IVA EN LOS INMUEBLES

PRIMER ENCUENTRO DE CONTADORES DEL NORTE
IQUIQUE 2017

ROBERTO LUCERO VILLALOBOS
CONTADOR AUDITOR PUCV
ACADÉMICO DE LA UNIVERSIDAD ANDRÉS BELLO, SEDE VIÑA DEL MAR
RELATOR DE SEMINARIOS Y TALLERES COLEGIO DE CONTADORES, REGIONAL VALPARAÍSO
RELATOR DE SEMINARIOS DE THOMSON REUTERS

TRIBUTACIÓN DE LOS INMUEBLES

PRIMER ENCUENTRO DE CONTADORES DEL NORTE
IQUIQUE 2017

ROBERTO LUCERO VILLALOBOS
CONTADOR AUDITOR PUCV
ACADÉMICO DE LA UNIVERSIDAD ANDRÉS BELLO, SEDE VIÑA DEL MAR
RELATOR DE SEMINARIOS Y TALLERES COLEGIO DE CONTADORES, REGIONAL VALPARAÍSO
RELATOR DE SEMINARIOS DE THOMSON REUTERS

TEMARIO

Las modificaciones legales incorporadas a la Ley del IVA y a la LIR relativas a la tributación en la venta, enajenación y arriendo de INMUEBLES contenidas en la Ley N° 20.780 del 29.09.2014, en la Ley N° 20.899 del 08.02.2016, en sus circulares, resoluciones y oficios ´vigentes a la fecha

- EL IVA EN LOS INMUEBLES, a contar del 01.01.2016
- LA LIR EN LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES a contar del 01.01.2017
- LA LIR EN EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES a contar del 01.01.2016

IVA EN LOS INMUEBLES

INTRODUCCIÓN

- Desde el año 1920 existen los impuestos al consumo
- El 31.12.1974 se publica el D.L.825 , EL IVA, el principal impuesto al consumo, venta de bienes muebles
- El 02.02.1977 se publica el D.S 55, Reglamento del la Ley de IVA
- **En el año 1976 se incorporan los servicios**
- **En el año 1987 la construcción y venta de inmuebles por empresas constructoras**
- **A contar del año 2014 y 2015 modificaciones a la Ley de IVA en algunos de sus artículos**
- **A contar del año 2016 la venta de inmuebles por vendedores habituales**

INTRODUCCIÓN

- **Circulares**
  - N° 51 del 01.10.2014
  - N° 61 del 01.12.2014
  - N° 21 del 24.03.2015
  - N° 45 del 05.06.2015 incorporación del IVA en la venta inmuebles, según Ley N° 20.780
  - N° 70 del 23.07.2015
  - N° 13 del 23.03.2016, modificaciones en el IVA en la venta de inmuebles según Ley N° 20.899
  - Circular N° 62 del 16.10.2016

- **Resoluciones**
  - N° 16 del 31.01.2017
  - N° 25 del 15.102.2017

ARTÍCULO 2° D.L. 825

	PRE - REFORMA	REFORMA LEY N° 20.780
Art 2°	1°) 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 **de propiedad de una empresa constructora construídos totalmente por ella o que en parte hayan sido construídos por un tercero para ella**, 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.	1°) 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.

ARTÍCULO 2° D.L. 825

	REFORMA LEY 20.780	REFORMA A LA REFORMA LEY 20.899
Art 2°	3°) Por "vendedor" cualquier 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. **Para efectos de la venta de inmuebles, se presumirá que existe habitualidad en los casos de venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción, en su caso. En todos los demás casos se presumirá la habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año. Con todo, no se considerará habitual la enajenación de inmuebles que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias. La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual.** Se considera también "vendedor" al productor, fabricante o **vendedor habitual de bienes corporales inmuebles** que venda materias primas o insumos que, por cualquier causa, no utilice en sus procesos productivos.	3°) Por "vendedor" cualquier 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. **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. Con todo, no se considerará habitual la enajenación de inmuebles que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias así como 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; y los demás 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.** Se considera también "vendedor" al productor, fabricante o **vendedor habitual de bienes corporales inmuebles** que venda materias primas o insumos que, por cualquier causa, no utilice en sus procesos productivos.

ARTÍCULO 8° LETRA L, D.L. 825

(PROMESAS DE VENTAS Y ARRIENDO CON OPCION DE COMPRA)

	PRE- REFORMA	REFORMA LEY 20.780
Art 8°	l) Las promesas de venta de bienes corporales inmuebles de propiedad de una **empresa constructora** de su giro y los contratos de arriendo con opción de compra que celebren estas empresas respecto de los inmuebles señalados y las comunidades por inmuebles construidos total o parcialmente por ellas. Para los efectos de la aplicación de esta ley, estos últimos contratos se asimilarán en todo a las promesas de venta.	) **Las promesas de venta y los contratos de arriendo con opción de compra** que recaigan sobre **bienes corporales inmuebles realizadas por un vendedor.** Para los efectos de la aplicación de esta ley, estos últimos contratos se asimilarán en todo a las promesas de venta".

ARTÍCULO 8° LETRA L, D.L. 825

(PROMESAS DE VENTAS Y ARRIENDO CON OPCION DE COMPRA)

	REFORMA LEY 20.780	REFORMA A LA REFORMA LEY 20.899
Art 8°	l) **Las promesas de venta y los contratos de arriendo con opción de compra** que recaigan sobre **bienes corporales inmuebles realizadas por un vendedor.** Para los efectos de la aplicación de esta ley, estos últimos contratos se asimilarán en todo a las promesas de venta".	l) 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 M, D.L. 825

(VENTA DE ACTIVO FIJO)

	PRE- REFORMA	REFORMA LEY 20.780
Art 8°	m) La venta de bienes corporales muebles que realicen las empresas antes de que haya terminado su vida útil normal, de conformidad a lo dispuesto en el N° 5 del artículo 31 de la Ley de la Renta o que hayan transcurrido cuatro años contados desde su primera adquisición y no formen parte del activo realizable efectuada por contribuyentes que, por estar sujetos a las normas de este Título, han tenido derecho a crédito fiscal por la adquisición, fabricación o construcción de dichos bienes. La venta de bienes corporales inmuebles o de establecimientos de comercio, sin perjuicio del impuesto que afecte a los bienes de su giro, sólo se considerará comprendida en esta letra cuando ella se efectúe antes de doce meses contados desde su adquisición, inicio de actividades o construcción según corresponda	m) La venta de bienes corporales muebles e inmuebles que formen parte del activo inmovilizado de la empresa, siempre que, por estar sujeto a las normas de este título, el contribuyente haya tenido derecho a crédito fiscal por su adquisición, importación, fabricación o construcción. No obstante lo dispuesto en el párrafo precedente, no se considerará, para los efectos del presente artículo, la venta de bienes corporales muebles que formen parte del activo inmovilizado de la empresa, efectuada después de transcurrido un plazo de treinta y seis meses contado desde su adquisición, importación, fabricación o término de construcción, según proceda, siempre que dicha venta haya sido efectuada por o a un contribuyente acogido a lo dispuesto en el artículo 14 ter de la ley sobre Impuesto a la Renta, a la fecha de dicha venta.".

ARTÍCULO 12° LETRA E, N° 11, D.L. 825

(EXENCIÓN DE IVA EN EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES)

	PRE- REFORMA Y REFORMA LEY 20.780	REFORMA A LA REFORMA LEY 20.899
Art 12° Letra E	11) El arrendamiento de inmuebles, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) del artículo 8°	11) El arrendamiento de inmuebles, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) del artículo 8° y los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que haya precedido inmediatamente al contrato de arriendo, no se haya recargado impuesto al valor agregado por tratarse de una venta exenta o no afecta

ARTÍCULO 12° LETRA F, D.L. 825

(NUEVO , VENTA CON SUBSIDIO)

	REFORMA LEY 20.780	REFORMA A LA REFORMA LEY 20.899
Art 12° Letra F	La venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuando ésta haya sido financiada, en todo o parte, por el referido subsidio; y la venta a un tercero de una vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el mismo Ministerio, cuando la opción de compra sea financiada, en todo o parte, por el señalado subsidio	La venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los contratos generales de construcción y los contratos de arriendo con opción de compra, cuando tales ventas, contratos o arriendos con opción de compra hayan sido financiados en definitiva, en todo o parte, por el referido subsidio. Para estos efectos, se considerará también como beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a la persona natural o jurídica que adquiera o encargue la construcción de un bien corporal inmueble para venderlo o entregarlo en arriendo con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por dicho Ministerio, siempre que lo anterior conste en el contrato respectivo, debiendo aplicarse el impuesto al valor agregado en caso contrario. En este caso, si la venta o el contrato de arriendo con opción de compra posteriores no se celebran con beneficiarios de tales subsidios, deberá aplicarse el impuesto al valor agregado conforme a las reglas que corresponda según el caso, sin que proceda la exención establecida en el número 11, de la letra E, del artículo 12".

NORMAS TRANSITORIAS

- ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO LEY N° 20.780, MODIFICADO POR LA LEY N° 20.899

- ARTÍCULO SÉPTIMO TRANSITORIO LEY N° 20.780, MODIFICADO POR LA LEY N° 20.899 Y POR LEY DE PRESUPUESTO DE 2017

- ARTÍCULO NOVENO TRANSITORIO LEY N° 20.899

ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO LEY N°20.780

REFORMA A LA REFORMA LEY 20.899
Las modificaciones introducidas por el artículo 2° en el decreto ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, no se aplicarán 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 a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley a que se refiere el número 1 del artículo precedente, en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado. Del mismo modo, no se aplicarán dichas disposiciones **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 en la medida que hayan sido celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia señalada y,** siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.

ARTÍCULO SÉPTIMO TRANSITORIO LEY N°20.780

REFORMA A LA REFORMA LEY 20.899

Estarán exentas del impuesto al valor agregado las ventas de bienes corporales inmuebles que se graven como consecuencia de la modificación que se introduce en el artículo 2° del decreto ley N° 825, de 1974, a través de la letra a) del numeral 1 del artículo 2° de la presente ley, siempre que dichos bienes cuenten, al 1 de enero de 2016, con el permiso de edificación a que se refiere la ley General de Urbanismo y Construcciones, y las ventas respectivas se efectúen dentro del plazo de un año contado desde la fecha a que se refiere el numeral 1 del artículo quinto transitorio. **Estarán también exentas del impuesto al valor agregado, en el caso de bienes corporales inmuebles nuevos que cuenten con el permiso de construcción a la fecha señalada, la venta u otras transferencias de dominio, incluido el contrato de arriendo con opción de compra, que se graven como consecuencia de estas modificaciones siempre que respecto de tales bienes se haya ingresado, al 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.**

ARTÍCULO NOVENO TRANSITORIO LEY N°20.899

REFORMA A LA REFORMA LEY 20.899
Las modificaciones introducidas por el artículo 2° en el decreto ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios a contar del 1 de enero de 2016, no se aplicarán a las cuotas de contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, ni a 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 a la fecha de entrada en vigencia señalada, rigiéndose por las disposiciones de la ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios vigentes con anterioridad a la fecha señalada.

ARTÍCULO 16° LETRA G, D.L. 825

(BASE IMPONIBLE)

	PRE- REFORMA	REFORMA LEY 20.780
Art 16° Letra G	La base imponible de las operaciones señaladas en la letra k) del artículo 8º, se determinará de acuerdo con las normas de este artículo y del artículo 15.	En el 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**. Para estos efectos deberá reajustarse el valor de adquisición del inmueble de acuerdo con el porcentaje de variación que experimente el índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior a la fecha de la venta. 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. Efectuada esta deducción, el vendedor deberá deducir del precio de adquisición del inmueble una cantidad equivalente al porcentaje que representa el valor comercial asignado al terreno en el precio de venta. El Servicio podrá tasar el valor comercial asignado al terreno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario.

ARTÍCULO 16° LETRA I D.L. 825

(NUEVO, BASE IMPONIBLE, REBAJA DE INTERESES LEASING)

REFORMA A LA REFORMA LEY 20.899
i) En los contratos a que se refiere la letra l) del artículo 8°, el valor de cada cuota incluida en el contrato, **debiendo rebajarse la parte que corresponda a la utilidad o interés comprendido en la operación**. El Servicio podrá aplicar lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario 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 realiza la operación. La diferencia que se determine entre la utilidad o interés de la operación y el fijado por el Servicio quedará afecta al Impuesto al Valor Agregado. La tasación, liquidación o giro, podrá reclamarse en la forma, plazo y de acuerdo al procedimiento a que se refiere dicha disposición

ARTÍCULO 53° Letra a), D.L. 825

(EMISIÓN DE DOCUMENTOS)

	REFORMA LEY 20.780	REFORMA A LA REFORMA LEY 20.899
Art 53°	a) Facturas, incluso respecto de sus ventas o servicios exentos, en las operaciones que realicen con otros vendedores, importadores y prestadores de servicios y, en todo caso, tratándose de ventas o ~~promesas de venta de inmuebles~~ o de los contratos señalados en la letra e) del artículo 8º, gravados con el impuesto del Título II de esta ley.	a) Facturas, incluso respecto de sus ventas o servicios exentos, en las operaciones que realicen con otros vendedores, importadores y prestadores de servicios y, en todo caso, tratándose de ventas o de contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles o de los contratos señalados en la letra e) del artículo 8º, gravados con el impuesto del Título II de esta leY.

ARTÍCULO 55° inciso 2° D.L. 825

(EMISIÓN DE DOCUMENTOS)

	REFORMA LEY 20.780	REFORMA A LA REFORMA LEY 20.899
Art 55° Inciso 2°	Tratándose de los contratos señalados en la letra e) del artículo 8° y de ventas o ~~promesas de ventas de bienes corporales inmuebles~~ gravados por esta ley, la factura deberá emitirse en el momento en que se perciba el pago del precio del contrato, o parte de éste, cualquiera que sea la oportunidad en que se efectúe dicho pago. ~~No obstante, en el caso de la venta de bienes inmuebles, la factura definitiva por el total o el saldo por pagar, según proceda, deberá emitirse en la fecha de la entrega real o simbólica del bien o de la suscripción de la escritura de venta correspondiente, si ésta es anterior.~~	Tratándose de los contratos señalados en la letra e) **y en la letra l)** del artículo 8°, la factura deberá emitirse en el momento en que se perciba el pago del precio del contrato, o parte de éste, cualquiera que sea la oportunidad en que se efectúe dicho pago. **En el caso de la venta de bienes inmuebles, 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**.

ARTÍCULO 73° inciso 2° D.L. 825

(EMISIÓN DE DOCUMENTOS)

	REFORMA LEY 20.780	REFORMA A LA REFORMA LEY 20.899
Art 73° Inciso 2°	Tratándose de la venta o ~~promesa de venta de un bien~~ corporal inmueble, o de un contrato general de construcción, se entenderá cumplida la exigencia establecida en el inciso anterior con la exhibición de la o las facturas correspondientes.	Tratándose de la venta o **contrato de arriendo con opción de compra** de un bien corporal inmueble, o de un contrato general de construcción, se entenderá cumplida la exigencia establecida en el inciso anterior con la exhibición de la o las facturas correspondientes

NORMAS TRANSITORIAS

- ARTÍCULO OCTAVO TRANSITORIO LEY N° 20.780, MODIFICADO POR LA LEY N° 20.899. (RESOLUCIÓN N° 25 del 15.02.2017)

- ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO LEY N° 20.899

ARTÍCULO OCTAVO TRANSITORIO LEY N°20.780

REFORMA A LA REFORMA LEY 20.899
Los contribuyentes que, a contar de la fecha referida en el numeral 1 del artículo quinto transitorio, deban recargar el impuesto al valor agregado en la venta de bienes corporales inmuebles, **podrán hacer uso del** crédito fiscal por el impuesto soportado en la adquisición o construcción de dichos inmuebles, aun cuando este haya sido soportado con anterioridad a la fecha en que deban recargar dicho impuesto, pero dentro **del plazo de tres años**, contados desde esta última fecha. **Los contribuyentes que en definitiva hagan uso del derecho al crédito fiscal en la forma señalada, deberán deducir del costo del activo correspondiente, en el mismo período tributario en que se utilice el crédito fiscal, una cantidad equivalente a dicho crédito, en la medida que éste haya formado parte, para efectos tributarios, del valor del activo en la empresa respectiva.** El Servicio de Impuestos Internos establecerá la forma y procedimientos en que se hará efectivo este derecho. .

ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO LEY N°20.899

REFORMA A LA REFORMA LEY 20.899
Sin perjuicio de las modificaciones introducidas en el inciso segundo del artículo 55 del decreto ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, en el caso de **contribuyentes que, con anterioridad a la publicación de la presente ley, hayan debido soportar el impuesto al valor agregado devengado en la suscripción de promesas de venta de bienes corporales inmuebles**, **la factura definitiva** por la venta de los bienes corporales inmuebles **deberá emitirse** en la fecha de la entrega real o simbólica del bien o de la suscripción de la escritura de venta correspondiente, **considerando únicamente el saldo por pagar.** .

CRÉDITO ESPECIAL CONSTRUCCIÓN ARTÍCULO 21 D.L. 910 de 1975

Límites Pre Reforma	Límites Reforma Ley 20.780
Ley Valor Construcción : 4.500 UF	Valor Construcción: 2.000 UF **(o 2.200 UF en caso de subsidio)**

A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2015: LIMITE ES DE 4.000 UF

A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2016: LIMITE ES DE 3.000 UF

A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2017: LIMITE ES DE 2.000 UF

ENAJENACIÓN DE INMUEBLES

INTRODUCCIÓN

Cuando la Ley menciona a los **bienes raíces**, debe entenderse que se está refiriendo tanto a los bienes raíces **agrícolas y no agrícolas**, y cuando menciona **derechos o cuotas sobre bienes raíces**, se está refiriendo a la **participación** que se tiene junto a otras personas en la propiedad de un bien raíz.

El actual régimen tributario del mayor valor producto de la enajenación de bienes raíces y de los derechos sobre tales bienes, se encuentra contemplado respectivamente en las letras b) e i) del número 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta. No obstante, bajo la perspectiva de la reforma tributaria, contenida en la Ley N° 20.780, publicada en el en el Diario Oficial el 29 de septiembre de 2014, se unificó en una sola letra el tratamiento tributario del mayor valor generado en la enajenación de bienes raíces y de los derechos sobre tales bienes, conteniéndose ambos casos en la letra b) del número 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

BIENES RAICES Y CUOTAS
RESUMEN HISTÓRICO

31.12.2012	01.01.2013	01.01.2017
No renta: - BR que no formen parte del activo de contribuyentes con contabilidad completa. - Operaciones No habituales - Plazo mayor a 1 año - Operaciones con no Relacionados	**No renta:** - **Enajenante persona natural o sociedad de personas formadas exclusivamente por personas naturales.** - Además los parámetros vigentes al 31.12.2012	**Nuevo Régimen Tributario**

INGRESO NO RENTA o REGIMEN GENERAL

BR Adquiridos hasta el 31.12.2003: Se rigen por las normas vigentes hasta el 31.12.2014 (Art. Tercero Transitorio numeral XVI)

NUEVO RÉGIMEN TRIBUTARIO
ART. 17.- NO CONSTITUYE RENTA:

8°.- Las enajenaciones a que se refiere el presente número se regirán por las siguientes reglas:

b) Enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, efectuada por **personas naturales**.

Se aplicarán, en cuanto sea procedente, las reglas señaladas en los numerales i) al v) de la letra a):

i)	Costo Tributario = Adquisición + Mejoras + Reajuste por IPC
ii)	Mayor Valor = Precio Venta - Costo Tributario i).
iii)	Tributación = Sólo IGC o IA, sobre renta percibida o devengada, a elección.
iv)	IGC sobre base devengada = Reliquidación hasta 10 años.
v)	Compensación de pérdidas acreditadas del mismo tipo de rentas en el año.
Limite No Renta acumulado por persona natural: 8.000 UF	

NUEVO RÉGIMEN TRIBUTARIO
ART. TERCERO TRANSITORIO LEY 20.780/14

COSTO TRIBUTARIO DE LOS BIENES RAÍCES

Adquiridos hasta el 31.12.2003

Se aplican normas vigentes al 31.12.2014
Valor de Adq. reajustado
(si se cumplen los requisitos, el costo no tiene relevancia dado que será un Ingreso No Renta, **SIN LÍMITE**)

Adquiridos desde el 01/01/2004 hasta el 28/09/2014

Valor de adquisición (a elección):

a) Valor de adquisición propiamente tal + MEJORAS Útiles, o
b) Avalúo fiscal al 01.01.2017, o
c) Valor de mercado al 29,09,2014, informado al SII a mas tardar el 30.06.2016.

(Resoluciones N° 127/14 y N° 29/16)

(+) Reajuste

Adquiridos desde el 29/09/2014

Valor de adquisición (a elección):

a) El valor de adquisición también será considerado como valor de mercado.

b) Av. Fiscal al 01.01.2017

(+) Reajuste

- Con todo, los bienes raíces de estos contribuyentes que hayan sido adquiridos con 10 años de anterioridad al año 2014, se regirán por las normas actuales de la Ley de Impuesto a la Renta.

- Se dará la opción a los contribuyentes personas naturales entre pagar el impuesto conforme a la señalado en la venta de acciones o derechos sociales ó una tasa única de 10%.

- En el caso de propiedades heredadas, el impuesto a la herencia constituirá crédito respecto del impuesto a la ganancia de capital.

- Para la eliminación de la rebaja del impuesto de primera categoría de lo pagado por concepto de impuesto territorial, se aplicará la siguiente progresión: año tributario 2015: 100%de rebaja; año tributario 2016: 50% de rebaja y año tributario 2017, se termina la rebaja de manera permanente.

ARRIENDO DE INMUEBLES

QUIENES PUEDEN TRIBUTAR ?

- PERSONAS NATURALES
- EMPRESAS INIDIVIDUALES
- EIRL
- Sociedades de personas
- SpA
- SA
- EP/Agencia Chilenas de extranjeros

Con socios, accionistas, o propietarios personas naturales o jurídicas con domicilio o residencia en Chile y/o contribuyentes sin domicilio ni residencia

MÉTODOS DE TRIBUTACIÓN

Sistemas de Determinación de la RLI en base a Renta Efectiva , y el arriendo anual actualizado supera o no el 11% del avalúo fiscal

- Contabilidad Completa
- Contabilidad Simplificada

CONTABILIDAD SIMPLIFICADA

CONTRIBUYENTE	• De escaso movimiento, capitales pequeños, poca instrucción, renta anual no superior a 1 UTA. Además los del Sistema Opcional Simplificado para agricultores del D.S. 344 del 08.04.2004. También el arrendamiento de bienes raíces del artículo 20 N° 1 letra b. Sólo deben llevar un Libro o Planilla de Entradas y Gastos, sin perjuicio de los libros auxiliares que exigen las normas tributarias
CONTRIBUYENTE	• Que obtengan rentas de arrendamiento de bienes raíces tanto agrícolas como no agrícolas solo pueden ser declaradas con renta efectiva según el respectivo contrato de arrendamiento, sin posibilidad de descontar gastos en la mencionada renta.

IMPUESTOS

IMPUESTO DE PRIMERA CATEGORÍA
IMPUESTO GLOBAL COMPLEMENTARIO

EXENCIÓN DEL IDPC A CONTAR DEL 1° DE ENERO DE 2016

- A partir del 1° de enero de 2016, si es UNA PERSONA NATURAL afecto al Global Complementario o Impuesto Adicional se encuentra libre o exenta del Impuesto de Primera Categoría.

  (artículo 39 N° 3 de la LIR)

- Eso tendrá como consecuencia que al quedar exentas de dicho impuesto tampoco podrán usar el crédito por contribuciones.
- Al respecto, esta es una exención poco conveniente, puesto que de todas formas la renta de arrendamiento quedará afecta al impuesto global complementario y al no pagar el impuesto de primera categoría, tampoco tendrá el crédito respectivo.
- Finalmente, cabe recordar que se mantiene vigente la exención para las rentas de bienes raíces D.F.L. N° 2, para las personas naturales que no posean más de 2 unidades de este tipo.

FORMA DE ATRIBUIR

Término del año comercial

Regla General

Atribución según lo acordado por socios, accionistas,comuneros

Debe ser informado al SII

Regla Residual

Si nada han acordado:

1. Socios o accionistas, en proporción a lo suscrito y pagado.
2. EIRL, empresarios individuales y contribuyentes del art. 58 N°1, a los mismos contribuyentes.
3. Comuneros, en proporción a su cuota o parte del bien que se trate.

CRÉDITO POR IMPUESTO TERRITORIAL (ART. 20 N°1 LIR)

Contribuyentes:

a) Contribuyentes que exploten bienes raíces agrícolas en calidad de propietario o usufructuario, sea que dicha explotación sea directa o consista en el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal u otra, en tanto, acrediten la renta efectiva de dicha actividad mediante contabilidad completa o acogidos a renta presunta.

Circular N°37, 28 de Mayo de 2015, Servicio de Impuestos Internos

CRÉDITO POR IMPUESTO TERRITORIAL (Art. 20 N°1 LIR)

Contribuyentes:

b) Contribuyentes que exploten bienes raíces no agrícolas que sean propietarios o usufructuarios que no declaren su renta efectiva según contabilidad completa sino que la acrediten según contrato, en el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal de dichos bienes.

c) Las empresas constructoras en general y las empresas inmobiliarias, por los inmuebles que construyan o manden a construir para su venta posterior, procediendo el crédito en estos casos por el impuesto territorial pagado desde la fecha de la recepción definitiva de las obras de edificación,

- **Circular N°37, 28 de Mayo de 2015, Servicio de Impuestos Internos**

CRÉDITO POR IMPUESTO TERRITORIAL

Contribuyentes que NO PUEDEN UTILIZAR:

a) Contribuciones de bienes raíces que correspondan sobre los bienes raíces no agrícolas que exploten, atendido que se encuentran exentos del IDPC por la renta efectiva que obtengan, conforme lo dispuesto en el artículo 39 N° 3. En efecto, la norma legal referida establece que se encuentra exenta del IDPC, la renta efectiva de los bienes raíces no agrícolas obtenida por personas naturales con domicilio o residencia en Chile. Por tanto, en tal caso, tales contribuyentes no tienen derecho a imputar el crédito por contribuciones de bienes raíces en contra del IDPC atendido que no se encuentran gravados con el citado tributo.

b) Los contribuyentes de los N°s. 2, 3, 4 y 5 del artículo 20 de la LIR, respecto de aquellos bienes raíces no agrícolas destinados al giro, desarrollo o explotación de sus propias actividades de inversión, comerciales, industriales y demás actividades clasificadas en dichos números, ya sea que determinen su renta mediante contabilidad completa, simplificada o acogidos a renta presunta, con excepción de los indicados en letra c) lámina anterior.

CRÉDITO POR IMPUESTO TERRITORIAL

Contribuyentes que NO PUEDEN UTILIZAR:

c) Los contribuyentes que posean o exploten en calidad de propietario o usufructuario bienes raíces agrícolas o no agrícolas, y acrediten la renta efectiva de dicha actividad acogidos al régimen de la letra A), del artículo 14 ter de la LIR, atendido que dicha norma establece de manera expresa que no procede la imputación de créditos contra el IDPC, con excepción de aquel establecido en el artículo 33 bis de la LIR.

d) Los contribuyentes que declaren su renta efectiva según contabilidad completa y den en arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal bienes raíces no agrícolas. .

CRÉDITO POR IMPUESTO TERRITORIAL

REQUISITOS COPULATIVOS

a) Las contribuciones de bienes raíces que dan derecho al crédito son aquellas inherentes a los inmuebles propios del contribuyente o recibidos en usufructo, siempre que correspondan al período finalizado al 31 de diciembre del año respectivo respecto del cual se está declarando el IDPC del que se pueden deducir como crédito;

b) Que se encuentren efectivamente pagadas al momento de presentar, dentro del plazo legal que establece la LIR, la respectiva declaración del IDPC;

c) Para los fines de su rebaja, las citadas contribuciones deben reajustarse previamente de acuerdo con el porcentaje de variación experimentado por el IPC en el período comprendido entre el último día del mes anterior a la fecha de pago de la contribución y el último día del mes anterior al cierre del ejercicio respectivo;

d) Para los efectos de su deducción debe considerarse el valor neto de las respectivas cuotas pagadas por concepto de contribuciones, más los recargos establecidos por leyes especiales, excluidos los derechos de aseo y los reajustes, intereses y multas que hayan afectado al contribuyente por mora en el pago de las citadas contribuciones de bienes raíces;

Monto del Crédito

Cuotas del año, actualizadas y pagadas antes de la fecha de presentación de la declaración de la renta.

Durante el año comercial 2015, el crédito por contribuciones de bienes raíces procede sólo en un monto equivalente al 50% del impuesto territorial pagado, en los casos de propietarios o usufructuarios de bienes raíces no agrícolas que declaren su renta efectiva según contabilidad completa, en el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal de dichos bienes. Como norma permanente estos contribuyentes no tienen derecho al crédito por contribuciones de bienes raíces en contra del IDPC.

Excedente

El excedente no tiene derecho a devolución ni a imputación en ejercicio futuros u otros impuestos.

¡MIS AGRADECIMIENTOS!

¡MUCHAS GRACIAS!