



CORRECCIONES A LA REFORMA TRIBUTARIA EN IVA (MENSAJE Nº 1436-363 09.12.15)

CHRISTIAN BLANCHE REYES

TAX ADVISORS

28 DE DICIEMBRE DE 2015

INTRODUCCIÓN

- LA LEY 20.780 INCORPORÓ LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA AL IVA (SE ELIMINA ESQUEMA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA).
- ADEMÁS, ESTABLECIÓ COMO EXENTAS DE IVA LAS VENTAS CON SUBSIDIO.
- LIMITÓ A 2000 UF EL VALOR DE LOS CGC Y VENTAS PARA EL USO DEL CRÉDITO ESPECIAL DE LA CONSTRUCCIÓN Y ESTABLECIÓ UNA REBAJA GRADUAL.
- ESTABLECIÓ NORMAS TRANSITORIAS DE ULTRA ACTIVIDAD DE LA LEY VIGENTE QUE PRESENTABAN PROBLEMAS.
- EL CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY RECOGE GRAN PARTE DE LAS PROPUESTAS PRESENTADAS POR LA CCHC.

CONTENIDO DEL PROYECTO

- ALCANCE HABITUALIDAD.
- PROMESAS DE VENTA Y AJUSTES.
- EXENCIÓN ARRIENDO CON OPCIÓN DE COMPRA.
- REBAJA BI ARRIENDO CON OPCIÓN DE COMPRA.
- SUBSIDIOS HABITACIONALES.
- OTRAS MODIFICACIONES.
- NORMAS TRANSITORIAS.



ALCANCE DE LA HABITUALIDAD

(ARTÍCULO 2 IVA)

- EN EL N°3 CUANDO SE DEFINE AL VENDEDOR, SE ELIMINA LA PRESUNCIÓN DE HABITUALIDAD QUE SE HABÍA IMPORTADO DESDE LA LEY DE LA RENTA, PARA LA VENTA DE INMUEBLES POR PISOS O DEPARTAMENTOS.
- TAMBIÉN, SE AGREGÓ QUE NO SE CONSIDERA HABITUAL LA ENAJENACIÓN POSTERIOR DE INMUEBLES ADJUDICADOS O RECIBIDOS EN PAGO DE DEUDAS LEY GENERAL DE BANCOS. ELLO SIEMPRE QUE EXISTA UNA OBLIGACIÓN LEGAL DE VENDER LOS INMUEBLES EN UN PLAZO DETERMINADO.
- YA ESTABA LA EJECUCIÓN DE BIENES CON GARANTÍA HIPOTECARIA Y LA VENTA FORZADA.

PROMESA DE COMPRAVENTA

(IVA Y CT)

- SE ELIMINA COMO HECHO GRAVADO (ART. 8 LETRA L) IVA).
- SE ADECUA LA LEGISLACIÓN A ESTE CAMBIO:
 - DEVENGACIÓN (ART. 9 IVA).
 - CRÉDITO FISCAL (ART. 21 Y 23 IVA).
 - COMPROBANTES (ART. 53, 55 Y 73 IVA) (ART. 75 CT).

AJUSTE PARA FACTURAS DE VENTA

(ARTÍCULO 55 IVA)

- COMO CONSECUENCIA DE LA ELIMINACIÓN DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA COMO HECHO GRAVADO, SE AJUSTA EL ARTÍCULO 55.
- EN EL CASO DE VENTAS DE INMUEBLES GRAVADAS CON IVA LA FACTURA DEBERÁ EMITIRSE AL MOMENTO DE LA SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA POR EL PRECIO TOTAL, INCLUYENDO LAS SUMAS PAGAS PREVIAMENTE QUE SE IMPUTEN AL MISMO A CUALQUIER TÍTULO.
- SE ELIMINA LA OBLIGACIÓN DE EMITIR LA FACTURA CON LA ENTREGA REAL O SIMBÓLICA DEL BIEN INMUEBLE, SI ES ANTERIOR A LA COMPRAVENTA.

ARRIENDO CON OPCIÓN DE COMPRA

(ARTÍCULO 12 LETRA E) Nº 11 IVA)

- SE EXIMEN LOS CONTRATOS DE ARRIENDO CON OPCIÓN DE COMPRA DE BIENES CORPORALES INMUEBLES, SIEMPRE QUE EN LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES OBJETOS DEL CONTRATO QUE HAYA PRECEDIDO INMEDIATAMENTE AL CONTRATO DE ARRIENDO, NO SE HAYA RECARGADO EL IVA POR TRATARSE DE UNA VENTA EXENTA O NO AFECTA (ANTEPROYECTO LEASEBAKC Y PRIMERA CUOTA 3 MESES).
- SE EXCLUYE EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE INMUEBLES AMOBLADOS.

BI ARRIENDO CON OPCIÓN DE COMPRA

(ARTÍCULO 16 NUEVA LETRA i) IVA)

- SE EXCLUYE DE LA BASE IMPONIBLE (CUOTA DE ARRIENDO) EL MONTO DE LA UTILIDAD O INTERÉS INCLUIDOS EN LA OPERACIÓN.
- EL SII PODRÁ APLICAR LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 64 DEL CT, 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 HA REALIZADO LA OPERACIÓN.
- NO QUEDA CLARO COMO SE INTERPRETARÁ LA NORMA DEL ARTÍCULO 21 DE LA LIR QUE APLICA EN CASO DE TASACIONES DEL ARTÍCULO 64 CT.

VIVIENDAS CON SUBSIDIO

(ARTICULO 12 LETRA F IVA)

- SE MANTIENE COMO “EXENTA” DE IVA LA VENTA DE VIVIENDAS CON SUBSIDIO.
- SE EXIME DE IVA A LAS CUOTAS Y EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE UN INMUEBLE, CUANDO HAYA SIDO FINANCIADO TOTAL O PARCIALMENTE CON UN SUBSIDIO HABITACIONAL.

CRÉDITO ESPECIAL POR SUBSIDIO

(ARTÍCULO 21 DL 910)

- SE OTORGA A LAS VENTAS CON SUBSIDIO, UN CRÉDITO FISCAL EQUIVALENTE AL 65% DEL IVA ASOCIADO A ESA VENTA EXENTA CON TOPE DE 225 UF.
- SIN EMBARGO, NO SE HACE EXTENSIVO EN ESTE ARTÍCULO ESTE BENEFICIO A LAS CUOTAS DE UN CONTRATO DE ARRIENDO DE INMUEBLES CON OPCIÓN DE COMPRA.

CRÉDITO ESPECIAL POR SUBSIDIO

(ARTÍCULO 12 TRANSITORIO LEY 20.780)

- EN UNA NORMA TRANSITORIA, SE ESTABLECE UN BENEFICIO PERMANENTE, EN CASO DE VIVIENDAS “FINANCIADAS” EN TODO O PARTE POR UN SUBSIDIO HABITACIONAL EL CRÉDITO ESPECIAL TENDRÁ COMO TOPE 2.200 UF.
- CABE RECORDAR QUE EL ARTÍCULO QUE SE MODIFICA ESTABLECÍA UNA REBAJA ESCALONADA DEL VALOR DE LAS VIVIENDAS ACOGIDAS A ESTE RÉGIMEN.
- EN CONSECUENCIA, SE DEBE ACLARAR LA SITUACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRIENDO CON OPCIÓN DE COMPRA.

OTRAS MODIFICACIONES

(ARTÍCULO 64 IVA)

- SE INCORPORA NORMA DE CONTROL PARA EFECTOS DE LA POSTERGACIÓN DEL PAGO DE IVA.
- SE MODIFICA EL INCISO TERCERO DEL ARTÍCULO 64, EXIGIENDOSE QUE AL MOMENTO DE LA POSTERGACIÓN EL CONTRIBUYENTE NO PRESENTE “MOROSIDAD REITERADA” EN EL PAGO DEL IVA O IMPUESTO A LA RENTA, SALVO QUE LA DEUDA RESPECTIVA SE HAYA PAGADO O TENGA UN CONVENIO VIGENTE.
- SE ENTIENDE QUE EXISTE UNA MOROSIDAD REITERADA CUANDO NO SE PAGUE, IVA EN UN LAPSO DE 3 PERIODOS EN 12 MESES Y PARA RENTA, EN 2 AÑOS TRIBUTARIOS CONSECUTIVOS.

ARRIENDO CON OPCIÓN DE COMPRA

(ARTÍCULO 6 TRANSITORIO LEY 20.780)

- SE HACE EXTENSIVA LA ULTRAATIVIDAD DE LA LEY A LAS CUOTAS DE ARRENDAMIENTO DEVENGADAS A CONTAR DEL AÑO 2016, EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE INMUEBLES CORPORALES.
- SIEMPRE QUE HAYA SIDO CELEBRADO POR ESCRITURA PÚBLICA O CONTRATO PRIVADO PROTOCOLIZADO CON ANTERIORIDAD AL 1 DE ENERO DEL AÑO 2016.
- SE EXCLUYE DE DICHO TRATAMIENTO AL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA DE INMUEBLES AMOBLADOS.
- SE “ACLARA” QUE IGUAL TIENEN DERECHO A DEDUCIR EL 11% DEL AF PARA DETERMINAR LA BI DE CADA CUOTA (ANTEPROYECTO).

VENTAS DE INMUEBLES

(ARTÍCULO 7 TRANSITORIO LEY 20.780)

- ESTA NORMA ESTABLECE QUE LAS VENTAS DE INMUEBLES QUE CUENTEN CON PERMISO DE EDIFICACIÓN AL 1 DE ENERO DEL AÑO 2016, ESTARÁN EXENTAS DE IVA.
- PARA ELLO, ERA NECESARIO QUE LA VENTA SE REALIZARA DENTRO DEL AÑO SIGUIENTE.
- AHORA SE AMPLIA EL BENEFICIO PARA EL CASO QUE SE PRESENTE DENTRO DEL AÑO LA SOLICITUD DE RECEPCIÓN DEFINITIVA DE LA OBRA.

CF ESPECIAL NUEVO HECHO GRAVADO

(ARTÍCULO 8 TRANSITORIO LEY 20.780)

- LA NORMA ESTABLECE QUE EN LA VENTA DE INMUEBLES GRAVADA CON IVA COMO CONSECUENCIA DE LA REFORMA, SE PODRÁ RECUPERAR EL CRÉDITO FISCAL SOPORTADO EN LA COMPRA O CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE, HASTA 3 AÑOS CONTADOS DEL HECHO GRAVADO.
- SE AGREGA QUE, EN TODO CASO, SE DEBE REBAJAR DEL COSTO DEL ACTIVO EL MONTO EQUIVALENTE A LOS CRÉDITOS FISCALES RECUPERADOS.

TRANSICIÓN PROMESAS

(ARTÍCULO 6 TRANSITORIO PROYECTO DE LEY)

- SE CREA UN NUEVO ARTÍCULO TRANSITORIO, PARA EL CASO EN QUE MIENTRAS SE APRUEBA LA NORMA QUE ELIMINA COMO HECHO GRAVADO LAS PCV, SE CELEBREN PROMESAS GRAVADAS CON IVA.
- LA SOLUCIÓN ESTA DADA, PORQUE LA FACTURA DEFINITIVA POR LA VENTA DEBERÁ EMITIRSE EN LA FECHA DE LA ENTREGA REAL O SIMBÓLICA DEL BIEN O LA SUSCRIPCIÓN DE LA VENTA, CONSIDERANDO ÚNICAMENTE EL SALDO POR PAGAR.
- NO ESTÁ RESUELTO EL CASO QUE LA PROMESA QUEDE GRAVADA Y LA VENTA NO, QUE GENERA EL PROBLEMA DE LA RECUPERACIÓN DEL ESE IVA.



CORRECCIONES A LA REFORMA TRIBUTARIA EN IVA (MENSAJE Nº 1436-363 09.12.15)

CHRISTIAN BLANCHE REYES

TAX ADVISORS

28 DE DICIEMBRE DE 2015