

WMG

TALLER CChC

Impuestos y Desafíos de la Industria Inmobiliaria para el 2016; *Aspectos claves para enfrentar un año de incertidumbres.*

Felipe Rossé Infante
Abogado PUC
Miguel Mujica
Constructor Civil PUC

Decher 638 – Depto E403
Puerto Varas - Chile
+56 65 2237 280
+56 9 9145 3162

Marzo de 2016

www.wmg.cl

agenda...

- 1 Introducción
- 2 Norma Anti - Elusión
- 3 Cambios en la Ley del IVA – DL 825
- 4 Cambios en la Ley de la Renta – DL 824

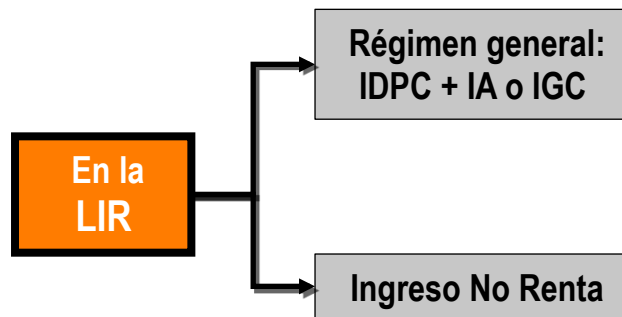
Introducción

introducción...

- La reforma al sistema tributario genera efectos sustanciales que repercuten en toda la economía de nuestro país.
- Implica un nuevo modelo de recaudación que en forma paulatina incrementará los recursos del Estado.
- Dentro de los principales cambios introducidos por la Ley 20.780 y Ley de adecuaciones 20.899, encontramos:
 - Creación de un sistema alternativo de tributación (integrado y semi integrado).
 - Normas anti elusivas.
 - Adecuaciones en la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios.
 - Se establecen mecanismos de optimización tributaria guiados por la Ley.

introducción...

- Esta presentación se enfocará en todos aquellos cambios relativos a inmuebles, especialmente:

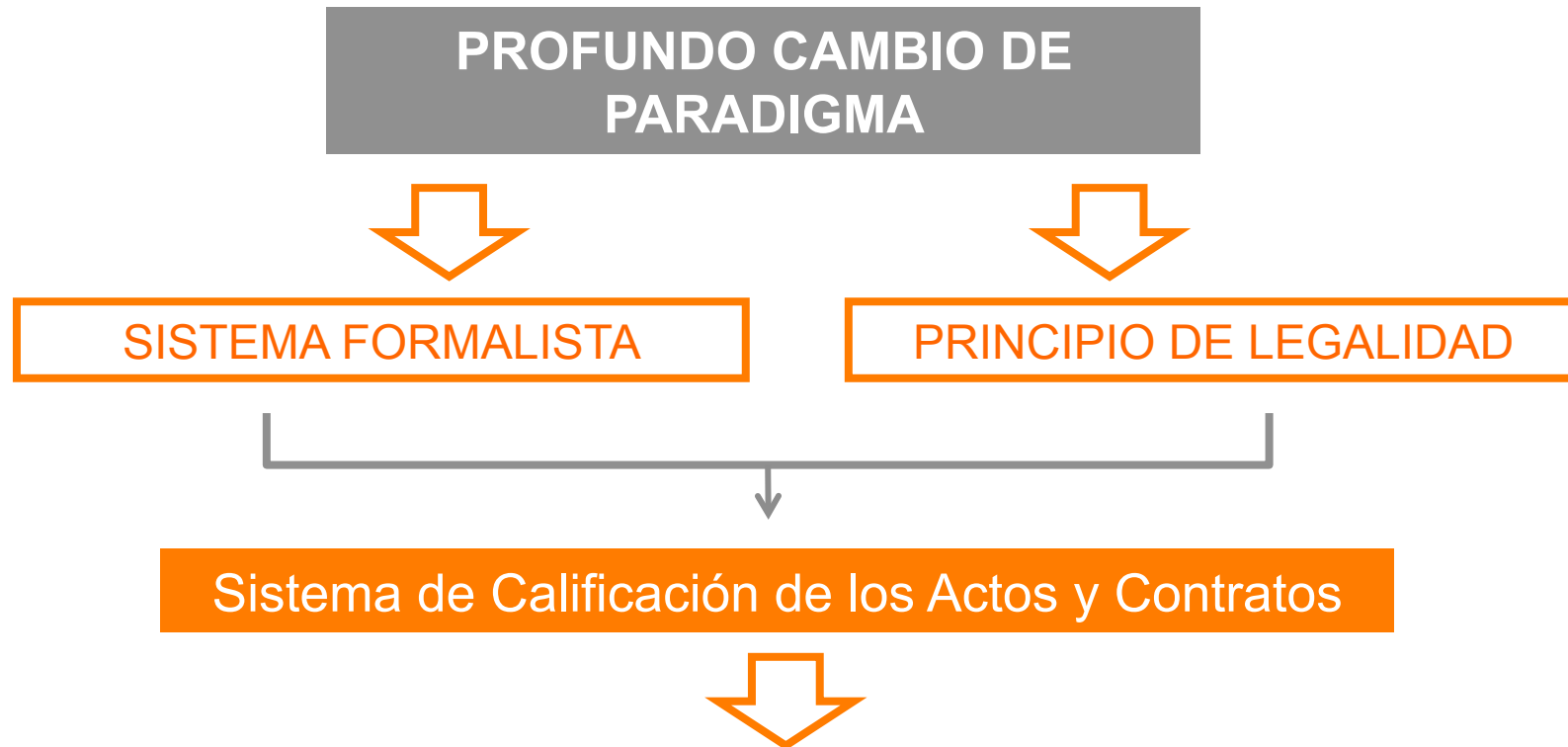


En la LVS

- Incorporación en el hecho gravado básico.
- Adecuación hechos gravados especiales.
- Vendedor: presunciones de habitualidad.
- Base imponible:
- Hechos no gravados y exenciones

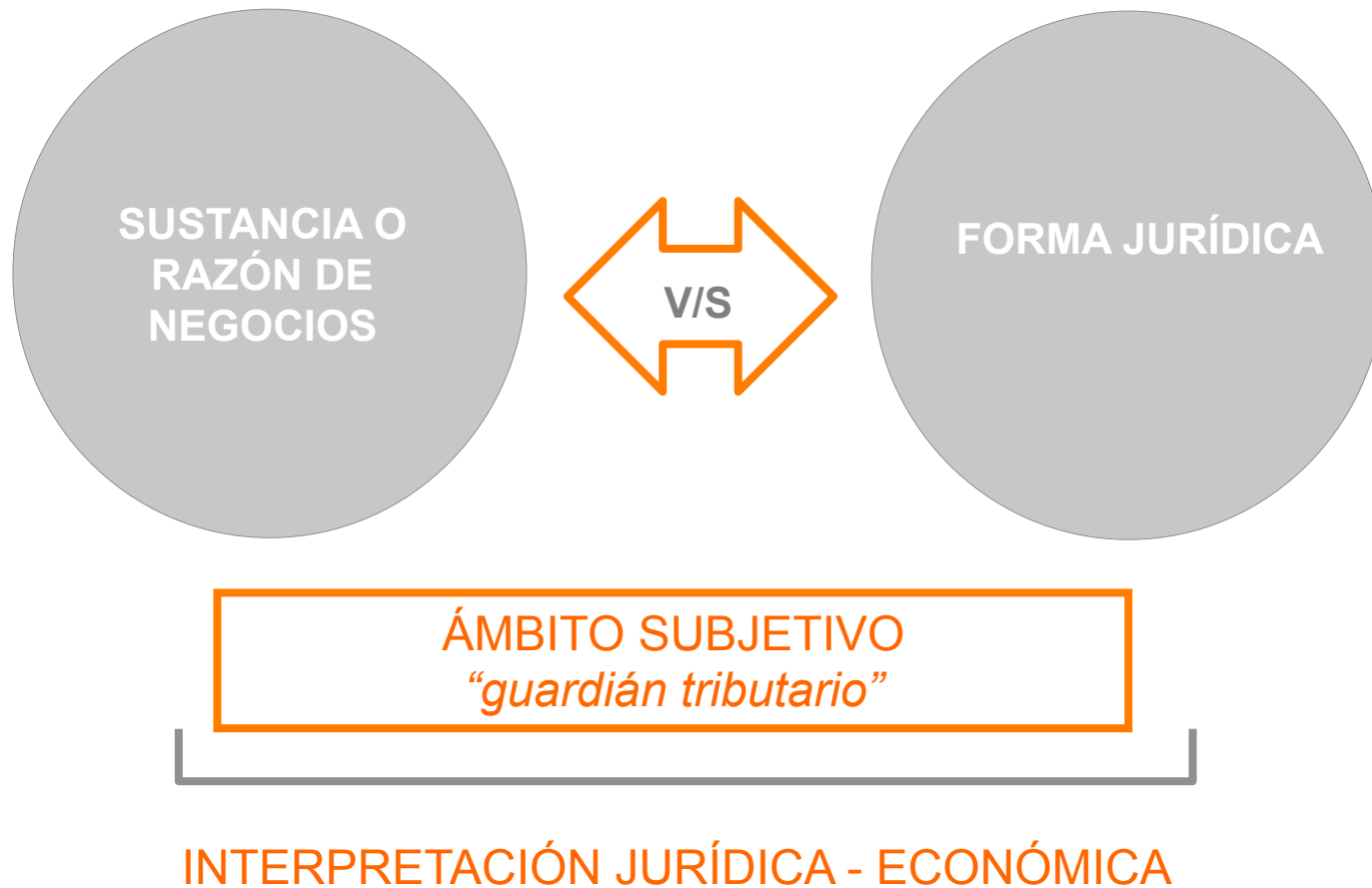
Norma Anti - Elusión

Elusión en la Legislación Chilena – Ley N° 20.780 - Ley N° 20.899



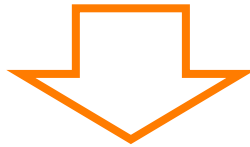
- Se sanciona el **abuso o la simulación** cuando se evite total o parcialmente el hecho gravado, disminuya la base imponible, o se postergue o difiera el nacimiento de dicha obligación.
- La elusión se manifiesta mediante actos o contratos que, individualmente considerados o en su conjunto, **no produzcan resultados o efectos jurídicos o económicos relevantes para el contribuyente o un tercero.**

Cambio de Paradigma...



Elusión en la Legislación Chilena – Ley N° 20.780 - Ley N° 20.899

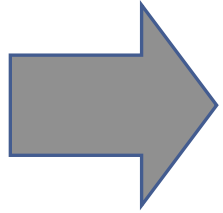
ECONOMÍA DE OPCIÓN & CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO



- IDENTIFICAR LOS EFECTOS JURÍDICOS Y **ECONÓMICOS REALES** QUE SE PRODUCEN CON OCASIÓN DEL PROCESO DE OPTIMIZACIÓN TRIBUTARIO.
 - LEGITIMA RAZON DE NEGOCIOS.-
-
- IDENTIFICAR Y UTILIZAR LA LEY TRIBUTARIA PARA DEFINIR AQUELLOS ASPECTOS QUE ME **FAVORECEN COMO CONTRIBUYENTE**, Y UTILIZAR DICHAS HERRAMIENTAS U OPCIONES LEGALES PARA EL PROPÓSITO DE MIS NEGOCIOS Y CUMPLIMIENTO FISCAL.

Cambios a la Ley del IVA

Hecho gravado principal: Venta



La actividad inmobiliaria se incorpora dentro del hecho gravado principal

Se modifica el artículo 2º Nº 1, a partir del 01 de enero de 2016, entendiéndose:

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

Sujeto Pasivo del impuesto: Vendedor



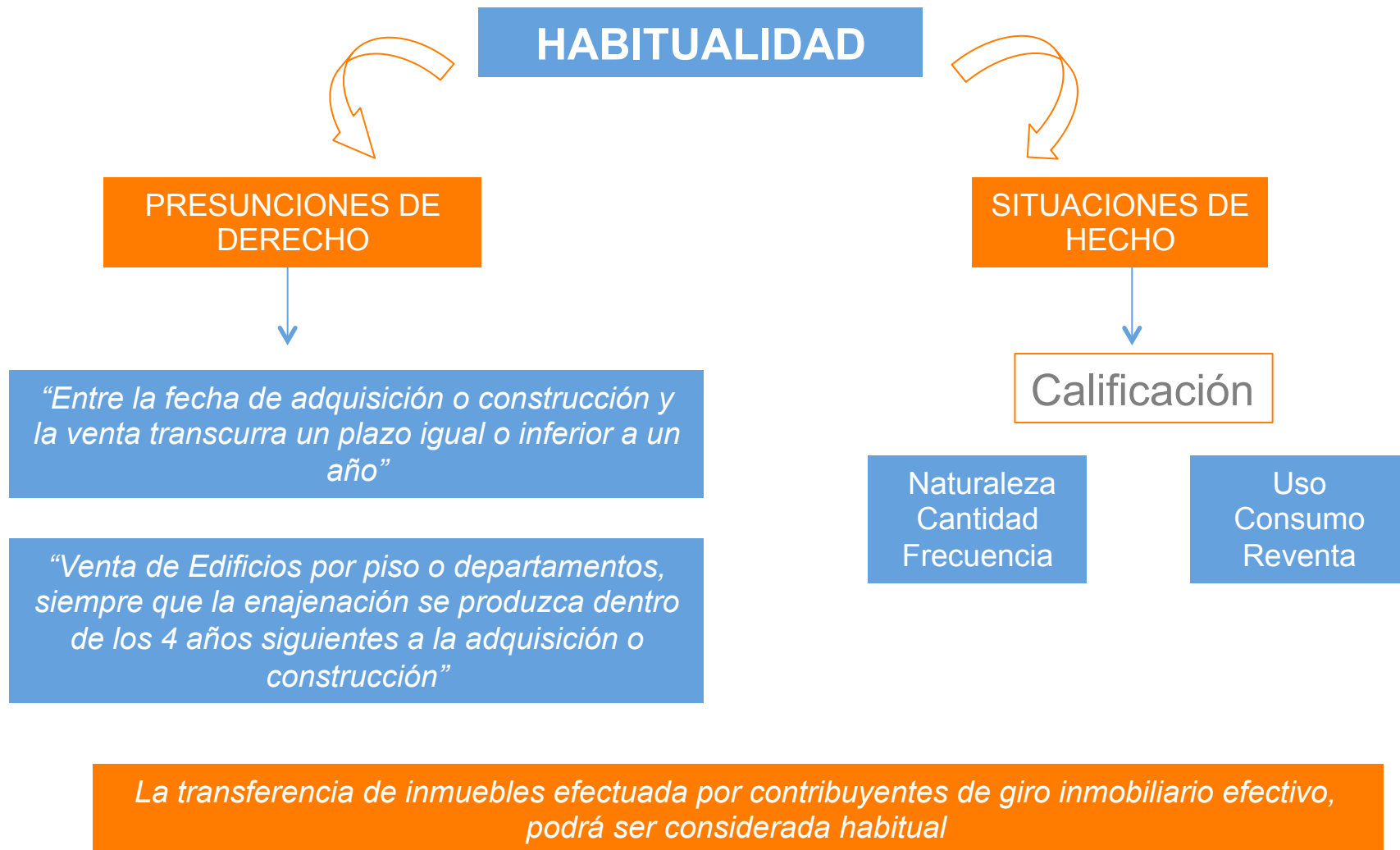
OJO: Aplica respecto de la venta de bienes usados y nuevos.

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

Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad (...).”

Aspecto Esencial y de profundo análisis: HABITUALIDAD

Art. 4 del Reglamento de la Ley del IVA



Presunciones de Habitualidad

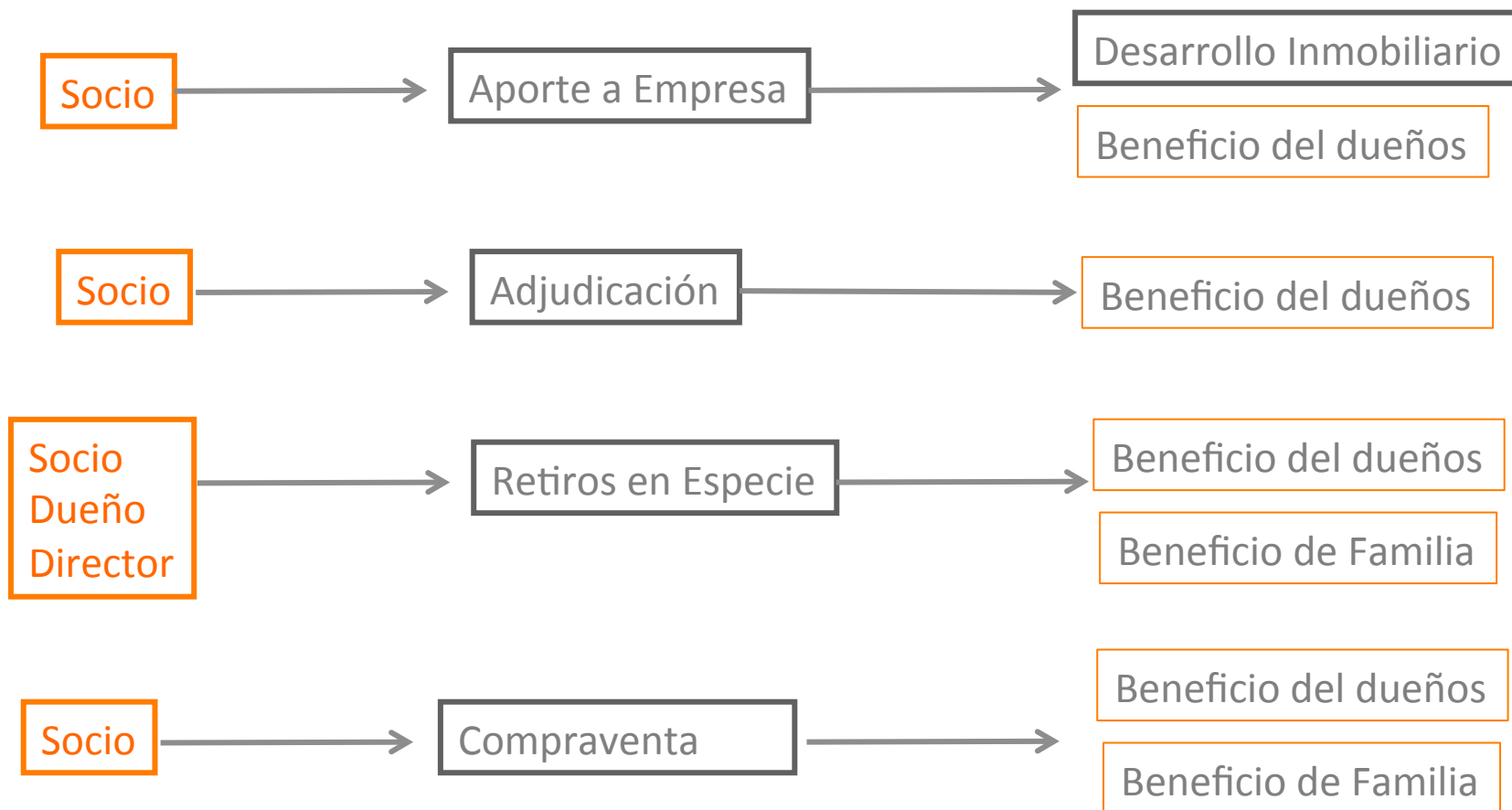
- NO se considerará habitual la enajenación que se efectúe como consecuencia de la ejecución de **garantías hipotecarias** (ventas forzadas), así como la venta posterior de inmuebles recibidos en pago de deudas, siempre que exista obligación legal de vender (adecuación Ley 20.899).

Se adecuan los hechos gravados especiales:

- **Aportes** a sociedades y otras transferencias de dominio realizada por “vendedores”. (Art. 8 letra b) – (situación de transformación, división, fusión).
- **Adjudicaciones** realizadas en liquidaciones de sociedades civiles y comerciales y sociedades de hecho y comunidades. (Art. 8 letra c)
- **“Retiros” y faltantes de inventario** de inmuebles (vendedores habituales de inmuebles) y **entregas gratuitas con fines promocionales**, rifas y sorteos (contribuyentes de IVA en general). (Art. 8 letra d)
- **Venta de establecimientos de comercio** y otras universalidades que comprendan inmuebles del giro. (Art. 8 letra f).

Se adecuan los hechos gravados especiales: **Situaciones**

- **Aportes, Adjudicación, Retiros y Ventas de inmuebles**



* *Será determinante la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el contribuyente realice las enajenaciones, y con ello se determinará si la motivación es su uso, consumo o reventa*

Se adecuan los hechos gravados especiales:

- **Contratos de arriendo con opción de compra** que recaigan sobre bienes inmuebles realizadas por vendedor. (Art. 8 letra l) (en esta letra se eliminó la promesa como hecho gravado con la Ley 20.899)
- **Venta de bienes corporales muebles o inmuebles** que formen parte del activo inmovilizado cuando se haya tenido **derecho a crédito** (Art. 8 letra m)

Base Imponible: Inmuebles nuevos y usados por Vendedor Habitual (norma general)

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{PRECIO} \\ \text{ESTIPULADO} \\ \text{EN EL} \\ \text{CONTRATO} \\ \hline \end{array} \quad (-) \quad \begin{array}{|c|} \hline \text{VALOR O PROPORCIÓN QUE} \\ \text{CORRESPONDE A LA ADQUISICIÓN} \\ \text{DEL TERRENO REAJUSTADO SEGÚN} \\ \text{IPC.} \\ \hline \end{array}$$

- **El valor del terreno:** Cuando el terreno se encuentre incluido en el precio del contrato, como norma general debe deducirse, (según porcentaje de variación de IPC en el periodo comprendido, entre el mes anterior al de la adquisición del terreno y el mes anterior a la fecha del contrato reajustado).
- **Limitación:** El valor del terreno reajustado no podrá exceder al **doblo del avalúo fiscal vigente a la fecha del contrato**, si entre la adquisición del terreno y el contrato de venta han transcurrido **menos de 3 años**.
- **Opciones:** Retasación valor del avalúo, o bien solicitar rebaja de terreno a valor comercial (- 3 años)

Base Imponible: Inmuebles nuevos y usados por Vendedor Habitual (norma general)



IPC 1,2%
Avalúo fiscal: \$7.500.000
Valor adquisición del terreno reajustado: 30.360.000
Avalúo fiscal x2 = 15.000.000
Venta de inmueble: \$60.000.000

Compra del terreno
\$30.000.000

Menos de
3 años

BI = 60.000.000 –
15.000.000
BI = 45.000.000

Más de 3 años

BI = 60.000.000 –
30.360.000
BI = 29.640.000

Base Imponible: Inmuebles usados por Vendedor Habitual. Art. 16 letra g) (norma especial)



Precio de adquisición:

- Reajustado (IPC comprendido entre el mes anterior a la adquisición y mes anterior a la fecha de venta).
- Deducir una cantidad equivalente al porcentaje que representa **el valor comercial asignado al terreno** en el precio de venta.

Precio de Venta:

- Deducir del precio de venta como máximo asignado al terreno, **el valor comercial** de éste a la fecha de la operación.

Base Imponible: Inmuebles usados por Vendedor Habitual. Art. 16 letra g) (norma especial)

Ejemplo:

Fecha de adquisición	15-05-2000
Valor de adquisición (actualizado)	\$385.125.000

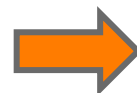
- Monto representativo del terreno:
\$113.226.750
- Valor adquisición sin terreno:
\$271.898.250

Fecha de venta	16-08-2016
Valor de venta del inmueble	\$438.500.000
Valor comercial del terreno	\$128.934.000

- Valor de venta sin terreno:
\$309.566.000
- Proporción que representa el valor de terreno en precio de venta:
29,40%

Determinación de base imponible afecta a IVA

Precio de venta sin terreno	\$309.566.000
Precio de compra sin terreno	\$271.898.250



B.I.
\$37.667.750

Adecuación del crédito fiscal

Derecho a Crédito Fiscal

- **Por el impuesto soportado en la construcción o adquisición del inmuebles,** aun cuando haya sido soportado con anterioridad a la fecha en que se vendan tales bienes, pero dentro del plazo de tres años. (Art. 8 transitorio).

Normas Especiales: Hechos no gravados

- **Mantendrán el tratamiento actual las ventas que se realicen en virtud de;**
 - Promesas – (Situación de la Cesión de Promesas).
 - Arrendamiento con opción de compra (norma de adecuación Ley 20.899 - Incluye tanto las cuotas de arriendo como la opción de compra)
 - Celebradas válidamente antes del 1° de Enero de 2016 y vendidas durante el 2016, se extendió por la Ley 20.899 al hecho que estén ingresadas para recepción de obras.
 - Celebradas por escritura pública o instrumento privado protocolizado

Art. 6° Transitorio modificado por la Ley 20.899 -

Normas Especiales: Exenciones

Artículo 7º transitorio:

- Están exentas las ventas de inmuebles que se graven como consecuencia de la modificación en la definición de venta, cuando cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Inmuebles con **permiso de Edificación** al 01-01-2016 y cuya venta sea efectuada en el plazo de un año contado desde 01-01-2016.
 - b) Ventas de **inmuebles nuevos** por los cuales al 01-01-2017 se haya ingresado la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la DOM

Normas Especiales: Exenciones

Artículo 12° letra E) N° 11 del D.L. 825:

- **Arriendo con opción de compra**, cuando la adquisición previa del inmuebles haya estado exenta o no gravada

Nuevo artículo 12° letra F) del D.L. 825:

- a) Venta de vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional.
- b) Venta de vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional.
- c) Contratos Generales de Construcción

Normas Especiales: Derecho a Crédito Especial

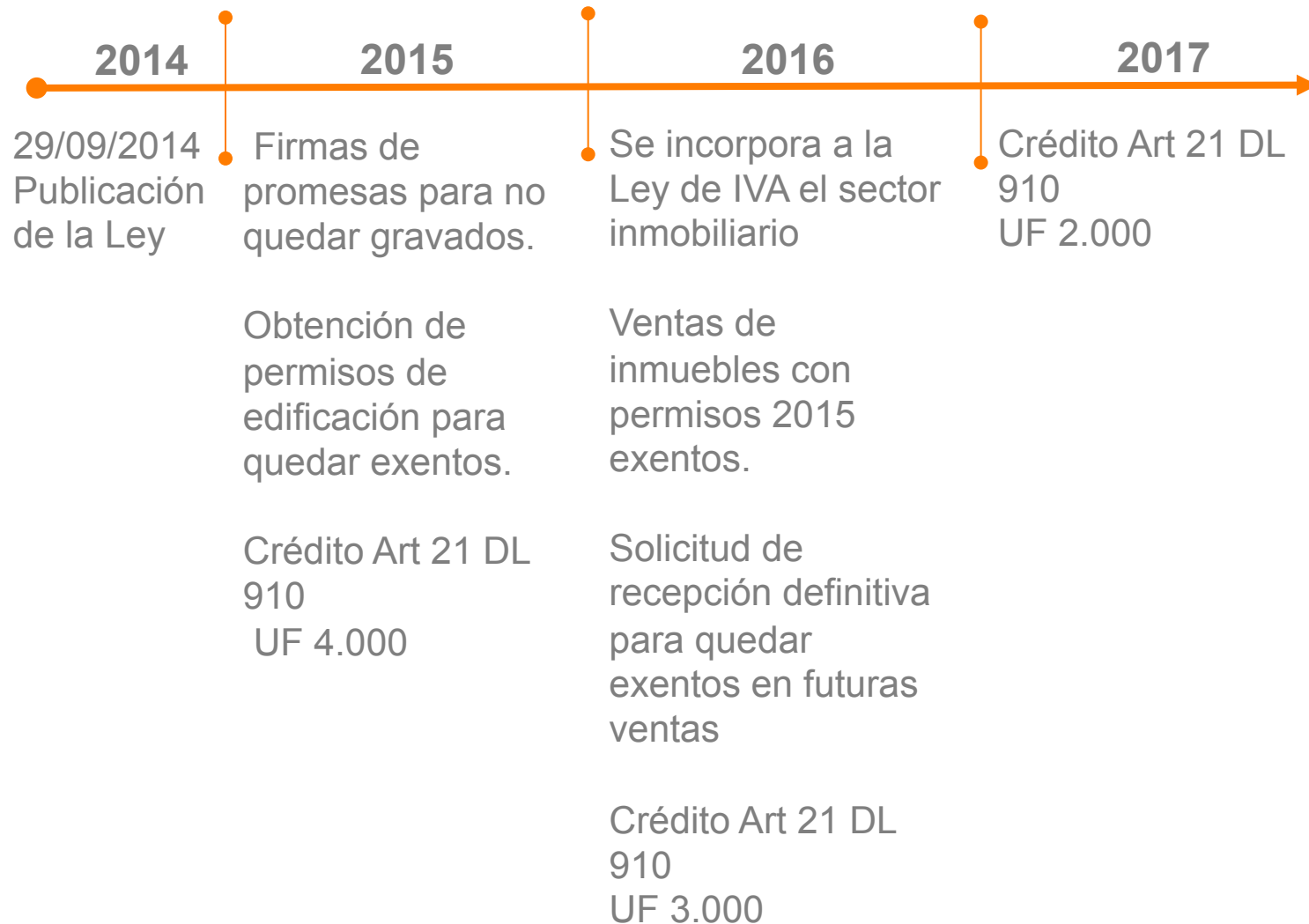
- Se rebajó el valor de construcción de las viviendas que pueden acceder al crédito establecido en el artículo 21 del D.L. 910 de 1975 de 4.500UF a 2.000 UF.
- Se mantiene el tope de 225 UF del monto total de crédito que puede obtenerse por cada vivienda.
- Vigencia Diferida por los contratos de ventas y a contratos de construcción suscritos a partir de:

01/01/2015	4.000 UF
01/01/2016	3.000 UF
01/01/2017	2.000 UF

Cuadro Esquemático Art. 21 DL 910

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

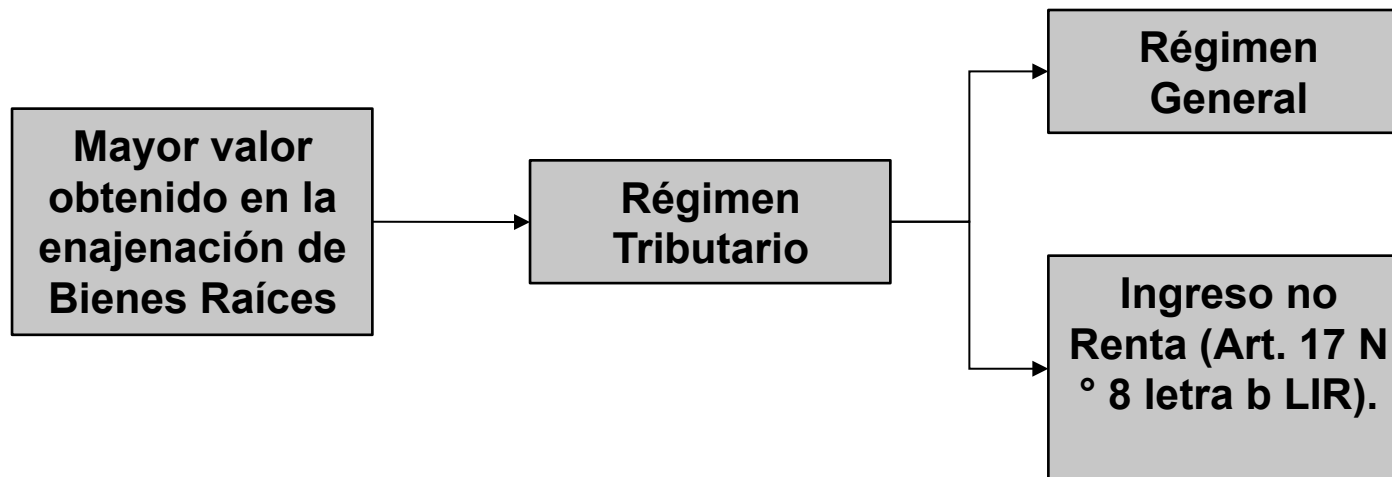
Línea de tiempo



Cambios a la Ley de la Renta

Enajenación de Inmuebles

- Regla General:
- El mayor valor obtenido de la **enajenación de bienes raíces situados en Chile**, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, tributa conforme a las reglas generales (IDPC + IGC o IA).



Enajenación de inmuebles: Hoy

El mayor valor en la enajenación de bienes raíces y de derechos o cuotas respecto de los mismos, puede estar afecto a dos formas de tributación.

1. La primera de ellas es el **régimen general** (1ª Categoría e IGC ó IA).
2. La renta puede **liberarse de esta tributación** cumpliendo determinados requisitos, que al verificarse **calificará al mayor valor como un ingreso no constitutivo de renta**:
 - a) Que los bienes raíces, los derechos o cuotas sobre ellos, poseídos en comunidad, **no formen parte del activo de empresas** que declaren su renta efectiva en la Primera Categoría en base a contabilidad completa. (Ley 20.630/2012)
 - b) Que **no exista habitualidad** en este tipo de operaciones.
(presunciones Art 18 LIR < 1 año o < 4 años).
 - a) Que la enajenación no se realice a **una sociedad donde el enajenante tenga determinada participación o tenga interés.**

INR = No habitual (+) No Relacionado (+) No formar parte del activo

Enajenación de inmuebles INR con Reforma (a contar del 01/01/2017)

Respecto de bienes raíces situados en Chile, cuando la enajenación sea efectuada por **personas naturales**, con domicilio o residencia en Chile, el mayor valor constituirá **un Ingreso No Renta** siempre que entre la adquisición y la enajenación **haya mediado un plazo superior a un año**.

Excepciones:

- No se aplica entre partes relacionadas (Relación de propiedad y Art 100 Ley de valores).
- Subdivisión de terrenos urbanos o rurales y en la venta de edificios por pisos o departamentos
 - Es INR el mayor valor en aquellos casos en que la enajenación se produzca transcurridos 4 años desde la adquisición o construcción.

Limite: no constituirá renta sólo aquella parte del mayor valor, independiente del número de enajenaciones realizadas, que no exceda de 8.000 UF.

Plazos se consideran con la inscripción en el CBR. (excepción de promesas)

Tributación del mayor valor (permite compensación con pérdidas)

1. **El mayor valor que exceda el límite del ingreso no constitutivo de renta, tributará, a elección del contribuyente:**
 - Sólo con IGC según **base percibida o devengada** (base devengada puede reliquidar hasta en 10 años).
 - Impuesto **único y sustitutivo de 10%** en base a renta percibida (PN con domicilio o residencia en Chile).
 - En ambos caso aplica **crédito por Impuesto a la Herencia** (cuando proceda)
2. **El mayor valor en ventas habituales (< 1 año ó < 4 años) o a relacionados:**
 - 1ª Categoría e IGC o Adicional.
 - Percibido o devengado lo que ocurra primero.
3. **El mayor valor en ventas sujetas a renta efectiva:**
 - 1ª Categoría e IGC o Adicional.
 - Percibido o devengado según el régimen.

Ingreso No Renta: Normas Transitorias

- Mayor valor de Inmuebles adquiridos **antes de la publicación de la Ley**, los contribuyentes podrán considerar como valor de adquisición:
 - Valor de adquisición reajustado por IPC entre el mes anterior a la adquisición y el mes anterior a la enajenación. Se considera **parte del costo, los desembolsos incurridos en mejoras** que aumenten el valor del bien, siempre que pasen a ser de propiedad del enajenante y se declaren al SII.
 - **Avaluó fiscal** del bien vigente al **1 de enero de 2017** reajustado por IPC entre diciembre de 2016 y el mes anterior al de la enajenación.
 - **Valor de mercado acreditado fehacientemente** por el contribuyente a la fecha de publicación de la ley (tasación deberá ser comunicada al SII hasta el 31 de diciembre de 2015 – **Plazo extendido por Ley 20.899 al 30 de Junio de 2016**).
- La enajenación de inmuebles adquiridos con anterioridad al **01 de enero de 2004** se regirán por las normas de la LIR vigentes al **31 de diciembre de 2014**.
- **Los inmuebles adquiridos con posterioridad a la publicación de la Ley**, para efectos de determinar el costo de adquisición, se rigen solo por el primer punto señalado precedentemente.

Acreditación del valor de mercado

De manera meramente ejemplar, los antecedentes que pueden servir al contribuyente para acreditar el valor de mercado informado al Servicio consisten en:

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

SII Res. 127 de fecha 31/12/2014

Tributación en venta de inmuebles desde el 01-01-2017

01-01-2004

Costo + IPC
No considera mejoras

INR
IDPC + IGC ó IA

31-12-2013

Opciones de Costo:

- a) Costo + Mejoras + IPC
- b) Avalúo Fiscal 01-01-2017 + IPC
- c) Valor de Mercado 29-09-2014 + IPC

INR < 8.000 UF < IGC reliq. ó IUS
10%
IDPC + IGC ó IA

28-09-2014

Costo + Mejoras + IPC
INR < 8.000 UF < IGC reliq. ó
IUS 10%
IDPC + IGC ó IA

Crédito por Contribuciones

- Contribuyentes, que declaren su renta efectiva en base a contabilidad completa, que sean propietarios o usufructuarios de **bienes raíces agrícolas** podrán rebajar el impuesto territorial pagado.
- Contribuyentes que no declaren su renta efectiva según contabilidad completa y que siendo propietarios o usufructuarios den en **cualquier forma de cesión o uso temporal bienes raíces agrícolas** también podrán rebajar el impuesto territorial pagado.
- Empresas **constructoras e inmobiliarias, propietarias o usufructuarias**, que construyan o manden a construir, podrán imputar al IDPC el impuesto territorial pagado **desde la fecha de la recepción definitiva de las obras**.

Crédito por Contribuciones

- En todos los demás casos, **se elimina el crédito por impuesto territorial pagado.**
- Aplicación Progresiva:

Hasta 31/12/2014	100%
01/01/2015 - 31/12/2015	50%
01/01/2016 en adelante	0%

Cambios y Efectos de la Reforma

Compras sin IVA impulsaron ganancias de constructoras e inmobiliarias durante 2015

- **¿Qué ha pasado?**

Las utilidades agregadas de siete constructoras e inmobiliarias que reportan a la SVS subieron **91,05%** en pesos durante 2015.

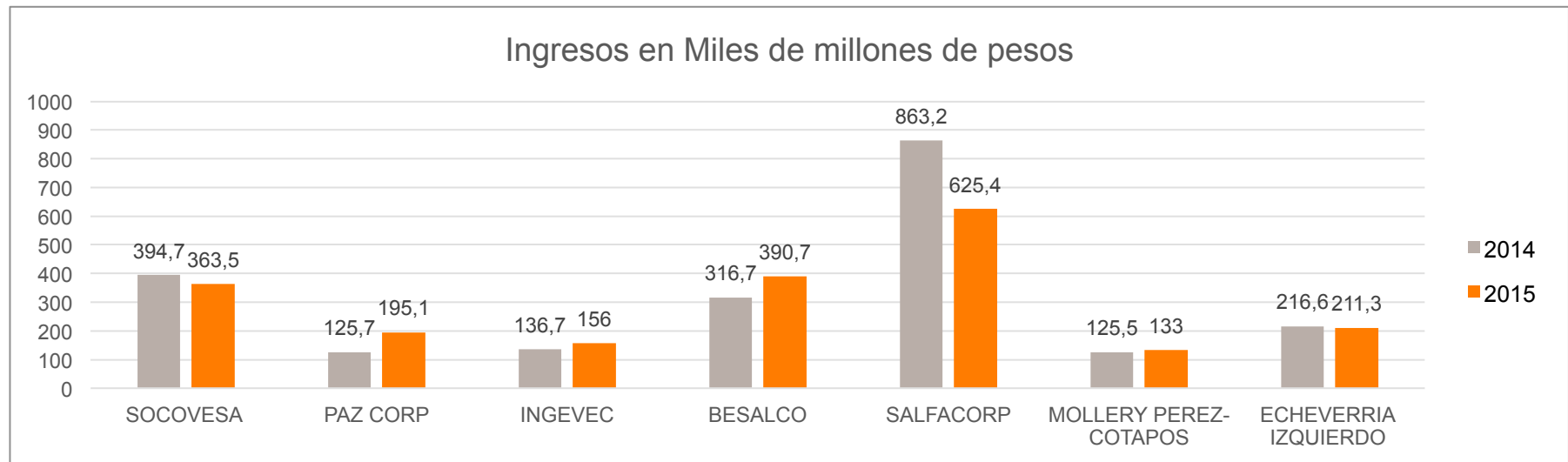
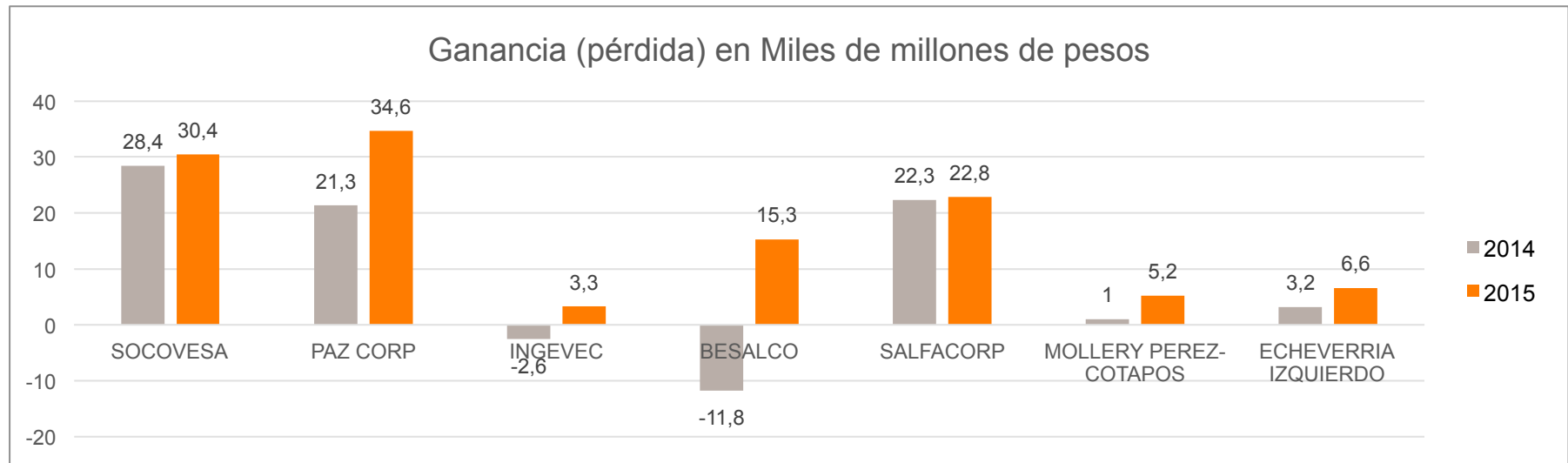
- **¿Por qué ha pasado?**

Las ganancias de las compañías en su conjunto pasaron de US\$101,99 millones en 2014 a US\$166,48 millones en 2015.

- **¿Qué consecuencias tiene?**

Para 2016 se espera una caída de 22% en la venta de viviendas, lo que podría afectar negativamente los resultados.

Resultados sector construcción



Aumento del Backlog

- Las empresas durante 2015 reportaron en conjunto un backlog o cartera de contratos a ejecutar por cerca de **US\$3.146 millones**.
- **Salfacorp**, la mayor constructora del país, cerró el año con un backlog total combinado de \$850.269 millones, un **17% más que a diciembre de 2014**, de éste, \$650.537 millones provienen de la Unidad de Ingeniería y Construcción, monto a la vez 23% superior al del cierre del año anterior.
- Por su parte, **Besalco** reportó un backlog de UF 18,3 millones, **marginalmente superior** al registrado al cierre de 2014 que fue de UF 18,2 millones.

Stock de terreno

- **Socovesa** reportó al 31/12/2015 que contaba con un **banco de terreno** que asciende a UF 7.873 millones, incluyendo los terrenos off balance ubicados en las comunas de Renca y San Bernardo.
- **Paz Corp** detalló que su banco de terrenos llegó a un total de **31 paños**, de los cuales 19 terrenos se encuentran en Chile, seguido por Perú (11) y Brasil (1). Según los cálculos de la firma, estos terrenos representan el desarrollo potencial de **53 etapas de proyectos** con una capacidad constructiva de aproximadamente **7.724 unidades**.

gracias...



Felipe Rossé Infante

Abogado UC

División Legal-Tributaria WMG | Socio

frosse@wmg.cl + 56 2 2242 09 55 / + 56 9 9145 31 62

Decher 638 – Depto E403

Puerto Varas - Chile

+56 65 2237 280

+56 9 9145 3162

www.wmg.cl

WMG