectúe un contribuyente con giro inmobiliario efectivo.

# MODIFICACIONES RELEVANTES

## Tratamiento de la deducción del costo del terreno para efectos de calcular el impuesto

F

La norma del art. 17 de la Ley del IVA se mantiene en cuanto a que se podrá deducir del precio estipulado en el contrato, el monto total o la proporción que corresponda, del valor de adquisición del terreno.

Se debe considerar el valor de adquisición del terreno reajustado según IPC entre la fecha de adquisición y la venta

Se mantiene el tope máximo de la deducción equivalente al doble del avalúo fiscal del terreno

Excepción a la norma anterior cuando entre la fecha de adquisición y la de venta hubiesen transcurrido **no menos de tres años**. En este caso se considera el valor de adquisición reajustado, sin tope.

# MODIFICACIONES RELEVANTES

## Tasaciones

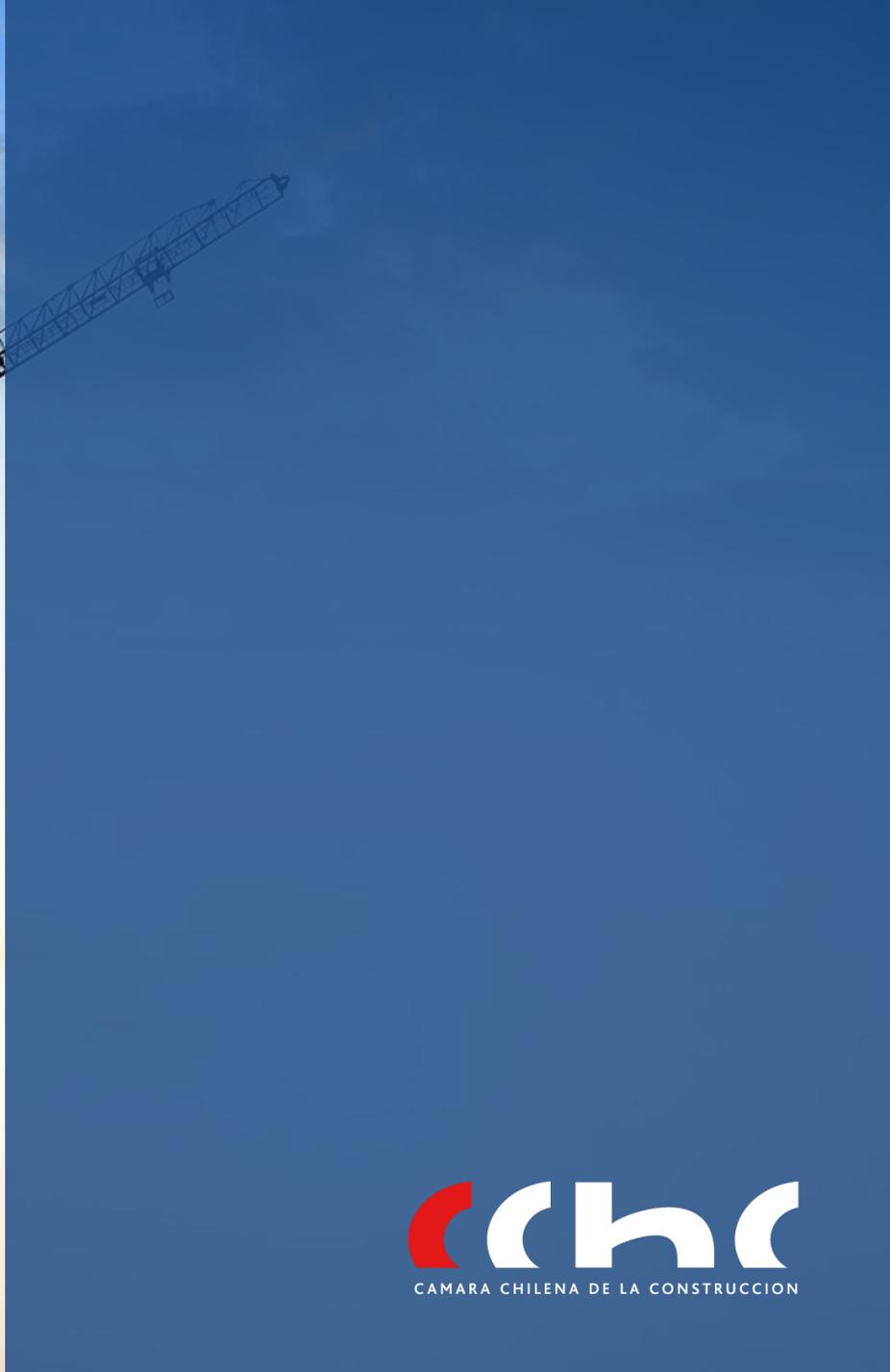
G

La facultad de tasar los bienes raíces se extendió hasta el 30 de junio de este año, por la Ley 20.899.

No puedan acceder a esta franquicia las personas naturales dueñas de inmuebles (agrícolas o urbanos) que tributen renta efectiva en la primera categoría.

Esto implica que, las personas naturales que arrienden dichos inmuebles, no podrán acogerse a este beneficio. Existen algunas excepciones para el caso de arriendos de inmuebles urbanos.





**cchc**  
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION