



Nivel:

Básico

Intermedio

IVA EN LOS INMUEBLES

*Modificaciones incorporadas por la Ley N° 21.210, sobre
Modernización Tributaria*

El objetivo de esta charla es dar a conocer los principales cambios en la tributación que afecta a la enajenación y arrendamiento de bienes raíces producto de las modificaciones incorporadas a la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (IVA) por la Ley sobre Modernización Tributaria.

Índice:

1. Introducción
2. Hecho Gravado Básico de Venta
3. Hechos Gravados Especiales
4. Base Imponible
5. Proporcionalidad en el Uso del Crédito Fiscal
6. Más Información

Antes de Reforma Tributaria	Con Reforma Tributaria y Simplificación	Con Modernización Tributaria
Hasta el 31.12.2015	Entre el 01.01.2016 al 29.02.2020	Desde el 01.03.2020
<p>-Queda afecta a IVA la venta de inmuebles realizada por una empresa constructora (no inmobiliarias).</p>	<p>-La industria inmobiliaria pasa a ser gravada con IVA en la venta de inmuebles, nuevos o usados, cualquiera sea el vendedor, siempre que sea habitual.</p> <p>-Incluye presunción de habitualidad en los casos que la venta se realice antes del año de adquirido o terminado de construir un inmueble.</p>	<p>-Queda afecta a IVA la venta de inmuebles construidos, realizada por un vendedor habitual.</p> <p>-Se elimina la presunción de habitualidad, por lo que corresponderá al Servicio calificarla.</p>

2. Hecho Gravado Básico “Venta”



Concepto de Venta antes de Modernización:

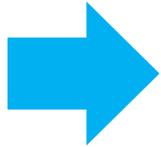
1º Por "venta", toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles, bienes corporales inmuebles excluidos los terrenos, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, como, asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la presente ley equipare a venta.

Concepto de Venta después de Modernización:

1º 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 **construidos**, 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. **Los terrenos no se encontrarán afectos al impuesto establecido en esta ley.**



Se deja claramente establecido que lo que se grava es la venta de un **inmueble construido** y no la mera venta de un terreno, el cual si bien es jurídicamente un inmueble, su tratamiento respecto del IVA es descontarlo de la base imponible al momento de determinar dicho tributo (costo/adquisición).



Excepción: Los **terrenos urbanizados** constituyen la construcción de un bien corporal inmueble (Circular N° 37 de 2020).

Concepto de Vendedor antes de Modernización:

- 3º 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, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad.

Concepto de Vendedor después de Modernización:

- 3º 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, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos **calificar la habitualidad.**

Se elimina: “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.”.

Concepto de Vendedor después de Modernización (continuación)

Además se elimina la siguiente oración: “La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual.”.





Estas modificaciones tienen por objeto reforzar que la determinación de la habitualidad de un vendedor, corresponde a un análisis de las **circunstancias particulares** del caso específico sujeto a que existan las condiciones para calificarlo como habitual.

Con todo, no se considerará habitual...

1

Enajenación de inmuebles efectuada como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias

2

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

3

Todos aquellos casos de ventas forzadas en pública subasta autorizada por resolución judicial



3. Hechos Gravados Especiales

Artículo 8 letra g) antes de Modernización:

- g) El arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimiento de comercio;

Artículo 8 letra g) después de Modernización:

- g) El arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimiento de comercio.

Se agrega: “Para calificar que se trata de un inmueble amoblado o un inmueble con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial se deberá tener presente que los bienes muebles o las instalaciones y maquinarias sean suficientes para su uso habitación u oficina, o para el ejercicio de la actividad industrial o comercial, respectivamente. Para estos efectos, el Servicio, mediante resolución, determinará los criterios generales y situaciones que configurarán este hecho gravado;”.

Ejemplos según Circular N° 37/2020:

1

Si el arrendamiento recae sobre un departamento, se entenderá que el inmueble cuenta con muebles suficientes para considerarse amoblado, si al menos incluye una cama o un mueble de similar naturaleza, así como algunos enseres (tales como mesa de comedor o vajilla), que permitan el alojamiento o pernoctación de la una persona.



Ejemplos según Circular N° 37/2020:

2

Si el arrendamiento recae sobre una oficina, el inmueble contará con mobiliario suficiente si, a o menos, incluye un escritorio, una silla y cualquier mueble adicional para el archivo, custodia de documentos o para el uso de oficina, como una mesa para reunión, apoyo de computadores o impresoras u otros que tengan esa finalidad.



Ejemplos según Circular N° 37/2020:

3

Si el arrendamiento recae en un local comercial, para entender que cuenta con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial, deberá, a lo menos, contar con un mesón para atender al público y estantes para guardar y exponer los productos.



Artículo 8 letra I) antes de Modernización:

- I) 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 8 letra I) después de Modernización:

- I) Los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor.

Se elimina: “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.”.



Al igual que para el hecho gravado básico, esta modificación tiene por objeto reforzar que la determinación de la habitualidad en los contratos de arriendo con opción de compra, corresponde a un análisis de las **circunstancias particulares** del caso específico sujeto a que existan las condiciones para calificarlo como habitual.

Por otra parte, en virtud del **Art. 9° Transitorio de la Ley N° 20.899**, las cuotas de contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, y 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**, deben regirse por las disposiciones del D.L. 825 vigente con anterioridad a dicha fecha.



4. Base Imponible (BI)



Base Imponible en la Venta de Inmuebles en cuya Adquisición no se Soportó IVA

Artículo 16 letra g) antes de Modernización:

- g) El en caso de venta de bienes corporales **inmuebles usados**, en cuya adquisición no se haya soportado impuesto al valor agregado, realizada por un vendedor habitual, la base imponible será la diferencia entre los precios de venta y compra. (..)

Artículo 16 letra g) después de Modernización:

- g) El en caso de venta de bienes corporales **inmuebles**, en cuya adquisición no se haya soportado impuesto al valor agregado, realizada por un vendedor habitual, la base imponible será la diferencia entre los precios de venta y compra. (..)



Se elimina la exigencia de que los inmuebles sean «usados» para que las ventas que recaen sobre ellos se acojan a esta base imponible especial, siendo suficiente que en la adquisición del inmueble respectivo no se haya soportado IVA.

Base Imponible en la Venta de Inmuebles en cuya Adquisición no se Soportó IVA

Artículo 16 letra g) antes de Modernización (Continuación):

- g) Con todo, en la determinación de la base imponible a que se refiere el párrafo anterior deberá descontarse del precio de compra y del precio de venta, el valor del terreno que se encuentre incluido en ambas operaciones. Para estos efectos, el vendedor **podrá** deducir del precio de venta **como valor máximo asignado al terreno**, el valor comercial de éste a la fecha de la operación.

Artículo 16 letra g) después de Modernización (Continuación):

- g) Con todo, en la determinación de la base imponible a que se refiere el párrafo anterior deberá descontarse del precio de compra y del precio de venta, el valor del terreno que se encuentre incluido en ambas operaciones. Para estos efectos el vendedor **deberá** deducir del precio de venta el valor comercial de éste a la fecha de la operación.



Modifica «podrá» por «deberá», referente a la deducción del valor comercial del precio de venta.

Base Imponible en la Venta de Inmuebles en cuya Adquisición no se Soportó IVA

Artículo 16 letra g) antes de Modernización (Continuación):

- g) Efectuada esta deducción, el vendedor deberá deducir del precio de adquisición del inmueble una cantidad equivalente al porcentaje que representa al **valor comercial asignado al terreno** en el precio de venta.

Artículo 16 letra g) después de Modernización (Continuación):

- g) Efectuada esta deducción, el vendedor deberá deducir del precio de adquisición del inmueble una cantidad equivalente al porcentaje que representa al **valor comercial del terreno** en el precio de venta.



Se elimina el vocablo «asignado», referente al terreno.

Base Imponible en la Venta de Inmuebles en cuya Adquisición no se Soportó IVA

En otras palabras...



Respecto de la rebaja del terreno que esta norma permite para el precio de venta, **se hace obligatorio** que el vendedor deduzca el valor comercial del terreno a la fecha de la operación, independiente del valor que éste le haya asignado.



Respecto de la deducción del terreno que ordena la norma al **precio de adquisición**, la rebaja debe corresponder a una cantidad equivalente al porcentaje que representa el valor comercial del terreno en el precio de venta, siendo también en este caso indiferente el valor asignado al mismo.

Base Imponible en la Venta de Inmuebles en cuya Adquisición no se Soportó IVA

Facultad de Tasación del SII

Debido a que la norma modificada permite rebajar el valor comercial del terreno, será este valor el que podrá ser tasado por el Servicio, en caso que se haya descontado una suma notoriamente superior al valor comercial de aquellos de características y ubicación similares.



El valor comercial, tanto del terreno como del inmueble construido, podrá ser acreditado, por ejemplo, con:

Tasación
Comercial
de una
Entidad
Bancaria

Tasación
Comercial
de un
Profesional
o Empresa
del Rubro

Copia de
Tasaciones
de
Inmuebles
Similares

Base Imponible en el Arrendamiento de Inmuebles Gravados con IVA

Artículo 17 inciso primero antes de Modernización:

En el caso de arrendamiento de inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, y de todo tipo de establecimientos de comercio que incluya un bien raíz, **podrá** deducirse de la renta, para los efectos de este párrafo, una cantidad equivalente al 11% del avalúo fiscal del inmueble...

Artículo 17 inciso primero después de Modernización:

En el caso de arrendamiento de inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, y de todo tipo de establecimientos de comercio que incluya un bien raíz, **deberá** deducirse de la renta, para los efectos de este párrafo, una cantidad equivalente al 11% del avalúo fiscal del inmueble...

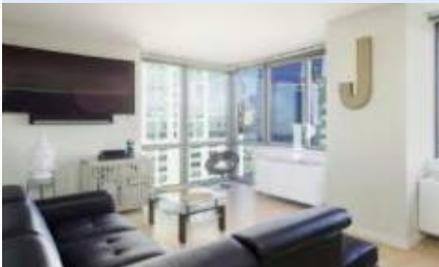


Modifica «podrá» por «deberá», referente a la deducción del 11% del avalúo fiscal del inmueble.

Base Imponible en el Arrendamiento de Inmuebles Gravados con IVA

La norma analizada **tiene por objeto dejar establecido en la ley** el hecho de que la rebaja del valor del terreno en la determinación del arriendo **se determina rebajando obligatoriamente el 11% del avalúo fiscal** del inmueble, o la proporción correspondiente si el arrendamiento fuere parcial o por períodos distintos a un año.

Inmuebles Amoblados



Inmuebles con Instalaciones o Maquinarias



Establecimientos de Comercio



Base Imponible en la Venta de Inmuebles Nuevos

Artículo 17 inciso segundo antes de Modernización:

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.

Artículo 17 inciso segundo después de Modernización:

Tratándose de la venta de bienes inmuebles gravados por esta ley, **deberá** 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.



Modifica «podrá» por «deberá», referente a la deducción del precio de adquisición del terreno.



Igualmente, en la determinación de la base imponible de la venta de bienes inmuebles se usaba la expresión «podrá» para la deducción del precio de adquisición.



Se reconoce legalmente que en la determinación de la base imponible de la venta de inmuebles, debe ser rebajado **obligatoriamente** su valor de adquisición.

Base Imponible en la Venta de Inmuebles Nuevos

Artículo 17 inciso segundo antes de Modernización (continuación):

La deducción que en definitiva se efectúe por concepto del terreno, no podrá ser superior al doble del valor su avalúo fiscal determinado para los efectos de la ley N° 17.235, salvo que la fecha de adquisición del mismo haya precedido el no menos de tres años de 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 segundo después de Modernización (continuación):

Se elimina la frase final de este inciso.

Base Imponible en la Venta de Inmuebles Nuevos

En otras palabras...



Lo anterior significa que, a partir de la fecha de vigencia de la Ley, se debe deducir del valor de venta, el valor de adquisición reajustado de acuerdo con el porcentaje de variación experimentado por el índice de precios entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior al de la fecha del contrato, **sin tope.**

Base Imponible en la Venta de Inmuebles Nuevos



Para concordar la modificación anterior, se elimina el inciso quinto del artículo 17.

¿Qué decía?

Permitía a los contribuyentes solicitar al Servicio en aquellos casos en que había transcurrido menos de tres años entre la adquisición y la venta o promesa de venta del bien inmueble gravado, una autorización para deducir, del precio estipulado en el contrato, el valor efectivo de adquisición del terreno, sin aplicar el límite del doble del valor del avalúo fiscal.



5. Proporcionalidad en el Uso del Crédito Fiscal

Aspectos Generales

- El Art. 23° del D.L. N° 825 dispone que el CF está constituido por los **impuestos soportados** por el contribuyente al adquirir bienes y/o servicios, y que puede deducir de su Débito Fiscal.
- En general, da derecho a CF, el IVA recargado en las facturas que documenten la adquisición de especies o prestación de servicios destinados a formar parte del activo fijo, realizable o relacionado con gastos de carácter general.
- Para hacer uso del CF el **contribuyente deberá acreditar este recargo**, por lo que requerirá de las facturas y además, el acuse recibo de estos documentos en su “Registro de Compra Venta” (RCV)

Se incorpora un nuevo inciso segundo al artículo 23° N° 6

«Cuando los contribuyentes que se dediquen a la venta habitual de bienes corporales inmuebles o las empresas constructoras, no puedan determinar la procedencia del crédito fiscal conforme a los números 1 al 3 de este artículo, en el período tributario en que adquirieron o construyeron los bienes, deberán aplicar las siguientes reglas:

- a) El impuesto soportado será considerado provisionalmente como crédito fiscal del período correspondiente; y*
- b) El crédito fiscal provisional deberá ser ajustado en cada periodo en que se realicen operaciones no gravadas o exentas, adicionando, debidamente reajustado, al débito fiscal de dicho período, el monto equivalente al impuesto soportado en la adquisición o construcción de la o las unidades que se transfieren en dichas operaciones.».*

Se incorpora un nuevo inciso segundo al artículo 23° N° 6



El Servicio, mediante resolución, regulará el mecanismo para aplicar la proporcionalidad en el uso del crédito fiscal en el caso de operaciones sobre inmuebles.



6. Más Información

Normativa Relacionada

Puede encontrar información más detallada en:

- D.L. N° 825, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.
- Ley N° 21.210, sobre Modernización Tributaria
- Leyes N° 20.780 y 20.899, sobre Reforma Tributaria y Simplificación de Reforma Tributaria

El texto completo de las leyes se encuentra en www.bcn.cl (Biblioteca del Congreso Nacional)

- Circular N° 37 de 2020.
- Circular N° 13 de 2016.
- Circular N° 42 de 2015.

Estas normativas se encuentran en www.sii.cl, Normativa y Legislación, Administrador de Contenido Normativo.

Ayudas

The screenshot shows the Sii website's 'Ayuda' (Help) section. At the top, there is a navigation bar with 'Ingresar a Mi Sii' and 'Mi Sii Servicios online'. The 'Ayuda' and 'Contacto' links are highlighted with a yellow box. Below the navigation bar, the main heading is 'Asistencia y Ayuda' with the tagline 'Más claro. Más cómodo. Más útil.' and a search bar containing the text '¿Sobre qué necesitas ayuda?'. A magnifying glass icon is positioned over the search bar. Below the search bar, there is a section titled 'Material de apoyo' (Support Material) with a grid of icons and labels: 'Preguntas frecuentes' (Frequent questions), 'Ayudas por trámites' (Help by procedures), '¿Cómo se hace para...?' (How to do...?), 'Videos educativos' (Educational videos), 'Folletería' (Brochures), 'Formularios' (Forms), 'Diccionario tributario' (Tax dictionary), 'Calendario tributario' (Tax calendar), and 'Aprenda sobre...' (Learn about...). At the bottom, there is a section titled 'Asistencia' (Assistance) with icons and labels for 'Mesa de Ayuda' (Help desk), 'Oficinas y Horarios' (Offices and hours), 'Charlas de Asistencia al Contribuyente' (Taxpayer assistance talks), 'Felicitaciones y Sugerencias' (Congratulations and suggestions), 'Orientaciones y Reclamos' (Guidance and complaints), and 'Denuncias sobre evasión' (Complaints about tax evasion).

-En la sección Ayuda, encontrarás distintas orientaciones, como preguntas frecuentes, videos, guías y otros.

-También podrás obtener orientación a través del botón «Contacto» o llamando a la mesa de ayuda, a los números: 223951111 – 223951115.

Te invitamos a continuar revisando la página www.sii.cl, donde se ofrecen distintas charlas en línea.

Ingresa en:

1. Destacados, Aprende con nosotros

The screenshot shows the SII website interface. At the top, there is a navigation bar with 'Ingresar a Mi Sii', the SII logo, and links for 'Mi Sii', 'Servicios online', 'Ayuda', and 'Contacto'. The main banner features a man working on a laptop and the text 'Conoce las Medidas Tributarias de Apoyo a Personas y Pymes' with a 'Ver información' button. Below the banner are three columns: 'Accesos directos' (listing services like 'Autorización de Emisión de Boletas de Ventas'), 'Ayuda' (listing 'Formularios' and 'Preguntas frecuentes'), and a central graphic for 'Operación Renta' with the slogan 'AUN MAS UNIDOS'. The 'Destacados' section includes a highlighted 'SII Educa' card with the text 'Nuevas charlas en línea' and 'Aprende con nosotros', along with other news items like 'Trámites vía web' and 'Portal de Reavalúo'. A 'Noticias' section on the right shows dates and headlines such as 'Comienza a registrar ampliación de rebaja de las contribuciones para adultos mayores vulnerables económicamente'.

2. Inscríbete en Charlas

Luego, selecciona el ícono de Inscripción de charlas en línea.

Se desplegará la oferta de charlas online.

Inscríbete en la que sea de tu interés.

The screenshot shows the Sii website home page. At the top, there is a navigation bar with the Sii logo and the text "Servicio de Impuestos Internos". To the right of the logo are links for "MI Sii", "Servicios online", "Ayuda", and "Contacto". Below the navigation bar is a large banner with the text "EDÚCATE Y APRENDE CON NOSOTROS" and "Te invitamos a participar de todas las actividades ¡Bienvenido!". Below the banner are five main content blocks: "PORTAL SIEDUCA", "INSCRÍBETE EN CHARLAS" (highlighted with a yellow box), "PARTICIPA EN CURSOS", "PORTAL PLANETA SII", and "CANAL SIEDUCA". Each block has a small image and a brief description of the service.

The screenshot shows the Sii website page for "Inscríbete en charlas en línea". The page has a navigation bar at the top with the Sii logo and the text "Servicio de Impuestos Internos". To the right of the logo are links for "MI Sii", "Servicios online", "Ayuda", and "Contacto". Below the navigation bar is a breadcrumb trail: "Home / Sii Educa / Inscríbete en charlas en línea". The main content area features the title "Inscríbete en Charla en Línea" and the subtitle "“Operación Renta Año Tributario 2020” y resuelve tus principales dudas del proceso." Below the title and subtitle are the following details: "Día: miércoles 08 de abril de 2020", "Horario: 15:30 horas", "Destinatario: Todo público", and "Duración: 1 hora aprox.". At the bottom of the page, there is a call to action: "Una vez inscrito, enviaremos al correo electrónico que registres, un link para ingresar a la charla en la fecha y hora indicada. Recuerda conectarte con anticipación, y verificar tu equipo (internet, audio y video), para una mejor conexión y experiencia." Below this text is a yellow button labeled "Inscríbete aquí".

3. Para inscribirte, deberás llenar el formulario que se desplegará.

Inscripción charlas SII

Nombre: Operación Renta Año Tributario 2020
ID: 1581

1. Nombres y Apellidos
2. RUT, Sin puntos y con guión.
3. Correo electrónico

No revele nunca su contraseña. [Notificar abuso](#)



Nivel:

Básico

Intermedio

IVA A LOS INMUEBLES

*Modificaciones incorporadas por la Ley N°
21.210, sobre Modernización Tributaria*

**¡MUCHAS
GRACIAS!**