



**FACULTAD CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE AUDITORÍA**

**“ANÁLISIS DE LAS MODIFICACIONES QUE AFECTAN AL IVA EN LA
VENTA DE INMUEBLES Y EL CRÉDITO ESPECIAL A LA
CONSTRUCCIÓN, DERIVADO DE LA REFORMA TRIBUTARIA LEY
Nº20.780/2014 Y Nº20.899/2016, PERÍODO 2014-2016”.**

**Tesis para optar al Grado de Licenciado en Sistemas de Información
Financiera y Control de Gestión.**

TESISTAS: Pamela Esther Funes Arancibia.

Valentina Javiera Rojas Riquelme.

PROFESOR GUÍA: Enrique Rodrigo Cid Corral.

Valparaíso, 19 de Enero 2018.

ÍNDICE

RESUMEN

1. Antecedentes Generales	5
1.1 Evolución del sistema de tributación impuesto al consumidor en Chile	5
➤ Etapas para instaurar el Impuesto al Valor Agregado en Chile.	6
➤ Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios.....	9
➤ Tasas del IVA, desde el año 1974 a la fecha	9
1.2 IVA en el área de la Construcción.....	10
➤ Crédito Especial IVA para Empresas Constructoras	15
➤ Finalidad del Crédito Especial IVA de la Construcción.....	16
2. Reforma Tributaria Ley N°20.780 (29 De Septiembre De 2014).....	17
2.1 Resumen de los principales cambios introducidos.....	18
2.2 Objetivos de la Reforma Tributaria Ley N° 20.780	18
2.3 Modificaciones relacionadas con el ajuste al mercado de bienes raíces	19
3. Reforma Tributaria Ley N°20.899 (08 de Febrero de 2016)	20
3.1 Situación antes de la Reforma Tributaria Ley N°20.899	21
3.2 Situación Posterior a la Reforma Tributaria	22
3.3 Presunción de Habitualidad Posterior a la Reforma.....	22
3.4 Venta de Inmuebles con Subsidios.....	23
3.5 Venta de Inmuebles con Permiso de Construcción.....	24
4. Artículos modificados que introdujo la Reforma Tributaria Ley N° 20.899 en relación al IVA.....	25
➤ Adecuación del concepto “vendedor” (Art. 2° N° 3 del IVA)	25
➤ Lo que había sido incluido en la reforma (Ley 20.780):.....	26
➤ Lo que se modificó con la Ley 20.899:.....	26
➤ Se amplía la nueva exención de IVA: Venta de viviendas con subsidio habitacional, pero.....	26
5. Modificación del art. 21 del DL 910, de 1975 sobre crédito para empresas constructoras para ventas exentas de IVA.....	29
➤ Se aclara la no aplicación de IVA a ciertas ventas de inmuebles nuevos (art. 8° N° 7 de la Ley N°20.899)	30
➤ Se aclara exención de IVA a ciertas ventas de inmuebles nuevos (art. 8° N° 8 de la Ley N° 20.899).....	31

- Se aumenta el tope para utilizar el beneficio de PPM del art. 21 del DL 910, de 1975 (art. 8° N° 10 de la ley 20.899)..... 32

PROBLEMA	34
OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN	35
METODOLOGÍA.....	36
RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	39
CONCLUSIONES.....	54
BIBLIOGRAFÍA.....	56
ANEXOS	60

RESUMEN

Las modificaciones derivadas de la Reforma Tributaria chilena, Ley N° 20.780 del 29 de Septiembre 2014, complementada por la Ley N° 20.899 del 08 de Febrero 2016, tienen como efecto o consecuencia directa, entre otras, el encarecimiento en el valor de las ventas de bienes inmuebles realizadas por una empresa inmobiliaria o por otras empresas o personas naturales, debido al recargo del impuesto al valor agregado (IVA), un 19% sobre la base imponible de la venta, lo que se refleja en el precio final de venta de los inmuebles.

Como consecuencia de las modificaciones a la reforma, Ley N°20.899, las ventas de bienes inmuebles realizadas por una empresa inmobiliaria se verán afectadas con el impuesto, por lo tanto el consumidor final pagará más dinero por el bien. El objetivo del presente trabajo es analizar las modificaciones que afectan al IVA en la venta de inmuebles y el crédito especial a la construcción, derivado de la Reforma Tributaria Ley N° 20.780/2014 y N° 20.899/2016. Para el desarrollo de la misma, se empleó una metodología con un enfoque cualitativo con alcance de comprensión, el cual se desarrolló en seis etapas. Entre ellas se contempló la revisión de textos, artículos, documentos relacionados con dichas reformas, elaboración de un cuadro comparativo, para levantar las diferencias y similitudes entre las normas tributarias relacionadas con la venta de inmuebles, simulación de casos prácticos de una empresa constructora e inmobiliaria para identificar finalmente las consecuencias que provocaron las reformas tributarias y entrevistas a profesionales del área tributaria e inmobiliaria con el fin de explicar los resultados levantados.

De esta investigación, se concluye que los cambios introducidos por la nueva Reforma Tributaria Ley N° 20.899, la disminución de los topes en UF en ventas de las constructoras para optar al crédito especial del 65% y la afectación de las operaciones de venta de inmuebles con fines habitacionales de las inmobiliarias, tiene como objetivo el incremento en la recaudación de impuesto. Este cambio trae como consecuencia el encarecimiento de los inmuebles, lo que afecta directamente al consumidor final, por lo tanto, para las personas es poco atractivo adquirir inmuebles que traigan este recargo.

MARCO TEÓRICO

1. Antecedentes Generales

La legislación tributaria en Chile, con el paso del tiempo, ha experimentado una serie de modificaciones que corrigen y/o complementan el régimen de tributación vigente. La aplicación de estas reformas tributarias permite generar normativas que promueven una mayor recaudación por parte del Estado, y mediante esta recaudación, el Estado puede reinvertir en el desarrollo y mejorar en las áreas críticas del país, como por ejemplo la educación, salud, entre otros.

En la actualidad, se experimenta la aplicación de la Reforma Tributaria Ley N° 20.899 del 08 de Febrero del 2016, la cual viene a modificar y complementar la anterior Reforma Tributaria Ley N° 20.780 del 29 de Septiembre del 2014, que en materia de IVA afecta directamente la venta de inmuebles. Para profundizar en este tema, se deben conocer y tener en cuenta los siguientes antecedentes.

1.1 Evolución del sistema de tributación impuesto al consumidor en Chile

Dentro de los antecedentes históricos que se encuentran y que sean relativos a un tributo de consumo en Chile, se remontan hasta la época colonial, en donde se conocía la “alcabala”, la cual consistía en un impuesto al consumo de origen español establecido en América en 1558, y en Chile mediante la Real Cédula de 1591, (Arrizaga Rogel, Aníbal. “Conveniencia de restablecer la contribución de alcabala”. Santiago, 1915), quien gravaba la venta y permuta de bienes raíces y muebles, venta de minas, fragmentos de buques y que se mantuvo vigente en Chile hasta mediados del siglo XIX.

La mayor parte de bonanza económica se constituía de la extracción del salitre, sin embargo éste comenzó su decadencia en 1913, con el inicio de la comercialización del salitre sintético, por lo que sólo entonces el Estado se ve en la necesidad de buscar recursos a través de los impuestos internos.

En el *Cuadro 1* se logra apreciar la importancia que los impuestos generados en comercio internacional tuvieron para las arcas fiscales hasta el año 1924.

Cuadro 1: Principales ingresos tributarios entre los años 1883 – 1947

Tipo de Ingreso	1883	1914	1924	1930	1940	1947
Importaciones	43,4%	38,4%	39,8%	34,6%	41,6%	19,1%
Exportaciones	25,1%	26,2%	27,4%	16,4%	0,4%	0,2%
Internos	12,2%	12,1%	17,8%	36,7%	37%	55,5%
Otras Entradas	19,3%	23,3%	15%	12,3%	20,4%	25,2%

Fuente: Sistema Tributario chileno, Oficina de Estudios Tributarios SII. Santiago, 1947.

En el año 1883, los impuestos generados de manera internacional cubrían más del 65% de los ingresos que percibía el Estado por concepto de impuestos, cifra que disminuye drásticamente en el año 1947, cuando las exportaciones del salitre eran mínimas y el sistema de impuesto a las compraventas se comenzaba a consolidar.

Durante los años siguientes, se promulgaron diversas leyes para mantener la economía del país, como lo es el caso de la ley de “timbres y estampillas y papel sellado”, la cual soportó sucesivos cambios a lo largo de los años. También aparece la incorporación del impuesto de cifras de negocios en el año 1966 (Ley N° 16.466) y el término del efecto de cascada en el año 1972 (Ley N° 17.828) que derivó finalmente, en el cambio por el sistema del Impuesto al Valor Agregado en el año 1974 (D.L.N°825).

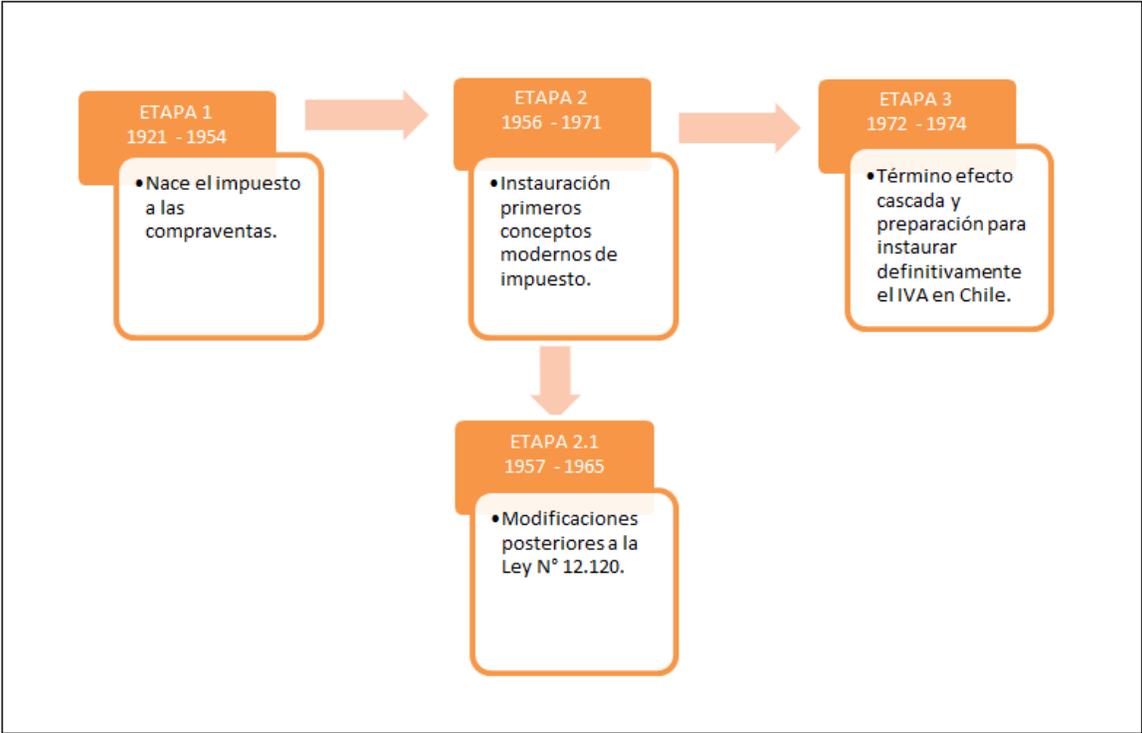
➤ **Etapas para instaurar el Impuesto al Valor Agregado en Chile.**

El impuesto al consumo (conocido en la actualidad como Impuesto al Valor Agregado), es un impuesto que se comienza a consolidar paulatinamente a contar de año 1921 en la economía nacional, debido a que el Senado buscó eliminar la formalidad de los contratos

por escrito e incluyó los actos de comercio, lo cual dio una mayor flexibilidad al impuesto, siendo considerado de esta forma como un impuesto a las ventas, en lo que respecta por ejemplo, a la compraventa comercial de timbre, estampilla y papel sellado, dando paso a más transacciones comerciales.

De esta manera, las siguientes etapas presentan los cambios habidos desde el año 1921 en donde nace el impuesto a las compraventas hasta el año 1974 en que se instaura finalmente el Impuesto al Valor Agregado, según Esteban Escalona Caba, contador público y auditor ECAS 2014.

Cuadro 2: Etapas para instaurar el Impuesto al Valor Agregado en Chile.



Fuente: Elaboración Propia 2017, A partir de la evolución del sistema de tributación impuesto al consumidor en Chile.

Etapa 1: De 1921 a 1954. Nace el impuesto a las compraventas.

A contar de 1921 a 1954 nace el impuesto a las compraventas, el cual grava las “compraventas comerciales”, quien a lo largo de los años sufre diversas modificaciones por medio de las promulgaciones de decretos supremos y decretos ley.

Etapas 2: De 1956 a 1971. Instauración primeros conceptos modernos de impuesto.

En la etapa de 1956 a 1971 comienza la instauración de los primeros conceptos modernos del impuesto. Nace la Ley N°12.120 del 30 de octubre de 1956. Esta ley que duró hasta el año 1974, mantuvo los aspectos básicos de la ley anterior publicada en 1954; sin embargo, desde el punto de vista jurídico, su dictación estableció las primeras bases de la actual legislación al ampliar el ámbito de aplicación del tributo y definir un ordenamiento del concepto “*hecho gravado*”, como también a los restantes elementos del tributo, al darle mayor precisión a su definición:

“Artículo 1.- Las compraventas, permutas o cualquiera otra convención a título oneroso que sirva para transferir el dominio de bienes corporales muebles, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, sea cual fuere su naturaleza, pagarán un impuesto del 24% sobre el precio o valor en que se enajenen las especies respectivas, cuando el vendedor o tradente sea el productor de los bienes....”(Ley N°12.120)

Como se puede observar, además de la compraventa de bienes corporales muebles, el artículo 1° de la Ley N°12.120 dejó gravada las permutas, disposición que extendió el campo de imposición, ya que el gravamen pasó a aplicarse a todas las convenciones, nominadas o no, que sirvieran para transferir el dominio de bienes corporales muebles.

Etapas 2.1: Entre 1957 y 1965. Modificaciones posteriores a Ley N° 12.120.

Entre los años 1957 a 1965 se realizaron modificaciones posteriores a la Ley N°12.120, que buscaban modificar el hecho gravado, aumentar las tasas, entre otras modificaciones. Sin embargo, no fue hasta el año 1966 en que se realizaron cambios importantes, incorporando a la ley los servicios y ampliando el hecho gravado a “*los contratos y convenciones*”. Esto es en la Ley N°16.466 del 29 de abril de 1966.

Etapas 3: De 1972 a 1974. Término del efecto cascada y preparación para instaurar definitivamente el Impuesto al Valor Agregado en Chile.

Los cambios que fueron efectuados durante los años 1972 a 1974 fueron el resultado de

diferentes estudios realizados por el Servicio de Impuestos Internos y asesores internacionales, entre los cuales se encontraba el profesor John Due (Universidad de Harvard). Entre los defectos más sobresalientes del impuesto a las compraventas, se encontraba su compleja estructura de tasas y sobretasas especiales, y el nocivo efecto cascada. Los estudios realizados en aquellos años, determinaron que este efecto incentivaba la integración vertical de las empresas, ya que de esa forma evitaban los altos costos que les significaban soportar el impuesto a las compraventas y, que al final, ese incentivo solo terminaría perjudicando la productividad de las empresas nacionales, desalentando además su especialización. Otro de los defectos del efecto “en cascada” era la desigualdad, ya que el beneficio de la integración vertical para abaratar costos, era un mecanismo que, por sus complejidades administrativas, jurídicas y económicas, prácticamente estaba completamente vedado para las empresas más pequeñas.

➤ **Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios**

El Decreto Ley N°825, publicado en el Diario Oficial el día 31 de diciembre de 1974 en Chile, ya estaba siendo usado en el año 1970 por la Comunidad Económica Europea, y en Latinoamérica, por Brasil, Ecuador, Uruguay y Argentina, por lo que sus beneficios económicos y tributarios, eran ampliamente conocidos.

Claramente, existieron modificaciones en el transcurso de los años a dicha ley, destacando la que en estos momentos es base para la presente investigación.

➤ **Tasas del IVA, desde el año 1974 a la fecha**

Una de las particularidades que tiene el IVA, es el poseer una tasa única, establecida en el artículo 14. En otras legislaciones, el impuesto al valor agregado o añadido, posee diversas tasas que afectan en menor grado a bienes y servicios considerados importantes o primarios.

Desde su implementación en el año 1974, la tasa del IVA ha tenido las siguientes modificaciones, según lo muestra el *Cuadro 3*, en donde éste ha pasado desde un 20%

en el año 1974, el año de creación del Decreto Ley N°825, mientras que a contar del año 2003 y hasta la fecha, su tasa consta de un 19% de aplicación.

Cuadro 3: Modificaciones de la tasa del IVA

Año.	Ley Nº	Fecha Publicación.	Tasa.
1974	D.L. 825	31 de Diciembre	20%
1988	18.720	23 de Junio	16%
1990	18.985	28 de Junio	18%
2003	19.888	13 de Agosto	19%

Fuente: Departamento Control de Gestión y Sistemas de Información FEN UChile, 2014.

1.2 IVA en el área de la Construcción

En el año 1974, como ya se señaló, se realizó una profunda innovación al sistema impositivo chileno, sustituyéndose el Impuesto a las Compraventas de Bienes Corporales Muebles, establecido en la Ley N° 12.120 de 1956, por el actual Impuesto al Valor Agregado, establecido por el Decreto Ley N° 825 del año 1974.

Esta norma, catalogada como una de las reformas tributarias más importantes del país, puso en funcionamiento un nuevo sistema de impuestos indirectos con el objeto de gravar solamente el valor agregado en cada uno de los agentes económicos que intervienen en el proceso de producción, distribución y comercialización de un bien, evitando así la aplicación del impuesto sobre impuesto que existía anteriormente denominado efecto cascada.

Por tanto, el impuesto que hoy se conoce tiene la característica de ser: de traslación, de recargo, plurifásico, el cual determina el tributo bajo el método de sustracción sobre base financiera de impuesto contra impuesto conocido como IVA débito y crédito fiscal, de destino fiscal, y por sobre todo, un impuesto al consumo. Estas características son las que

permiten que los bienes de consumo y de capital tengan un efecto neutro en el IVA, ya que otorga el derecho al adquirente de deducir los IVA débitos fiscales íntegramente en el mismo período de su adquisición los IVA créditos fiscales.

Si bien el Decreto Ley N° 825 fue publicado en el Diario Oficial el 31 de diciembre de 1974, no fue sino a partir del 1° de marzo de 1975 que entraron en vigencia sus normas.

Ahora, si se extrajeran de dicha época las normas que afectaban a la actividad de la construcción, lo más cercano que podría encontrarse sería el hecho gravado de los contratos de instalación o confección de especialidades contemplados en la letra e) del artículo 8°, dejándose estipulado explícitamente en dicha norma que el impuesto no afectará a los contratos generales de construcción o edificación. Hay que mencionar que el texto original de la ley no contemplaba el hecho gravado a los servicios, sino que sólo a las ventas, siendo en consecuencia los contratos de instalación o confección de especialidad un hecho gravado especial asimilado a ventas. Ahora bien, esta norma se prestó para eludir impuestos cuando la instalación o confección de especialidad recaía sobre bienes inmuebles nuevos, ya que las empresas constructoras celebraban un contrato con dos o más especialidades quedando así clasificados como contratos generales de construcción.

A raíz de lo anterior, el poder ejecutivo vio la necesidad de incorporar a la estructura del IVA las actividades relacionadas a los servicios mediante el Decreto Ley N° 1.606 de 1976, integrando los conceptos de “servicios” y “prestador de servicios” como hecho gravado básico dentro del artículo 2° del D.L. N° 825, y otros actos equiparados a servicios en el artículo 8° como hecho gravado especial. Dichas normas empezaron a regir a partir del 01 de enero de 1977.

En lo referente a los cambios que incluyó el D.L. N° 1.606 de 1976, es necesario destacar para los efectos de la actividad de la construcción, la incorporación como hecho gravado especial del IVA en su letra e) del artículo 8° a los contratos generales de construcción que sean por administración en donde quedan sin su afectación aquellos contratos realizados por suma alzada, mientras que los contratos generales se encuentran regidos por las normas generales. En este escenario, el Servicio de Impuestos Internos calificó a

los contratos generales de construcción por administración como una prestación de servicios según lo dispuesto en oficios N°451, de 28.01.1977 y 4.489, de 10.08.1976.

Por tanto, con fecha 7 de noviembre de 1980 el Servicio de Impuestos Internos publicó su Oficio N° 8.336, que resume la tributación de la construcción existente a esa fecha por las diversas inquietudes emanadas por los propios contribuyentes y que se transcribe textualmente:

“Tributación de contratos de instalación y confección de especialidades, contratos generales de construcción, reparaciones y transformaciones de inmuebles.

A. Contratos de instalación o confección de especialidades

Se encuentran gravados con I.V.A., cualquiera sea la forma como se hayan pactado (por administración o por suma alzada) Art. 8º, letra e) del D.L. N° 825, Art. 12 del reglamento).

B. Contratos generales de construcción o edificación.

- 1. Pactados por un precio a suma alzada, valores unitarios u otro similar. No se hallan gravados con I.V.A.*
- 2. Pactados por administración. Se encuentran afectos a I.V.A.*

C. Reparaciones o refacciones de inmuebles

Por regla general se encuentran afectos a I.V.A. y excepcionalmente exentas, cuando los trabajos, son realizados por trabajadores que laboren solos, en forma independiente, y en cuya actividad predomine el esfuerzo físico sobre el capital o los materiales empleados.

D. Transformaciones, ampliaciones o remodelaciones de inmuebles.

- 1. No se encuentran gravadas con I.V.A. Cuando efectivamente se ha confeccionado una obra material inmueble nueva, ampliando o disminuyendo la superficie anteriormente edificada del bien raíz respectivo y dichas obras importan, a su vez, dos o más especialidades. (Se consideran contratos generales de construcción o edificación).*
- 2. Se encuentran gravados con I.V.A. Cuando sólo se han incorporado al bien raíz,*

elementos que adhieren permanentemente a él, necesarios para que cumpla su finalidad para la cual se construyó. (Se consideran contratos de instalación o confección de especialidades).”

Aclarado lo relacionado sobre las normas vigentes al año 1980, se desprende que aún la actividad económica de la construcción no abarca en su afectación de impuesto, la venta de bienes inmuebles o promesas de ventas sobre ellos en la cual exista una obra material nueva. Incluso a ese año, es importante aclarar que los IVA créditos fiscales por adquisiciones o prestaciones de servicios destinados a inmuebles catalogados como activo fijo no daban derecho a su uso contra los IVA débitos fiscales.

Surgió otra reforma tributaria en el año 1987 en la que destaca la incorporación de la actividad de la construcción al hecho gravado y, con ello, dar por solución al uso del IVA crédito fiscal soportado en las adquisiciones o prestaciones de servicios destinados a inmuebles catalogados como activos fijos, mediante la publicación de la Ley N° 18.630 en el Diario Oficial con fecha 23 de julio de ese mismo año.

Dicha norma incorporó la construcción al mecanismo del Impuesto al Valor Agregado; y que los bienes muebles y servicios necesarios para la construcción de bienes inmuebles que generan IVA en su adquisición, puedan usarse como crédito fiscal. Con ello, se cumplía que la norma impulsara la inversión y empleo.

Por tanto, los hechos gravados que incorporó la ley su el artículo N° 8 fueron las siguientes:

- a) La adjudicación de bienes corporales inmuebles construidos total o parcialmente por la sociedad, comunidad o cooperativa (que no sean hereditarias ni provengan de la disolución de la sociedad conyugal y de cooperativas de viviendas), derivada de la liquidación de tales sociedades o comunidades;
- b) Los contratos generales de construcción;
- c) Los aportes y otras transferencias, retiros y ventas de establecimientos de comercio y otras universalidades, que comprendan o recaigan sobre bienes corporales inmuebles del giro de una empresa constructora, y

- d) 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 (leasing), 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.

Y para incorporar que los bienes muebles y servicios necesarios para la construcción de bienes inmuebles que generan IVA en su adquisición puedan usarse como crédito fiscal, se modifica el artículo 23, quedando de la siguiente manera.

Artículo 23, N° 1:

*“Dicho crédito será equivalente al impuesto de este Título recargado en las facturas que acrediten sus adquisiciones o la utilización de servicios, o, en el caso de las importaciones, el pagado por la importación de las especies al territorio nacional respecto del mismo período. **Por consiguiente, dará derecho a crédito el impuesto soportado o pagado en las operaciones que recaigan sobre especies corporales muebles o servicios destinados a formar parte de su Activo Realizable o Activo Fijo, y aquellas relacionadas con gastos de tipo general, que digan relación con el giro o actividad del contribuyente. Igualmente dará derecho a crédito el impuesto de este Título recargado en las facturas emitidas con ocasión de un contrato de venta o promesa de venta de un bien corporal inmueble y de los contratos referidos en la letra e) del artículo 8°.**”*

En un grado menor y dentro de una de las facultades que le confiere al Servicio de Impuestos Internos el inciso 3° del artículo 3 del D.L. N° 825 de 1974, con el objeto de cautelar debidamente el interés fiscal, otorga la posibilidad de cambiar el sujeto de derecho del IVA, traspasando la responsabilidad de la declaración y pago del tributo a quien realiza la adquisición de determinados bienes y/o servicios. En uso de esta facultad es que dicho organismo emite la Resolución Exenta N° 46 de 2003, consistente en aplicar un cambio de sujeto a los contratos de instalación o confección de especialidades en la actividad de la construcción, la cual ha sufrido diversas modificaciones siendo la última

resolución la número 142 del 2005. Posteriormente, en el año 2008 el Servicio emitió la resolución N° 3919 que exceptúa al cambio de sujeto de derecho del IVA a las operaciones respaldadas con documentos tributarios electrónicos emitidos por contribuyentes emisores electrónicos, que señala que bastaba que los contratistas que emitieran documentos electrónicos para que no se les aplique el cambio de sujeto.

Con esto último se da por finalizado el tema sobre los cambios que ha sufrido la actividad de la construcción en el ámbito del impuesto al valor agregado del D.L. N° 825 de 1974.

➤ **Crédito Especial IVA para Empresas Constructoras**

Desde que se creó el sistema tributario moderno en Chile, las normativas se han modificado poco a poco como medida reparativa a los cambios constantes en el sistema económico chileno. De esta manera nació la reforma tributaria del año 1987 mediante la publicación de la Ley N° 18.630, la que incorporó al IVA la actividad de la construcción, quedando afectos al pago de este tributo los contratos de cualquier tipo, como también la transferencia de bienes corporales inmuebles que cumplan ciertas condiciones. Esto hizo que tales actividades pasen a ser generadoras del débito fiscal y, por lo mismo, titulares del derecho al crédito fiscal en todas sus operaciones. A raíz de esto y de evitar que un alza en los precios de las viviendas no repercutiera fuertemente en el consumidor final, la misma ley comentada modificó al artículo 21 del D.L. 910 de 1975, con el fin de beneficiar con un crédito del 65% de los débitos fiscales a las empresas constructoras por sus proyectos de viviendas.

Según el artículo 21 del D.L. N° 910 de 1975, las empresas constructoras tienen una franquicia tributaria consistente en un descuento del 65% del IVA, por la venta de inmuebles habitacionales y por contratos generales de construcción de inmuebles para la habitación que no sean por administración. Hasta el año 2008 no existía tope para optar al crédito especial del 65% en la venta de bienes corporales inmuebles con fines habitacionales, sino que todas las ventas tenían derecho a la rebaja de este crédito. Con el paso del tiempo, esta franquicia se ha visto modificada a través de las diversas Reformas Tributarias que se publican posteriormente, Reforma Ley N° 20.780 del 29 de Septiembre del 2014 y Reforma Ley N° 20.899 de 08 de Febrero del 2016, las cuales

presentan como uno de sus objetivos, en relación a esta franquicia, la rebaja progresiva del tope del valor de la venta de inmuebles con fines habitacionales, rebajando en el periodo de aplicación de la primera Reforma Ley N° 20.780 a 4.000 UF, con la finalidad de que, ya en el año 2017, el valor máximo de las viviendas para la procedencia del beneficio sea de 2.000 UF, y del límite del crédito, a 225 UF, lo que se ve representado en el siguiente cuadro:

Cuadro 4: Topes Valor Vivienda (UF)

Tope Valor Vivienda (UF)	Vigencia (gradual)	Tope crédito (UF)
4.000	A partir del año 2015	225
3.000	A partir del año 2016	225
2.000	A partir del año 2017	225

Fuente: Calderón, (2014).

La norma extiende la franquicia, sin las limitaciones de monto antes indicadas, a los contratos generales de construcción que no sean por administración, que las empresas constructoras celebren con determinadas instituciones, entre las cuales se encuentra el Cuerpo de Bomberos de Chile, Comité Nacional de Jardines Infantiles, Consejo de Defensa del Niño, Consejo Nacional Protección a la ancianidad, COANIL, y otras que cumplan con los requisitos que son exigibles. Para acceder al beneficio la constructora debe solicitarlo al Ministerio de Hacienda, acompañando el contrato de construcción y una Declaración Jurada en que se señale el uso que se dará al bien construido. Para acceder al beneficio la empresa constructora debe contar con el respectivo permiso municipal de edificación.

➤ **Finalidad del Crédito Especial IVA de la Construcción.**

Según el Servicio de Impuestos Internos (Reforma Tributaria año 2014), la finalidad de este Crédito Especial es evitar el encarecimiento del precio en los Contratos Generales de Construcción con fines habitacionales, ya que representa el 65% del Débito Fiscal IVA relacionado con este tipo de contratos. Ello permite evitar un recargo en el costo del

inmueble. Esto quiere decir que para el adquirente del inmueble este Crédito Especial significa una rebaja en el precio final.

2. Reforma Tributaria Ley N° 20.780 (29 De Septiembre De 2014)

El 01 de abril de 2014, la Presidenta de la República Michelle Bachelet ingresó a la Honorable Cámara de Diputados de Chile, un proyecto de ley de reforma tributaria a través del cual proponía: modificar de manera estructural el sistema de tributación de la renta e introducir diversos ajustes en el sistema tributario.

El desafío era plantear no sólo un proyecto que permitiera aumentar la recaudación para financiar bajo el principio de responsabilidad fiscal, es decir, con ingresos permanentes los gastos permanentes, las demandas de una sociedad más desarrollada, sino avanzar por un camino orientado a la obtención de triunfos en materia de mayor equidad y logros en el objetivo de vivir en armonía en una sociedad más justa.

El desafío se complementa con otros tales como generar las bases para aumentar los niveles de ahorro e inversión y disminuir la elusión y evasión tributaria. Avanzar simultáneamente en todos aquellos objetivos es el gran desafío de esta reforma tributaria. Junto a los objetivos se plantea la meta de aumentar la recaudación en 3% del PIB.

Luego de meses de discusión parlamentaria en que participaron invitados de la sociedad civil, técnicos, gobierno, académicos, el Ministro de Hacienda y los senadores de la Comisión de Hacienda del Senado de la República, firman el 08 de julio de 2014 un “Protocolo de Acuerdo por un Chile más inclusivo”.

Dicho acuerdo se plasma en una amplia votación en ambas Cámaras del Congreso Nacional a favor de impulsar el cambio a nuestro sistema tributario. El mandato político se traduce en la publicación en el Diario Oficial de la Ley N° 20.780 que “modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario” el 29 de septiembre de 2014.

2.1 Resumen de los principales cambios introducidos.

Los principales cambios al sistema tributario que presenta esta Reforma de 2014 son: En la primera parte, en materia de impuesto a la renta, se presentan dos sistemas de tributación por el cual tendrán que optar las empresas a fines del año 2016: el sistema totalmente integrado (de renta atribuida) y el sistema parcialmente integrado. También se hace una revisión del nuevo artículo 14 ter dirigido principalmente a las pequeñas y medianas empresas. En la segunda parte se presentan las modificaciones de los llamados impuestos específicos al tabaco, bebidas alcohólicas y bebidas analcohólicas. En la tercera parte se presenta y analiza el nuevo impuesto específico a los vehículos nuevos. En la cuarta parte se presentan los ajustes al mercado de la vivienda y bienes raíces. En la quinta parte se presentan los principales elementos de la nueva norma anti elusión.

2.2 Objetivos de la Reforma Tributaria Ley N° 20.780

Dentro de los objetivos de la Reforma Tributaria Ley N° 20.780, se pueden mencionar los siguientes, según lo indicado en el Programa de Gobierno de la Presidenta Michelle Bachelet período 2014 – 2018:

1. Aumentar la carga tributaria para financiar, con ingresos permanentes, los gastos permanentes de la reforma educacional que emprenderemos, otras políticas del ámbito de la protección social y el actual déficit estructural en las cuentas fiscales.
2. Avanzar en equidad tributaria, mejorando la distribución del ingreso. Los que ganan más aportarán más, y los ingresos del trabajo y del capital deben tener tratamientos similares.
3. Introducir nuevos y más eficientes mecanismos de incentivos al ahorro e inversión.
4. Velar porque se pague lo que corresponda de acuerdo a las leyes, avanzando en medidas que disminuyan la evasión y la elusión.

La meta de recaudación del conjunto de las medidas de la reforma tributaria será de 3,02% del PIB. Esta meta se descompone en 2,5% del PIB provenientes de cambios a la estructura tributaria y 0,52% del PIB por medidas que reducen la evasión y la elusión.

2.3 Modificaciones relacionadas con el ajuste al mercado de bienes raíces

La Ley N° 20.780 ajusta el mercado de bienes raíces y vivienda estableciendo modificaciones en:

- Ganancias de capital en bienes raíces. El artículo 1°, núm. 8, letra e), establece que aquellos contribuyentes personas naturales que obtengan ganancias o rentas superiores a 8.000 UF (\$200 millones aproximadamente), independientemente de la cantidad de propiedades que venda, deberán pagar impuesto.
- El contribuyente que haya obtenido renta superior a 8.000 UF tiene dos opciones para pagar el impuesto. La primera consiste en incorporar la renta a su base imponible del impuesto global complementario, y la segunda es pagar un impuesto único y sustitutivo de 10%.

Cabe destacar que la norma rige para aquellos contribuyentes que hayan adquirido bienes raíces después de 2004 y que el impuesto a la herencia constituirá crédito respecto de este impuesto.

El artículo 2° de la Ley N° 20.780 modifica el DL 825 sobre impuesto a las ventas y servicios. En el ámbito del mercado de los bienes raíces se detectan, entre otros, dos cambios significativos:

Se agrega como vendedor, y por lo tanto como contribuyente de IVA, a cualquier persona natural o jurídica, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles. Para efectos de la venta de inmuebles, se presumirá que existe habitualidad:

- a) 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.
- b) 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.

Se agrega a la lista de exentos de IVA la venta de viviendas efectuada al beneficiario de subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuando ésta haya sido financiada, en todo o parte, por el referido subsidio.

Crédito IVA a sector construcción. El artículo 5° de la Ley 20.780 modificó los requisitos para que las empresas constructoras puedan acceder a un crédito especial. La ley establece que las empresas constructoras mantendrán derecho a un crédito especial máximo de 225 UF por cada vivienda que construyan siempre que el valor de construcción no exceda las 2.000 UF.

3. Reforma Tributaria Ley N° 20.899 (08 de Febrero de 2016)

Como bien se puede apreciar, la legislación chilena ha presentado diversas modificaciones a lo largo del tiempo en el ámbito Tributario. Dentro de las modificaciones actuales más importantes son la Reforma Tributaria Ley N° 20.780 del 29 de septiembre del 2014 y la actual Reforma, más conocida como “Reforma a la Reforma”, Ley N° 20.899 con vigencia desde el 01 de enero de 2016, cuyas consecuencias se apreciarán en el año 2017.

Las modificaciones más importantes en relación al área de la construcción, son las que se producen dentro del periodo 2014-2016. En donde se destaca que La Ley N° 20.780, de 2014, que es complementada por la Ley N° 20.899, de 2016, de Simplificación Tributaria, la cual modificó entre otros, el D.L. N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, en especial los conceptos de “venta” y “vendedor”, establecidos en los N°s 1 y 3 del artículo 2° de la ley, respectivamente. Esta reforma (Ley N° 20.899) al establecer cambios en los conceptos de “Venta” y “Vendedor” genera una ampliación del universo de contribuyentes de impuesto, debido a que, según el concepto de “vendedor” otorgado por la Ley N° 20.899. La Reforma Tributaria Ley N° 20.899 de 01 de enero del 2016, viene a complementar la reforma anterior.

3.1 Situación antes de la Reforma Tributaria Ley N°20.899

Se gravan con IVA las “ventas” que hagan “vendedores habituales” Artículo 2 N° 1 del DL 825 define el concepto de “Venta” como:

“Toda convención independiente de la designación de las partes, que sirva para transferir a título onerosos, el dominio de bienes corporales muebles e inmuebles; en el caso de inmuebles, estos deben ser de propiedad de una empresa constructora que hayan sido construido totalmente por ellas o que en parte un tercero haya construido para ella; como cualquier otro acto o contrato que la ley equipare a venta”.

Respecto del concepto de “Vendedor” en el caso de inmuebles, la ley establece que se considerará por tal a la “Empresa Constructora”. Esto es:

“Persona natural o jurídica, incluyendo comunidades y sociedades de hecho; que se dediquen de forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles de su propiedad; que hayan sido construidas totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella”.

Al respecto, el Servicio de Impuestos Internos puede calificar a su juicio exclusivo la habitualidad o no habitualidad.

Por su parte, el Artículo 8 de la Ley del IVA, establece que se considerará como “Venta” para estos efectos:

“e) Los contratos de instalación o confección de especialidades y los contratos generales de construcción”.

Conforme a lo señalado anteriormente, están afectas a IVA únicamente las empresas constructoras por:

- La venta de bienes corporales inmuebles, y
- Los contratos generales de construcción de instalación o confección de especialidades.

3.2 Situación Posterior a la Reforma Tributaria

Se modifica el artículo 2 de la Ley del IVA, a partir del 01 de enero de 2016, en particular los conceptos de “venta” y de “vendedor”.

Respecto del concepto de “venta” se establece que por tal se entiende:

“Toda convención independiente de la designación que le den las partes; que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles e inmuebles, excluidos los terrenos, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos; Cualquier otro acto o contrato que la ley equipare a venta”.

En este sentido, se elimina la referencia en cuanto a que los inmuebles deben ser propiedad de una empresa constructora que hayan sido construidos totalmente por ellas o que en parte un tercero haya construido para ellas.

Respecto del concepto de “vendedor” se establece que por tal se entiende:

“Cualquier persona natural o jurídica, incluyendo comunidades y 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”.

En este sentido, se elimina la referencia en cuanto a que el concepto de “vendedor” en el caso de bienes inmuebles, se refiere exclusivamente a “empresas constructoras”.

3.3 Presunción de Habitualidad Posterior a la Reforma.

Presunción de habitualidad en la venta de inmuebles. En consecuencia de la aplicación de esta Reforma Ley N° 20.899, la presunción de habitualidad cambia:

“Artículo 2º.- Introdúcense, a contar del 1 de enero de 2016, las siguientes modificaciones al texto vigente, a dicha fecha, de la ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, contenida en el decreto ley N° 825, de 1974:

1. Modifícase el párrafo primero del número 3 del artículo 2º, en el siguiente sentido:

- A. *“Elimínase la expresión "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 habitualidad". (Hay que tomar en cuenta que la Reforma Tributaria Ley N° 20.780 ya había incorporado la presunción de habitualidad para la venta anterior a un año).*
- B. *Intercálase, antes del punto seguido, y a continuación de la palabra "hipotecarias", la siguiente frase: "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". (Circular N°13, SII marzo 2016)*

Presunción de NO habitualidad en la venta de inmueble. La ley incorporó especialmente una hipótesis en este sentido:

- Venta 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.

3.4 Venta de Inmuebles con Subsidios.

A partir del 01 de Enero de 2016 se incorpora una nueva exención de IVA, en la letra F del artículo 12. Dicha norma declara exenta de IVA a la venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

La exención aplica si el referido subsidio sirve para financiar en todo o en parte la adquisición de la vivienda respectiva.

Esta es una exención de tipo personal, que beneficia exclusivamente al beneficiario del respectivo subsidio habitacional.

3.5 Venta de Inmuebles con Permiso de Construcción.

Otra excepción a la entrada en vigencia de las modificaciones introducidas por la Reforma Tributaria dice relación con la venta o transferencia de bienes inmuebles que tengan un permiso de edificación otorgado con anterioridad al 1 de enero de 2016.

➤ Permiso de Edificación.

En este sentido, estarán exentas de IVA la venta de bienes corporales inmuebles que se graven como consecuencia de las modificaciones introducidas en la medida que se cumplan los siguientes requisitos copulativos:

1. Los inmuebles deben contar con permiso de edificación al que alude la Ley General de Urbanismo y Construcciones con anterioridad al 1 de enero de 2016;
2. Las ventas deben realizarse dentro del plazo de un año contado desde el 1 de enero de 2016, es decir, hasta el 01 de Enero de 2017.

Respecto de las modificaciones que sufra el permiso de construcción respectivo con posterioridad al 01 de enero de 2016, la misma Ley de Urbanismo y Construcción les permite esa posibilidad. Las modificaciones deben tramitarse en la forma señalada en los artículos 3.1.9 y 5.1.17 de la mencionada ley.

En el evento que el contenido del permiso de edificación que fue otorgado con anterioridad al 01 de enero de 2016 se ha modificado con posterioridad a dicha fecha deberá verificarse que esto no traiga, como consecuencia, un cambio sustancial al permiso original.

Esto es, por ejemplo si el permiso original había sido otorgado respecto de un proyecto de edificio de 7 pisos y luego fuera modificado a un proyecto de 6 viviendas. En dicho caso, la venta que se haga durante el año 2016 no será beneficiada con la franquicia establecida.

4. Artículos modificados que introdujo la Reforma Tributaria Ley N° 20.899 en relación al IVA.

Entre las modificaciones que introdujo la reforma tributaria Ley N°20.899 del 08 de febrero del 2016, se pueden mencionar las siguientes:

➤ **Adecuación del concepto “vendedor” (Art. 2° N° 3 del IVA)**

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

Esto no se aplica a las cuotas de contratos de arriendo con opción de compra (leasing) de bienes corporales inmuebles, tampoco a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos, siempre que hayan sido celebrados por escritura pública o instrumento privado protocolizado antes del 01.01.2016, rigiendo la norma vigente a esa fecha (art. noveno transitorio Ley N° 20.899).

➤ **Lo que había sido incluido en la reforma (Ley N° 20.780):**

- Se incluyó la venta habitual de bienes inmuebles, en la definición de vendedor.
- Esto afectan tanto los bienes nuevos como usados, cuando estén destinados a la operación habitual del propietario (compra venta), incluyendo tanto la compra como la construcción.
 - También será vendedor un propietario que venda un bien antes del año de su construcción o compra, sea nuevo o usado, sin importar si hay habitualidad, ya que prevalece la presunción.

➤ **Lo que se modificó con la Ley N° 20.899:**

- Se elimina la presunción de habitualidad a la venta de edificios por pisos o departamentos, cuando la enajenación se producía dentro de los cuatro años (introducida por la Ley N° 20.780). Ya no será la habitualidad para estos casos, sino que será el SII el que califique si ella existe.
- Se agrega otra presunción de no habitualidad, para el caso de bienes inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas y siempre que exista una obligación legal de vender dichos inmuebles dentro de un plazo. También no será habitual si se trata de una venta forzada en pública subasta autorizada por resolución judicial (remates judiciales).

➤ **Se amplía la nueva exención de IVA: Venta de viviendas con subsidio habitacional, pero....**

Se modifica el art. 12°, sustituyéndose la letra F:

“Artículo 12.- Estarán exentos del impuesto establecido en este Título:

...

F.- 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; 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.

- Es una ampliación del espectro de la exención, incluyendo la construcción y los contratos de leasing, financiados con subsidio.
- Esto **no permite el uso del crédito fiscal** asociado a la venta, construcción o arrendamiento, es decir, el costo de las viviendas sociales aumentará por el equivalente al IVA necesario para su construcción.
- Una inmobiliaria que encargue la construcción de viviendas que venderá con subsidio, sí tendrá la exención, pero la constructora que realiza la obra tendrá un mayor costo por esa construcción, dado que no podrá utilizar el IVA por acceder a una venta exenta.
- Se pretendía que esto se corrigiera permitiendo utilizar el crédito en forma general para que no se incrementara el costo, **pero se compensó con una modificación del art. 21 del DL N° 910.**

Comentarios:

- Respecto de la exención a la venta, contratos generales de construcción o contratos de leasing con opción de compra (arriendo con opción de compra), cuando éstos sean financiados en parte o en su totalidad con subsidio habitacional otorgado por el

Ministerio de Vivienda, parece una muy buena medida, desde el punto de vista del comprador, pero una mala forma de solucionar un problema que se le genera al vendedor, ya que puede que su proyecto sea totalmente distorsionado por la eventualidad de que los clientes puedan pagar parte o la totalidad de sus adquisiciones con subsidio, generándose una operación con exención de tipo personal que quizás nunca estuvo en la evaluación del proyecto.

- Lamentablemente, la solución no era el generar una exención, ya que con ello el uso del crédito fiscal del proyecto de una constructora o inmobiliaria donde aparezcan compradores con uso de subsidio habitacional, le genera una distorsión al no poder ocupar todo el crédito fiscal de IVA (por la aplicación de la proporcionalidad). Creo que es conveniente que la Circular indique la situación, considerando que el IVA crédito fiscal se genera al momento de la construcción del edificio, donde aún no se sabe si existirán o no ventas exentas, considerando que la exención es personal y afecta al tipo de comprador y no al bien en su definición inicial. Estas empresas tendrían derecho a usar el 100% del crédito fiscal a la construcción o compra del edificio que venderán posteriormente, ya que el destino es la venta afecta (venta habitual de inmuebles), pero es posible que ciertos clientes detonen una exención personal, que afectará al crédito fiscal común que se genere a partir de ahí y hasta el cierre anual (por la aplicación del mecanismo de cálculo en función de las ventas anuales acumuladas).
- Con lo cual el vendedor o constructor o el arrendador del leasing con opción de compra, siempre hubiese estado afecto a IVA y el cliente que tenía el beneficio no pagaba el IVA, por el uso del crédito, evitando los problemas de la existencia de ventas exentas y afectas que no hará otra cosa que dejar el sistema con un complejo método y que a la larga traspasará a precio el valor del IVA que no se pueda utilizar como crédito. Esto será mayor en el caso de proyectos destinados al mercado sin subsidio, donde aparezcan cliente con estas características, no existiendo dos tipos de precio que puedan fijarse al mercado.

5. Modificación del art. 21 del DL 910, de 1975 sobre crédito para empresas constructoras para ventas exentas de IVA.

A partir del 01.01.2016, se hace un agregado al inciso primero:

“Artículo 21.- Las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos cuyo valor no exceda de 3.000 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 (doscientas veinticinco) unidades de fomento por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las disposiciones del decreto ley N° 825, de 1974. El remanente que resultare de esta imputación, por ser inferior el pago provisional obligatorio o por no existir la obligación de hacerlo en dicho período, podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba pagarse en la misma fecha, y el saldo que aún quedare podrá imputarse a los mismos impuestos en los meses siguientes, reajustado en la forma que prescribe el artículo 27 del decreto ley N° 825, de 1974. El saldo que quedare una vez efectuadas las deducciones por el mes de diciembre de cada año, o el último mes en el caso de término de giro, tendrá el carácter de pago provisional de aquellos a que se refiere el artículo 88 de la Ley sobre Impuesto a la Renta. **De igual beneficio gozarán las empresas constructoras por las ventas de viviendas que se encuentren exentas de Impuesto al Valor Agregado, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo dispuesto en el primera parte del artículo 12, letra F, del decreto ley N° 825 (sic), caso en el cual el beneficio será equivalente a un 0,1235, del valor de la venta y se deducirá de los pagos provisionales obligatorios de la ley sobre Impuesto a la Renta, en la misma forma señalada en este inciso y con igual tope de 225 unidades de fomento.”**

Se reconoce de esta forma un beneficio equivalente al IVA que no se puede recuperar en la venta de viviendas pagadas con subsidio, que son exentas, para neutralizar el efecto:

- Hasta 1.822 UF como venta se puede reconocer el 12,35% (65% del IVA 19%) como crédito imputable al PPM. Superior a ese valor, el crédito será de solo 225 UF, que corresponde al tope establecido.

➤ **Se aclara la no aplicación de IVA a ciertas ventas de inmuebles nuevos (art. 8° N° 7 de la Ley N° 20.899)**

Se modifica el artículo sexto transitorio de la ley N° 20.780, quedando de la siguiente forma:

“Artículo Sexto Transitorio: *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 transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia señalada 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.”*

- Esta norma permite ahora no aplicar IVA a las cuotas de leasing de los contratos que estaban vigentes antes del 01.01.2016, pero el contrato debe estar en escritura pública o por instrumento privado protocolizado.

- En otras palabras, todos los contratos vigentes de leasing de inmuebles sin amoblar, seguirán sin ser gravados con IVA, siempre que hayan sido suscritos antes del 01.01.2016 y se encuentren en escritura pública o contrato privado protocolizado.

➤ **Se aclara exención de IVA a ciertas ventas de inmuebles nuevos (art. 8° N° 8 de la Ley N° 20.899)**

Se modifica el artículo séptimo transitorio de la ley N° 20.780, quedando de la siguiente forma:

“Artículo Séptimo Transitorio: 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 enero 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.”

- Esta norma permite no aplicar IVA a las ventas de inmuebles nuevos que se realicen durante el año 2016, que tenían el permiso de edificación antes del 01.01.2016, por la calificación de exenta del impuesto (se construyó y terminó en el 2016, cumpliendo con el plazo del año).
- La misma clasificación se aplica a la venta y leasing de inmuebles nuevos, que están en etapa de construcción, pero que se terminen dentro del año 2016, teniendo la solicitud de recepción definitiva ingresada antes del 01.01.2017, sin importan cuando

sea su venta o contrato de leasing con opción de compra (no hay plazo establecido para ello por encontrarlo insuficiente).

- Esta norma sólo se aplica a los contribuyentes que se incorporaron al hecho gravado definido por la Reforma Tributaria (Ley N° 20.780) a partir del 01.01.2016, es decir, las inmobiliarias y otras entidades que se dediquen en forma habitual a la venta y arriendo con opción de compra de bienes inmuebles. **NO** se aplica para las empresas constructoras que vendían directamente sus bienes, las cuales seguirán siendo gravadas con IVA en forma normal.
- **Se aumenta el tope para utilizar el beneficio de PPM del art. 21 del DL 910, de 1975 (art. 8° N° 10 de la Ley N° 20.899)**

Se modifica el artículo duodécimo transitorio de la Ley N° 20.780, quedando de la siguiente forma:

*“**Artículo Duodécimo Transitorio:** Lo dispuesto en el artículo 5° entrará en vigencia de manera gradual, de acuerdo a las siguientes fechas: a partir del 1 de enero del año 2015, el crédito establecido en el artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975, se aplicará a las ventas efectuadas de bienes corporales inmuebles para habitación, y a contratos generales de construcción que se suscriban desde esa fecha, cuyo valor no exceda de 4.000 unidades de fomento. A partir del 1 de enero del año 2016, dicho crédito se aplicará cuando el valor no exceda de 3.000 unidades de fomento. Finalmente, a partir del 1 de enero del año 2017 el precitado crédito se aplicará cuando el valor antes señalado no exceda de 2.000 unidades de fomento y el mismo beneficio en caso de viviendas financiadas en todo o parte con subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo con un tope de 225 UF”.*

- Sin embargo, finalmente, se mantiene el beneficio que gozan las empresas constructoras por la venta de viviendas a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo que no exceda de las 2.000 UF conforme a lo dispuesto en el Artículo 12 letra F del DL 825, caso en el cual el

beneficio será equivalente a un 0.1235 del valor de venta y se disminuirá de los pagos provisionales obligatorios de la ley sobre el impuesto a la renta.

- Pero el tope de la franquicia se mantiene en 225 UF, para poder utilizar como PPM por parte de la empresa vendedor (0,65 del IVA, para las viviendas afectas o 0,1235 del precio exento, ambos con el tope de 225 UF).

Si el precio es mayor a las 2.000 UF, no se genera el beneficio del PPM, aun cuando la vivienda igualmente pueda no estar afecta a IVA, ya que es pagada en parte con subsidio.

PROBLEMA

La legislación tributaria en Chile, con el paso del tiempo, ha experimentado una serie de modificaciones que corrigen y/o complementan el régimen de tributación vigente. En materia de IVA, la venta de inmuebles se vio afectada con el cambio en los conceptos existentes de “venta” y “vendedor”, así también se cambia el concepto de habitualidad en la venta de inmuebles. Por otra parte, al modificarse la legislación tributaria en materia de IVA, se ven afectadas las empresas constructoras e inmobiliarias, debido a que antiguamente las ventas de inmuebles no están afectas a IVA, mientras que en la actualidad estas se encuentran afectas, lo que influye directamente en sus operaciones.

Las modificaciones derivadas de las reformas tributarias recientes tienen como efecto o consecuencia directa, el encarecimiento en las ventas de bienes inmuebles realizadas por una empresa inmobiliaria, debido al recargo del impuesto IVA en el precio final de venta de los inmuebles, ya que a partir del 01 de Enero del 2016 las actividades de ventas habituales de las empresas inmobiliarias se encuentran gravadas con este impuesto, lo que lleva a que el consumidor final pague más dinero en comparación con los años anteriores. Además al modificarse el concepto de habitualidad, el concepto de vendedor tiene un alcance más amplio, de manera que incorpora con esto a las personas naturales que lleven a cabo operaciones de venta de inmuebles. Por tanto, las personas naturales que realicen ventas de su vivienda en un periodo menor o igual a un año, y que no se dediquen a la venta habitual de bienes inmuebles, deben presentar ante el Servicio de Impuestos Internos, una declaración jurada en que se especifique que su venta no cabe dentro del concepto de habitualidad.

Para efectos de esta investigación, se analizarán las modificaciones que se producen dentro del periodo 2014-2016 en relación a la Reforma Tributaria del país, en donde se destaca que La Ley N° 20.780, de 2014, que es complementada por la Ley N° 20.899, de 2016, de simplificación tributaria, la cual modificó entre otros, el D.L. N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, en especial los conceptos de “venta” y “vendedor”, establecidos en los N°s 1 y 3 del artículo 2° de la ley, respectivamente.

OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN

OBJETIVO GENERAL

Analizar las modificaciones que afectan al IVA en la venta de inmuebles y el crédito especial a la construcción, derivado de la reforma tributaria ley N°20.780/2014 y N°20.899/2016, período 2014-2016.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Describir las modificaciones derivadas de la aplicación de la Reforma N° 20.780 y N° 20.899, mediante un cuadro comparativo, revisión de textos, artículos y documentos relacionados con la reforma tributaria.
2. Identificar los efectos derivados de la comparación de ambas reformas tributarias chilenas, mediante la simulación de casos prácticos en empresa constructora e inmobiliaria.
3. Explicar los efectos identificados, a través de las entrevistas realizadas a los expertos y funcionarios de la empresa constructora e inmobiliaria.

METODOLOGÍA

El presente estudio es una investigación de enfoque cualitativo con alcance de comprensión, el cual se desarrollará en las siguientes etapas:

ETAPA 1: Recopilación de antecedentes

- Revisión de las siguientes páginas web: Servicio de Impuestos Internos, Cámara de Construcción Chilena, Ministerio de Hacienda.
- Revisión de tesis de grado “Análisis sobre el crédito especial del 65% de IVA en la construcción y su relación con la economía del país” y textos comparativos del Servicio de Impuestos Internos
- Revisión Oficios impartidos por el Servicio de Impuestos Internos en relación a la Reforma Tributaria Ley N° 20.780 y N° 20.899.

ETAPA 2: Sistematización de la información recopilada y determinación de la empresa en estudio.

- Ordenamiento de los antecedentes recopilados, a través de narrativas de la ley y cuadro comparativo.
- Determinación de la empresa en estudio. Criterios de selección:
Empresa Privada que cumpla los siguientes requisitos:
 - ✓ Que se dedique a la construcción y/o venta de bienes inmuebles.
 - ✓ Que venda bienes corporales inmuebles con fines habitacionales.
 - ✓ Que tenga una estabilidad mínima de 6 años en la industria inmobiliaria y constructora.
 - ✓ Que tenga disponibilidad y acceso a la información que se requiere para la investigación.
- Selección de los sujetos a entrevistar:
 - ✓ Profesionales de las áreas contables y/o tributarias.
 - ✓ Que sean personas que tengan experiencia profesional mínima de 5 años y que se dediquen a trabajar en el ámbito tributario, especialmente IVA en inmuebles.

ETAPA 3: Elaboración del cuadro comparativo.

La confección del cuadro comparativo tiene como objetivo: describir las modificaciones derivadas de la aplicación de las Reformas N° 20.780 y N° 20.899, mediante cuadros comparativos, revisión de textos, artículos y documentos relacionados con la reforma tributaria.

Cuadro comparativo 1:

- ✓ Identificación de textos legales, documentos y artículos relacionados con las modificaciones en el ámbito tributario, consecuencia de la Reforma Tributaria N° 20.780 y N° 20.899.
- ✓ Extracción de información relacionada con las modificaciones en el IVA en el ámbito de la venta de inmuebles y la construcción.
- ✓ Elaboración de un cuadro comparativo derivado del estudio de ambas reformas.
- ✓ Determinación de los criterios para su observación, como objetivos, alcance, artículos modificados, conceptos, enfoques y principales cambios.

ETAPA 4: Simulación de casos prácticos.

Esta etapa contempla la explicación de los efectos analizados en el segundo objetivo, a través de la simulación de casos prácticos y entrevistas con expertos.

Elaboración de casos prácticos simulados los cuales reflejen los efectos derivados de la etapa anterior, de manera que se vean ejemplificadas dichas observaciones.

ETAPA 5: Elaboración y construcción de instrumento.

Esta etapa tiene como objetivo elaborar instrumento que sirva de apoyo y complemento a la elaboración de la presente investigación. Dicho instrumento hace referencia a la elaboración de entrevistas a profesionales expertos.

- ✓ Entrevista estructurada a profesionales expertos.
- ✓ Entrevista estructurada a funcionarios de empresa en estudio.

ETAPA 6: Análisis y discusión de la información recopilada.

- ✓ Transcripción de las entrevistas mediante narrativas. Realizando un análisis de contenido.
- ✓ Además se realiza la triangulación de las opiniones de cada entrevistado para establecer diferencias y/o similitudes entre las opiniones de los mismos.
- ✓ Análisis del cuadro comparativo a través de observaciones de la situación pre y post Reforma Tributaria N°20.899, mediante un análisis documental.
- ✓ Interpretación de los efectos provocados por la Reforma Tributaria N°20.899 mediante la simulación de casos prácticos.
- ✓ Levantamiento de las conclusiones.
- ✓ Redacción del Proyecto de Investigación tomando en cuenta el Reglamento y Manual de Procedimiento de la Escuela de Auditoría.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Comentarios Generales

Para el logro de los objetivos planteados en el presente proyecto de investigación se revisaron los documentos que respaldan la investigación realizada, revisión de algunas páginas web tales como, la página del Servicio de Impuestos Internos, Cámara de Construcción Chilena y Ministerio de Hacienda, también se llevó a cabo una revisión de una tesis de grado y textos comparativos del Servicio de Impuestos Internos en relación a la Reforma Tributaria Ley N° 20.780 y N° 20.899, lo que permitió la elaboración de un cuadro comparativo entre ambas reformas.

Los casos prácticos se realizaron a través de las comparaciones derivadas del cuadro comparativo realizado en el objetivo específico 1 y los resultados de estos casos prácticos se sustentaron a través de las entrevistas realizadas a profesionales del área y a la empresa constructora e inmobiliaria.

Las entrevistas fueron del tipo estructuradas y se tomaron a Profesionales en el área pertenecientes a una empresa constructora y a una inmobiliaria, las cuales cumplieron con ciertos requisitos mencionados en la etapa 2 de la metodología, estas entrevistas se realizaron de forma directa y personal.

A continuación se presentan los resultados del proyecto de investigación por objetivos.

I. MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA REFORMA TRIBUTARIA

De acuerdo a las modificaciones derivadas de la aplicación de la Reforma Tributaria N°20.780 y N°20.899 analizadas mediante el Anexo 1: cuadro comparativo: Modificaciones Ley IVA., obteniendo los siguientes hallazgos:

- ✓ Concepto: Venta

En el texto original, el concepto de venta corresponde a la una venta habitual de bienes

corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora construidos o al menos en parte por ella. Mientras que la nueva reforma califica al hecho gravado venta como una venta habitual de inmuebles, excluidos los terrenos. Por lo tanto, la nueva norma grava la venta de cualquier inmueble, incluso usado, siempre que sea efectuada por un vendedor habitual, es decir, ya no es necesario que el vendedor sea una empresa constructora, pudiendo ser cualquier persona natural o jurídica. De esta manera quedan afectos tanto empresas constructoras como inmobiliarias.

✓ Concepto: Vendedor

Comenzó cambiándose el texto original, al eliminar que se consideraría vendedor a una empresa constructora. La ley 20.870 contemplaría entonces que vendedor sería una persona natural o jurídica que se dedique a la venta habitual de bienes corporales muebles e inmuebles. También se observa que se elimina, para efectos de venta de inmuebles, el concepto de habitualidad en los casos de ventas de edificios por piso o departamento cuando la enajenación sea dentro de los 4 años siguientes a su adquisición. Finalmente, la ley 20.899 queda de la siguiente manera: "VENDEDOR" P. N o P.J que realice venta de manera habitual. Concepto "habitualidad" cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a 1 año.

Así también lo comenta el **entrevistado 3**:

"...si se destaca que la Reforma Tributaria Ley 20.899 especifica y define bien el concepto de habitualidad, ya que al principio, se consideraba habitual a las empresas que se dediquen a la venta de bienes inmuebles, ahora si una persona natural vende su vivienda en un periodo menor o igual a un año, se presume habitualidad en la venta y hay que llenar un formulario en donde se hace una declaración jurada para indicar que no es habitual, este cambio se introdujo con la Reforma, por lo que las ventas post Reforma deben cumplir con lo anterior si se quiere indicar que no es habitual".

I. Simulación de Casos Prácticos en Empresa Constructora e Inmobiliaria en estudios.

Para lograr visualizar los efectos directos que la aplicación de la Reforma Tributaria Ley N° 20.899 del 2016 ha tenido en el área de la construcción, en comparación a la anterior Reforma Tributaria Ley N°20.780 del 2014, se desarrollarán ejemplificaciones a través de simulación de casos prácticos las diversas situaciones que se pueden presentar en esta aplicación de esta Reforma tanto en las empresas Constructoras como en las empresas inmobiliarias.

✓ Casos Prácticos Empresa Constructora “x”.

La Reforma Tributaria Ley N° 20.899 del 08 de Febrero de 2016 introdujo una serie de modificaciones que afectan directamente a las empresas constructoras, específicamente en relación al beneficio que el estado les otorga a través del crédito Especial del 65% sobre el IVA que éstas deben pagar. Esta Reforma Tributaria busca continuar con la disminución paulatina de esta franquicia, impuesta por la Reforma Tributaria Ley N° 20.780, con el objetivo de que a futuro esta franquicia se logre eliminar por completo y las empresas constructoras paguen la totalidad del impuesto IVA por las ventas de los inmuebles con fines habitacionales, dejando sólo exentos de esta limitaciones, a los inmuebles que son financiado total o parcialmente con subsidios del estado.

Por lo tanto, para la comprensión de los casos prácticos que se mostrarán a continuación, se deben tomar en cuenta las siguientes condiciones:

A. Estarán exentas de IVA la venta de bienes corporales inmuebles que se graven como consecuencia de las modificaciones introducidas en la medida que se cumplan los siguientes requisitos copulativos:

- Los inmuebles deben contar con permiso de edificación al que alude la Ley General de Urbanismo y Construcciones con anterioridad al 01 de enero de 2016;
- Las ventas deben realizarse dentro del plazo de un año contado desde el 1 de enero de 2016, es decir, hasta el 1 de enero de 2017.

B. En el caso del Crédito Especial a la construcción del 65%:

- A contar del 01 de enero de 2015, el crédito establecido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910, de 1975, se aplicará a las ventas efectuadas de bienes corporales inmuebles para habitación, y a contratos generales de construcción que se suscriban desde esa fecha, cuyo valor no exceda de 4.000 UF.
- A contar del 01 de enero de 2016, dicho crédito se aplicará cuando el valor no exceda de 3.000 UF.
- A contar del 01 de enero del año 2017 el precitado crédito se aplicará cuando el valor antes señalado no exceda de 2.000 UF.
- Se mantiene para todo evento el tope de 225 UF.
- Modificación legal mantendrá uso de crédito especial en el caso de venta de viviendas con subsidio.

C. La Ley estableció las siguientes excepciones a la aplicación del IVA:

- Venta de viviendas con subsidio.
- Venta de viviendas nuevas o usadas que tengan permiso de edificación anterior al 01 de enero de 2016, y que se vendan durante el año 2016.
- Venta de viviendas nuevas que tengan permiso de construcción anterior al 01 de enero de 2016 y que se terminen de construir durante el año 2016.
- Venta de viviendas respecto de las cuales se haya celebrado una promesa antes del 01 de enero de 2016. Para esto, la promesa debe haberse celebrado antes del 01 de enero de 2016 por escritura pública o instrumento privado protocolizado ante notario.

D. Venta de Inmuebles con Subsidios:

- A partir del 01 de enero de 2016 se incorpora una nueva exención de IVA, en la letra F del artículo 12. Dicha norma declara exenta de IVA a la venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitación al otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- La exención aplica si el referido subsidio sirve para financiar en todo o en parte la adquisición de la vivienda respectiva.

- Esta es una exención de tipo personal, que beneficia exclusivamente al beneficiario del respectivo subsidio habitacional.

SUPUESTO 1: Precio de Venta final para el consumidor en la venta de bienes corporales inmuebles pre y post aplicación de la Reforma Tributaria Ley N°20.899 del 29 de septiembre del 2016 de la Empresa constructora “X”.

SITUACIÓN ANTES DE LA REFORMA TRIBUTARIA LEY N° 20.899 DEL 08 DE FEBRERO DE 2016.

SITUACIÓN DESPUÉS DE LA REFORMA TRIBUTARIA LEY N° 20.899 DEL 08 DE FEBRERO DE 2016.

TOPE CRÉDITO DEL 65% ES DE 4000 UF (2015)

PRECIO VENTA (INCLUIDO TERRENO)	\$ 86.000.000	3.394,5 UF
TERRENO (EXENTO)	-\$ 1.000.000	
PRECIO VENTA NETO	\$ 85.000.000	
IVA 19%	\$ 16.150.000	
CRÉDITO 65% DEL IVA (ART 21 D.L 910)	\$ 10.497.500	
TOPE DE CRÉDITO 65% (225 UF)	-\$ 5.700.398	
PRECIO FINAL (EXCLUIDO EL TERRENO)	\$ 95.449.603	
TERRENO (EXENTO)	\$ 1.000.000	
PRECIO FINAL (INCLUIDO EL TERRENO)	\$ 96.449.603	

TOPE CRÉDITO DEL 65% ES DE 3000 UF (2016)

PRECIO VENTA (INCLUIDO TERRENO)	\$ 86.000.000	3.279,4 UF
TERRENO (EXENTO)	-\$ 1.000.000	
PRECIO VENTA NETO	\$ 85.000.000	
IVA 19%	\$ 16.150.000	
CRÉDITO 65% DEL IVA (ART 21 D.L 910)	NO APLICA	
TOPE DE CRÉDITO 65%	NO APLICA	
PRECIO FINAL (EXCLUIDO EL TERRENO)	\$ 101.150.000	
TERRENO (EXENTO)	\$ 1.000.000	
PRECIO FINAL (INCLUIDO EL TERRENO)	\$ 102.150.000	

Fuente: Elaboración Propia 2017, A partir de las Entrevistas y al análisis del cuadro comparativo.

COMENTARIO: Considerando las condiciones expuestas anteriormente, se puede apreciar que la venta de bienes corporales inmuebles bajo la Reforma Tributaria Ley N°20.780 del 29 de septiembre del 2014 tenía un tope para poder optar a la rebaja del Crédito especial del 65% de 4.000 UF, lo que en el ejemplo anterior permite que la venta opte por la rebaja ya que está dentro del tope permitido. En cambio, en la Reforma Tributaria Ley N°20.899 del 08 de febrero del 2016, el tope para poder optar a este beneficio es de 3.000 UF, por lo tanto debido a que la venta de inmueble del año 2016 el precio de venta excede el tope para optar al beneficio, la venta no tiene derecho a la Rebaja del 65% y debe soportar la totalidad del impuesto en la operación, lo que hace que el precio final para el consumidor de la venta del inmueble aumente en un 5.91% en comparación a la venta del año anterior.

SUPUESTO 2: Venta del bienes corporales inmuebles en el primer y segundo periodo (2016-2017) de la aplicación de la Reforma Tributaria Ley N°20.899 del 08 de Febrero del 2016.

PRIMER PERIODO DE LA APLICACIÓN DE LA REFORMA TRIBUTARIA LEY N° 20.899 DEL 08 DE FEBRERO DE 2016.

TOPE CRÉDITO DEL 65% ES DE 3000 UF (2016)

PRECIO VENTA (INCLUIDO TERRENO)	\$ 55.000.000	2.097,29 UF
TERRENO (EXENTO)	-\$ 1.000.000	
PRECIO VENTA NETO	\$ 54.000.000	
IVA 19%	\$ 10.260.000	
CRÉDITO 65% DEL IVA (ART 21 D.L 910)	\$ 6.669.000	
TOPE CRÉDITO 225 UF	-\$ 5.904.968	
PRECIO FINAL (EXCLUIDO EL TERRENO)	\$ 58.355.033	
TERRENO (EXENTO)	\$ 1.000.000	
PRECIO FINAL (INCLUIDO EL TERRENO)	\$ 59.355.033	

SEGUNDO PERIODO DE LA APLICACIÓN DE LA REFORMA TRIBUTARIA LEY N° 20.899 DEL 08 DE FEBRERO DE 2016.

TOPE CRÉDITO DEL 65% ES DE 2000 UF (2017)

PRECIO VENTA (INCLUIDO TERRENO)	\$ 55.000.000	2.063 UF
TERRENO (EXENTO)	-\$ 1.000.000	
PRECIO VENTA NETO	\$ 54.000.000	
IVA 19%	\$ 10.450.000	
CRÉDITO 65% DEL IVA (ART 21 D.L 910)	NO APLICA	
TOPE CRÉDITO 225 UF	NO APLICA	
PRECIO FINAL (EXCLUIDO EL TERRENO)	\$ 64.450.000	
TERRENO (EXENTO)	\$ 1.000.000	
PRECIO FINAL (INCLUIDO EL TERRENO)	\$ 65.450.000	

Fuente: Elaboración Propia 2017, A partir de las Entrevistas y al análisis del cuadro comparativo.

COMENTARIO: según la calendarización establecida en la Reforma Tributaria Ley N°20.899 del 2016, el tope que da derecho a la rebaja del Crédito especial del 65% irá disminuyendo paulatinamente hasta llegar a un tope máximo en el 2017 de 2.000 UF y mantendrá el tope de la rebaja del Crédito en 225 UF. Como se puede ver en el ejemplo, en el primer periodo de la aplicación de la Reforma Tributaria Ley N° 20.899 del 2016 el tope para optar al Crédito especial es de 3.000 UF, por lo tanto, el precio de venta (incluido el terreno) está dentro del tope para optar a la rebaja del Crédito especial del 65%. En cambio al periodo siguiente (2017) el tope disminuye a 2.000 UF, en consecuencia el mismo precio de venta (incluido el terreno) supera el tope y no permite a la empresa constructora utilizar el beneficio de este Crédito y debe soportar la totalidad del impuesto en la operación, lo que hace que el precio final (incluido el terreno) aumente en un 10.27% en comparación al año anterior.

SUPUESTO 3: La Empresa Constructora “X” vende bienes corporales inmuebles con fines habitacionales a beneficiarios de subsidios habitacionales otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo pre y post aplicación de la Reforma Tributaria Ley N°20.899. **(ART 21 D.L 910 DE 1975).**

SITUACIÓN ANTES DE LA REFORMA TRIBUTARIA LEY N° 20.899 DEL 08 DE FEBRERO DE 2016.

VENTA DE BIEN INMUEBLE DFL 2 (2015)

VALOR NETO (SIN TERRENO)	\$	53.448.600
TERRENO	-\$	1.000.000
PRECIO VENTA (INCLUIDO TERRENO)	\$	52.448.600

SITUACIÓN DESPUÉS DE LA REFORMA TRIBUTARIA LEY N° 20.899 DEL 08 DE FEBRERO DE 2016.

Venta de bien inmueble con el tope de 2.000 UF manteniendo el tope de Crédito de 225 uf

PRECIO VENTA (INCLUIDO TERRENO)	\$	58.637.128
TERRENO (EXENTO)	-\$	1.000.000
PRECIO VENTA NETO	\$	57.637.128
IVA 19%	\$	10.951.054
CRÉDITO 65% DEL IVA (ART 21 D.L 910)	\$	7.118.185
TOPE CRÉDITO 225 UF	-\$	5.996.979
PRECIO FINAL (EXCLUIDO EL TERRENO)	\$	62.591.203
TERRENO (EXENTO)	\$	1.000.000
PRECIO FINAL (INCLUIDO EL TERRENO)	\$	63.591.203

Fuente: Elaboración Propia 2017, A partir de las Entrevistas y al análisis del cuadro comparativo.

COMENTARIO: En el caso de las ventas de los bienes corporales inmuebles financiados en parte o en su totalidad con subsidios habitacionales otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo bajo la Reforma Tributaria Ley 20.780 del 2014, la venta de viviendas con subsidios habitacionales se encontraban exentas de IVA y sólo se consideraba para su venta el valor neto más el terreno. En cambio, con las modificaciones que introdujo la Reforma Tributaria Ley N°20.899, esta operación queda gravada con IVA, y tiene un tope para optar al Crédito especial del 65% correspondiente a 2.000 UF manteniendo el tope del crédito de 225 UF. En el ejemplo anterior se pueden visualizar ambas operaciones.

SUPUESTO 4: La Empresa Constructora “X” vende bienes corporales inmuebles con fines habitacionales a beneficiarios de subsidios habitacionales otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo con permiso de edificación con fecha anterior al 01 de Enero del 2016. **(ART 21 D.L 910 DE 1975).**

VENTA DE BIEN INMUEBLE TOPE DE 2.000 UF (CON PERMISO DE EDIFICACIÓN AL 01 DE ENERO DEL 2016.

PRECIO VENTA (INCLUIDO TERRENO)	\$ 58.637.128
TERRENO (EXENTO)	-\$ 1.000.000
PRECIO VENTA NETO	\$ 57.637.128
CRÉDITO 0,1235% PRECIO EXENTO	\$ 7.241.685
TOPE CRÉDITO 225 UF	-\$ 5.996.979
PRECIO FINAL (EXCLUIDO EL TERRENO)	\$ 52.640.149
TERRENO (EXENTO)	\$ 1.000.000
PRECIO FINAL (INCLUIDO EL TERRENO)	\$ 53.640.149

Fuente: Elaboración Propia 2017, A partir de las Entrevistas y al análisis del cuadro comparativo.

COMENTARIO: Como bien se comenta en el supuesto N°4 y según el DL 825 Art. 12 letra F, la venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se encuentra exenta de impuesto, por lo que las empresas constructoras que presenten un permiso de edificación con fecha anterior al 01 de enero 2016 se les permitirá mantener la exención que poseía en las operaciones de venta anteriores a la aplicación de la Reforma Tributaria Ley N°20.899 y que se considere un Crédito del 0.1235% sobre el valor exento con un tope del Crédito de 225 UF.

✓ **Caso Práctico Empresa Inmobiliaria “Z” Ltda.**

En comparación con las empresas constructoras, las empresas inmobiliarias han sufrido un cambio más drástico con la aplicación de la Reforma Tributaria Ley N° 20.899 del año 2016, debido a que desde el 01 de enero del año 2016, el concepto de “Venta” y “Vendedor” cambian, lo que trae consigo la incorporación de las operaciones que realizan las empresas inmobiliarias a los hechos gravados con IVA, lo que cambia por completo las operaciones de las empresas inmobiliarias con este recargo.

Esta introducción tiene como objetivo el incremento de los recursos que ingresan a las arcas fiscales a través de la recaudación de impuestos. Por lo que, las ventas de bienes corporales inmuebles con fines habitacionales que realice una empresa inmobiliaria a partir del 01 de Enero del año 2016, tendrán que soportan un recargo del 19% por concepto de IVA, cuyo principal afectado será el consumidor final.

Producto de lo anterior, se estima que las ventas de las empresas inmobiliarias se verán afectadas directamente, lo que conllevaría a una disminución en su demanda promedio. Si la situación no fuese así y la demanda se mantuviera, eso querría decir que el consumidor final está optando por un nivel de endeudamiento mayor para poder adquirir la vivienda.

Para poder visualizar lo expresado anteriormente, a continuación es comparada la situación pre y post de la aplicación de la Reforma Tributaria Ley N° 20.899 del año 2016.

SUPUESTO 1: La empresa inmobiliaria “Z” Ltda realiza ventas de bienes corporales inmuebles con fines habitacionales con un valor superior a las 3.000 UF (inmueble construido por una empresa constructora).

SITUACIÓN ANTES DE LA REFORMA TRIBUTARIA LEY N° 20.899 DEL 08 DE FEBRERO DE 2016.

VENTA INMUEBLES 2015 (EXENTO)

TERRENO	\$ 1.000.000	EXENTO
CONSTRUCCIÓN	\$ 75.000.000	
IVA IRRECUPERABLE	\$ 9.021.906	
UTILIDAD DEL 50%	\$ 42.510.953	
VALOR FINAL DEL INMUEBLE	\$ 109.489.047	

SITUACIÓN DESPUÉS DE LA REFORMA TRIBUTARIA LEY N° 20.899 DEL 08 DE FEBRERO DE 2016.

VENTA INMUEBLES 2016 (AFECTA)

TERRENO	\$ 1.000.000
CONSTRUCCIÓN	\$ 75.000.000
UTILIDAD DEL 21,273%	\$ 16.167.480
IVA	\$ 17.321.821
VALOR FINAL DEL INMUEBLE	\$ 109.489.301

Fuente: Elaboración Propia 2017, A partir de las Entrevistas y al análisis del cuadro comparativo.

COMENTARIO: El efecto directo que se aprecia en el cálculo del valor final en la venta de inmuebles realizado por una empresa inmobiliaria, es la no utilización del IVA, ya que en las operaciones antes de la aplicación de la reforma tributaria ley N° 20.899 la empresa inmobiliaria no podía utilizar el IVA de la construcción que había generado, por lo que era un gasto para la inmobiliaria debido a que no lo podían recuperar, pero para efecto de la aplicación de la reforma, las empresas inmobiliarias pueden hacer uso del IVA, debido a que sus operaciones post reforma se ven afectas a impuesto. Como consecuencia de lo anterior, las empresas inmobiliarias están obligadas a generar facturas de venta afectas.

DOCUMENTO QUE RESPALDA LA VENTA DE INMUEBLE

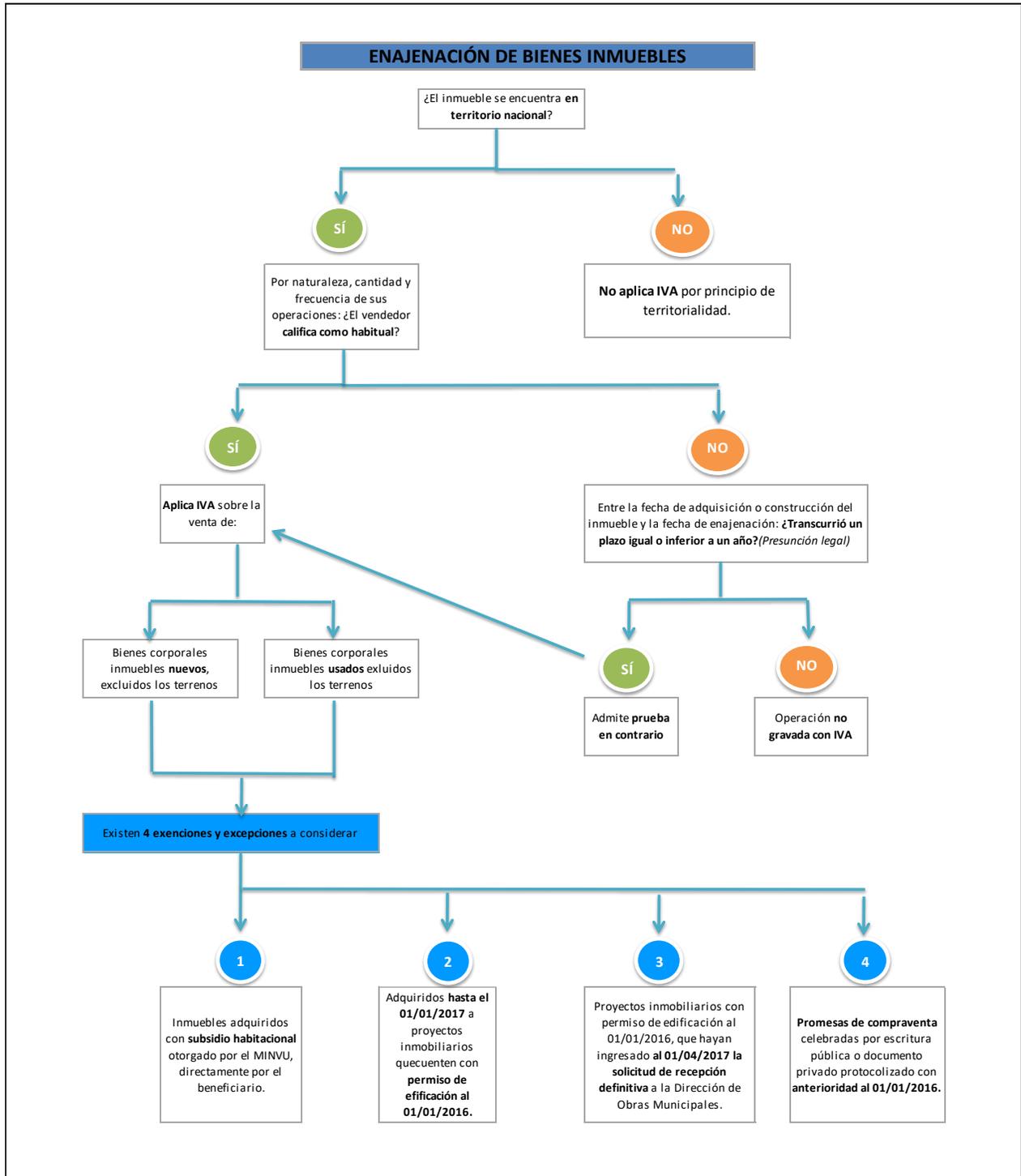
DOCUMENTO QUE RESPALDA LA VENTA DE INMUEBLE

1) ESCRITURA DE PROPIEDAD.	1) FACTURA DE VENTA. 2) ESCRITURA DE PROPIEDAD.
----------------------------	----------------------------------------------------

Fuente: Elaboración Propia 2017, A partir de las Entrevistas y al análisis del cuadro comparativo.

Las empresas inmobiliarias, al estar afectas a IVA, su estructura de venta cambia de manera radical, ya que además de tener que reformular sus cálculos de ventas y aumentar el valor de los inmuebles a comercializar, estarán obligadas a emitir facturas de ventas, lo que anteriormente no se utilizaban debido a que sólo bastaba con la presentación de la escritura de la propiedad para avalar la venta lo que complejiza las operaciones habituales generando un mayor costo en las operaciones de venta que se lleven a cabo.

Imagen 1: Enajenación de Bienes Inmuebles



Fuente: Elaboración propia (2018), a partir del Centro de Conocimiento Tributario (2017).

II. Explicación de los efectos derivados de las reformas tributarias analizadas.

Los objetivos que se buscan cumplir con la presente entrevista se relacionan con levantar la opinión de profesionales expertos en relación a la implementación de la reciente Reforma Tributaria Ley N°20.899 que viene a complementar a la anterior Reforma Tributaria Ley N°20.780 en materia de IVA en las ventas habituales de inmuebles y de esta manera poder dar explicación a los efectos levantados en el objetivo 2

Los efectos derivados de la reforma tributaria analizada, relacionada con la actividad de la construcción, radican, en primer lugar, en la disminución de los topes que tiene la franquicia hacia las empresas constructoras (crédito especial del 65%), con su disminución gradual, la cual busca, en un futuro, eliminar este beneficio o limitarlo a las viviendas que sean de bajo valor y/o que sean financiadas en su totalidad o en parte por subsidios habitacionales otorgados por el ministerio de vivienda y urbanismo. En lo que respecta al objetivo de esta reforma, el **Entrevistado 1** comenta lo siguiente: *“Aumentar la recaudación fiscal por la vía de aumentos en los tributos de la primera categoría, el IVA y anticipar la recaudación del impuesto global complementario”*.

Por su parte, las empresas inmobiliarias sufren un cambio radical en relación a sus operaciones, ya que antes, en la reforma tributaria Ley N°20.780, las ventas que se llevaban a cabo por este tipo de empresas estaban exentas de IVA, y actualmente con la aplicación de esta nueva reforma tributaria Ley N°20.899 las operaciones que se lleven a cabo por medio de estas empresas estarán afectas a impuesto, por lo que cambiaría su forma de operar y su estructura de facturación de las ventas. En relación a cómo afectó a las empresas inmobiliarias esta reforma, el **Entrevistado 4** comentó lo siguiente: *“la manera de facturación, ya que anteriormente, antes de la Reforma, para vender un inmueble bastaba con la escritura de compraventa, debido a que se consideraba que la escritura de compraventa tenía la misma validez que una factura, por lo que era opcional la emisión de la factura, y ahora post reforma hay que emitir factura debido a que ahora las operaciones están afectas y se deben especificar mediante documentación fehaciente”*.

Ambos efectos mencionados anteriormente, tienen repercusión directa en el consumidor final, ya que en las dos situaciones la consecuencia final es el encarecimiento de los bienes inmuebles con fines habitacionales.

CONCLUSIONES

Al finalizar esta investigación, se concluye que las modificaciones realizadas a la Reforma tributaria Ley N° 20.780 del 29 de Septiembre 2014, tuvieron una fuerte repercusión en el área de la construcción, la cual se ha ido viendo de manera gradual tanto en las empresas constructoras como inmobiliarias, puesto que algunas de ellas que alcanzaron a inscribir sus proyectos antes del año 2016, continúan con el régimen antiguo, no así en el caso de las empresas del año 2017, las cuales deben acogerse a la reforma actual. Además el **entrevistado 1** comentó lo siguiente *“Creo que hasta el momento las empresas inmobiliarias no han sido mayormente afectadas porque aún quedan grandes cantidades de stock de inmuebles construidos antes de las fechas de entrada en vigencia de la nueva ley, por lo que las empresas aún no han sido completamente afectadas”*.

Una de las modificaciones más relevantes fue la ampliación de los conceptos de “venta” y “vendedor”, establecidos en la reforma tributaria antecesora, Ley N° 20.780 correspondiente al año 2014, los cuales involucraban sólo a las empresas constructoras como sujetos pasivos de impuestos; por lo tanto, como consecuencia de la aplicación de esta reforma, estos conceptos se ven alterados, ampliando el universo de contribuyentes, involucrando tanto a las personas naturales como jurídicas que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles, de manera que ahora se deja a juicio exclusivo del Servicio de Impuestos Internos la facultad de declarar habitualidad en la venta del inmueble.

Por otro lado, se observaron efectos inmediatos como consecuencia de dichas modificaciones en lo que respecta al tratamiento de la venta de inmuebles de empresas constructoras, inmobiliarias y las que se dedican a compra y venta de las mismas. Antes de la reforma tributaria Ley N°20.899, las empresas constructoras eran quienes estaban gravadas con impuesto IVA, y las empresas inmobiliarias estaban exentas por sus ventas de inmuebles, por lo tanto las empresas constructoras vendían a precio de costo, lo que permitía que éstas pagaran un IVA bajo, pero si, tanto la constructora como la inmobiliaria pertenecían al mismo dueño, la utilidad de las operaciones se veía reflejada

en la venta que realizaba la empresa inmobiliaria, debido a que los costos de la constructora eran absorbidos por la utilidad de la primera, lo que generaba un considerable valor agregado a la operación.

Bajo este nuevo escenario de la aplicación de la reforma tributaria Ley N°20.899, las empresas inmobiliarias han experimentado un cambio que modificará todo lo anteriormente investigado, debido a que desde el 01 de Enero 2016, las ventas realizadas tanto por una empresa constructora como inmobiliaria, están afectas a IVA, con la finalidad de recaudar mayores impuestos que irán directo a las arcas fiscales. Este cambio trae como consecuencia el encarecimiento de los inmuebles, debido a que este impuesto es recargado al consumidor final, por lo tanto, para las personas es poco atractivo la adquisición de los inmuebles que traigan consigo este recargo, lo que ha llevado a que las empresas inmobiliarias recurran a diversas estrategias que les permitan acaparar la atención de sus futuros compradores para así mantener su nivel de venta y no verse tan fuertemente afectados por este cambio.

En el caso de las empresas constructoras, esta reforma tributaria Ley N° 20.899, trajo como consecuencia una disminución en la franquicia que le otorga el Estado a través del crédito especial a la construcción del 65% sobre el IVA pagado, ya que con el paso del tiempo, esta reforma rebajó esta franquicia, por lo que esta disminución alcanza el tope de construcción de 2.000 UF para rebajar como crédito 225 UF. Esta situación tiene como excepción a las viviendas con fines habitacionales que sean financiadas a través de subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ya sea que financie el 100% o parte del valor del inmueble, dejando esta operación exenta de impuesto o con un tope de crédito de 225 UF para las viviendas que no superen las 2.000 UF en el año 2017 (Artículo 12 Letra F DL 825).

BIBLIOGRAFÍA

TEXTOS

- Cavada, P (20 de mayo 2014). “Reforma Tributaria 2014: IVA a la construcción”. (DocumentoPDF).file:///C:/Users/lenovo/Downloads/Informe%20%20IVA%20Construccion%20Reforma%20Tributaria_v6.pdf
- González, L. (2014). “Reforma Tributaria- Mayor valor en la enajenación de bienes raíces o de derechos o cuotas sobre dichos bienes poseídos en comunidad”.(DocumentoPDF).<http://www.revistaestudiotributarios.uchile.cl/index.php/RET/article/viewFile/40290/41843>
- Servicio de Impuestos Internos, gabinete del director (julio 2016) “Reforma Tributaria, Leyes 20.780 y 20.899 Reforma Tributaria y su modificación. Otras Leyes Tributarias.” (Documento PDF)
- Servicio de Impuestos Internos, gabinete del director, (julio 2016) “Reforma Tributaria, Leyes 20.780 y 20.899 Reforma Tributaria y su Modificación Impuesto a las Ventas y Servicios.” (Documento PDF)

TESIS

- Correa, A. (2013).” Análisis sobre el crédito especial del 65% de IVA en la construcción y su relación con la economía del país” (Tesis de Grado)

PÁGINAS WEB

- Patricia zvaighaft.(02 de septiembre 2014).El antes y el después de la reforma tributaria: Los cambios con los que el proyecto vuelve a la Cámara. Canal 13 noticia actualidad.<http://www.t13.cl/noticia/actualidad/el-antes-y-el-despues-de-la-reforma-tributaria-los-cambios-con-los-que-el-proyecto-vuel>
- Ministerio de Hacienda. (fecha). “Díptico claves Iva materia inmobiliaria” (documento PDF).<http://reformatributaria.gob.cl/wp-content/uploads/2016/08/Diptico-claves-iva->

[materia-inmobiliaria.pdf](#)

- Ministerio de Hacienda. (fecha). “Aspectos Generales de la Reforma Tributaria Ley N°20.780”. (documento PDF). http://www.sii.cl/portales/reforma_tributaria/1rtimplementacion1_10_2014_sii_aco.pdf
- Agurto, C. (01 de diciembre 2015).” Las cuatro excepciones al pago de IVA para compra de viviendas en 2016”.La tercera. <http://www.latercera.com/noticia/las-cuatro-excepciones-al-pago-de-iva-para-compra-de-viviendas-en-2016/>
- Emol. (01de diciembre 2015). Economía online. “Hacienda entrega las claves para saber cuándo se paga IVA en la compra de viviendas” <http://www.emol.com/noticias/Economia/2015/12/01/761861/Hacienda-entrega-las-claves-para-saber-cuando-se-paga-IVA-en-la-compra-de-viviendas.html>
- Circulo Verde.(30 de Septiembre 2016).” Ley de simplificación del sistema de tributación a la renta y perfección de otras disposiciones legales (conocida como “Reforma de la reforma”)” <https://www.circuloverde.cl/wp-content/uploads/2016-04-An--lisis-de-las-modificaciones-introducidas-por-la-Ley-20899.pdf>
- Banco Central de Chile. (21 de marzo del 2015) “Estadísticas Económicas. Series de Indicadores. Cuentas Nacionales”.(documento en Excel) http://www.bcentral.cl/estadisticas-economicas/seriesindicadores/index_aeg.htm
- SII. (24 de Enero 2017).” Es posible rebajar el crédito especial de las constructoras”. http://www.sii.cl/preguntas_frecuentes/iva/001_030_1972.htm
- SII. (11 del Junio 2015). “Quién es el beneficiario del 65% de crédito especial a la construcción” http://www.sii.cl/preguntas_frecuentes/iva/001_030_1873.htm

NORMATIVA Y LEYES

- Reforma Tributaria Ley N° 20.780 del 29 de Septiembre de 2014. Biblioteca Congreso Nacional de Chile. <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1067194>
- Reforma Tributaria Ley N° 20.899 del 08 de Febrero de 2016. Biblioteca Congreso Nacional de Chile. <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1087342>
- Artículo N°21 Decreto Ley N°910 de 1975. http://www.sii.cl/normativa_legislacion/jurisprudencia_judicial/tribunales_tributarios/2015/jj4226.htm
- Ministerio de Hacienda. (12 de agosto 2015). "Modificaciones introducidas por la reforma tributaria en materia inmobiliaria". <file:///C:/Users/lenovo/Downloads/PPT%20SII%20REFORMA%20TROBUTARIA.pdf>
- Ministerio de Hacienda. (24 de Septiembre 2015). "IVA en materia inmobiliaria".SII. <http://reformatributaria.gob.cl/iva-en-materia-inmobiliaria/>
- SII. (01 de octubre 2014). "Ley N° 20.780: Reforma tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario (documento PDF). (http://www.sii.cl/portales/reforma_tributaria/ley20780_2014.pdf
- SII.(01 de Enero 2016) "Ley N°20.899: Simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias".(documento PDF) http://www.sii.cl/portales/reforma_tributaria/ley_20899_08_feb_2016.pdf
- Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. (08 de Febrero 2016). "Ley N° 20.899: Modificaciones".(documentoPDF)https://www.leychile.cl/Consulta/nav_vinc_modificacion?idNorma=1087342&tipoParte=0&idParte=&fechaVigencia=2016-02

[08&clase_vinculacion=MODIFICACION](#)

- Servicio de Impuestos Internos. (1984). *“Circular N° 19: Nuevas normas sobre recuperación del crédito especial para las empresas constructoras por efecto del IVA irrecuperable”*. Chile.

//..

ANEXOS

ANEXO 1: Cuadro Comparativo Modificaciones Ley IVA.

Concepto	Texto Original	Ley N° 20.780	Ley N° 20.899	Observaciones
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 construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos 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.	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 inmueble, excluidos los terrenos , de una 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.	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 inmueble, excluidos los terrenos , de una 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.	Se puede identificar claramente que la venta de un bien corporal mueble y/o inmueble no solamente será necesario que una empresa constructora la ejecute, sino que ahora la venta de bienes corporales muebles e inmuebles será venta siempre que se excluyan los terrenos (en el caso de los inmuebles), dejando fuera el concepto " de propiedad de una empresa constructora construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella. "
		Artículo Octavo Transitorio ley 20.780 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, tendrán derecho a 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 de los plazos de prescripción establecidas en el artículo 200 del Código Tributario, contados desde esta última fecha.	Artículo Octavo Transitorio ley 20.870 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 periodo 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.	Este artículo transitorio se modifica de manera que bajo la ley 20.899, ya no solo se tendrá derecho al crédito fiscal soportado en la adquisición de dichos inmuebles, sino que ahora se podrá hacer uso de este crédito dentro de un plazo de 3 años, mientras que anteriormente solo se utilizaba dentro del pazo de prescripción que correspondía. También se hace referencia, a que los contribuyentes que hagan uso de este derecho al crédito fiscal, deberán deducir del costo del activo correspondiente, una cantidad equivalente a dicho crédito, en la medida que este haya formado parte para efectos tributarios, del valor del activo en la empresa.

Concepto	Texto Original	Ley N° 20.780	Ley N° 20.899	Observaciones
Vendedor	<p>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, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Asimismo se considerará "vendedor" la empresa constructora, entendiéndose por tal a 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 inmuebles de su propiedad, construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella. Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad.</p>	<p>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. 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.</p>	<p>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. 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.</p>	<p>Comenzó cambiándose el texto original, al eliminar que se consideraría vendedor a una empresa constructora. La Ley 20.870 contemplaría entonces que vendedor sería una persona natural o jurídica que se dedique a la venta habitual de bienes corporales muebles e inmuebles. También se observa que se elimina, para efectos de venta de inmuebles, el concepto de habitualidad en los casos de ventas de edificios por piso o departamento cuando la enajenación sea dentro de los 4 años siguientes a su adquisición. Finalmente, la Ley 20.899 queda de la siguiente manera: "VENDEDOR" P. N o P.J que realice venta de manera habitual. Concepto "habitualidad" cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a 1 año. Finalmente, se agrega que no será habitual la enajenación posterior de inmuebles cuando existen obligaciones legales de vender dichos inmuebles en un plazo determinado; y los demás casos de subastas en público autorizadas por resoluciones judiciales.</p>
	<p>Se considerará también "vendedor" al productor, fabricante o empresa constructora que venda materias primas o insumos que, por cualquier causa, no utilice en sus procesos productivos.</p>	<p>Se considerará 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.</p>	<p>Se considerará 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.</p>	<p>En el caso de productores o fabricantes de materias primas, en el texto original se elimina el término " o empresas constructoras", quedando éstas eliminadas del concepto vendedor.</p>

Fuente: Elaboración Propia 2017, A partir del análisis de la Reforma Tributaria Ley N° 20.780 (2014) y N° 20.899 (2016).

ANEXO 2: Entrevistas a Profesionales.

Requisitos Profesionales:

El profesional debe tener mínimo 5 años de experiencia en el Rubro de la construcción y/o venta de inmuebles.	S/cumple	N/cumple
El profesional debe tener conocimiento en el Área Tributaria	X	
El Profesional debe tener conocimiento de las Reformas que han afectado el sistema de Tributación Nacional.	X	
El profesional debe tener disponibilidad y otorgar acceso a la información que se requiere para la investigación.	X	

Fuente: Elaboración Propia 2017, A Partir de los requisitos establecidos en la metodología.

Entrevista Profesionales:

1. ¿Cuál es su opinión respecto a la inclusión de todas las ventas habituales de inmuebles en materia de IVA?
2. ¿Cómo cree usted que ha afectado a las empresas que pertenecen a esta industria esta inclusión?
3. ¿Cómo usted calificaría los resultados esperados de esta implementación?
4. ¿Cuál o cuáles considera que fueron las motivaciones que impulsaron esta inclusión?
5. En relación a la Reforma Tributaria Ley N°20.780 y N° 20.899, ¿Cuál considera usted que son su principales objetivos?
6. ¿Cree usted que con el paso del tiempo se ha ido cumpliendo estos objetivos?
7. ¿Cree usted, bajo su perspectiva, que existen diferencias entre la Reforma Tributaria Ley N°20.780 y N°20.899?, y si es así, ¿Cuáles son?
8. ¿Quiénes considera que han sido los mayores beneficiarios de la implementación de estas Reformas?
9. ¿Cuáles cree usted que será los mayores cambios derivados de esta nueva Reforma Tributaria Ley 20.899?
10. ¿Cree usted que cambiarán los precios en las ventas de inmuebles? ¿Por qué?

Fuente: Elaboración Propia, 2017

Cuadro 5: Resumen Entrevistas a Profesionales.

TEMA	SUBTEMA	PREGUNTAS	PROFESIONAL 1	PROFESIONAL 2
Reforma Tributaria Ley N°20.780 y N° 20.899 (2014-2016)	Objetivo de las Reformas.	¿Cuál considera usted que son su principales objetivos?	"Aumentar la recaudación fiscal por la vía de aumentos en los tributos de la primera categoría, el IVA y anticipar la recaudación del impuesto global complementario".	"Es lo mismo que la anterior pregunta, ¿Cuál o cuáles considera que fueron las motivaciones que impulsaron esta inclusión?, Si antes se quiso hacer eso, es porque ya se venía cuestionando este 65%".
		¿Cree usted que con el paso del tiempo se ha ido cumpliendo estos objetivos?	"Sólo las modificaciones legales que comenzaron a regir en los años 2014 y 2015 han podido contribuir a cumplir los objetivos, pero los efectos del corazón de la reforma se podrán cuantificar a partir de abril de 2018".	"Todavía no en un 100%, porque con los artículos transitorios nadie iba a pensar cuando se dijo venta de departamentos y viviendas Sin IVA que todavía en el año 2017 hubieran empresas que están todavía promoviendo eso, y muchos pensaron también que la construcción al principio paralizó, pero fue por un efecto de que las personas estaban reticentes a hacer una inversión o que podría venir algo que dijera "no, en realidad eso está mal, vamos a restituir la venta del 65%". Después se vio que esto iba hacia adelante, y ahí la gente empezó a activar la compra de departamentos".
	Comparación entre ambas Reformas Tributarias.	¿Cree usted, bajo su perspectiva, que existen diferencias entre la Reforma Tributaria Ley N°20.780 y N°20.899?, y si es así, ¿Cuáles son?	"La ley N° 20.899 introdujo importantes mejoras a la ley original, por lo que se conoce como la reforma a la reforma, precisamente porque la segunda viene a subsanar errores de implementación de la primera, y a simplificarla".	"Claro, porque la 20.780 fue como el inicio de establecer rebajas en cuanto al crédito. Y la 20.899 la definió totalmente, porque le puso plazo hasta cuando se termina, eso sería en 2018, porque como no van a haber contratos, se supone, porque ha pasado, las viviendas que van a tener el beneficio van a ser las viviendas sociales porque 2.000 UF son prácticamente 50 millones, y ¿Qué vivienda para gente de clase media va a valer 50 millones? No hay, no vales 50 millones".
		¿Quiénes considera que han sido los mayores beneficiarios de la implementación de estas Reformas?	"Aparte de la mayor recaudación fiscal, en alguna medida los contribuyentes del tramo más alto, van a tener una menor carga tributaria por los impuestos personales".	"Yo diría que en principio, aquellos que compraron viviendas y que aprovecharon el total o en parte la rebaja del 65%, porque se decidieron y compraron y si la vivienda tenía un valor muy alto, aprovecharon el total del 65%, o sino, aprovecharon el tope de las 225 UF. Eso por un lado. Y por otro lado, los de las viviendas sociales, porque pueden ser hasta 2.200 UF. La rebaja es para la persona que compra (del 65%) con los topes correspondientes, excluyendo el terreno que no está afecto a IVA para la persona".
		¿Cuáles cree ud que será los mayores cambios derivados de esta nueva Reforma Tributaria 20.899?	"Al menos en materia de IVA, los mayores cambios serán para las empresas y personas que se dedican al negocio inmobiliario".	"Cuando esto se regularice yo creo que ya todas las viviendas estarán afectas a IVA, y de esas viviendas lo único que no estará afecto a IVA será el terreno no más, porque las viviendas han ido subiendo de precio, da lo mismo si es constructora o inmobiliaria, cualquier vendedor que sea habitual".

Fuente: Elaboración Propia 2017, A partir de las Entrevistas realizadas a Profesionales.

TEMA	SUBTEMA	PREGUNTAS	PROFESIONAL 1	PROFESIONAL 2
IVA en la construcción.	Antecedentes Generales.	¿Cuál es su opinión respecto a la inclusión de todas las ventas habituales de inmuebles en materia del IVA?	<i>"...Responde a la necesidad de incluir en el hecho gravado todas las ventas habituales de inmuebles, y no sólo las primeras ventas efectuadas por empresas constructoras, de tal modo de gravar ventas que estaban dejando de tributar bajo la norma antigua".</i>	<i>"Esta modificación vino a igualar la transferencia de los bienes muebles, porque los muebles siempre estuvieron gravados cuyas ventas habituales por un vendedor están afectas, en cambio los inmuebles, para que estuvieran gravados, tenían que ser de una empresa constructora, y nadie más podía. Entonces la modificación que se hizo dijo que "toda persona que tiene carácter de vendedor habitual, pero excluido el terreno, porque nunca ha estado gravado. Eso lo indica el concepto de venta, artículo 2 de la ley. Antes mencionaba a las empresas constructoras".</i>
		¿Cómo cree usted que ha afectado a las empresas que pertenecen a esta industria esta inclusión?	<i>"Creo que hasta el momento las empresas inmobiliarias no han sido mayormente afectadas porque aún quedan grandes cantidades de stock de inmuebles construidos antes de las fechas de entrada en vigencia de la nueva ley, por lo que las empresas aún no han sido completamente afectadas".</i>	<i>"En un principio se pensó que iba a repercutir en la industria de la construcción, pero como nacieron artículos transitorios, para aquellas empresas que tenían permiso de edificación con anterioridad a la reforma, permitió ventas exentas de IVA, por un IVA menor dependiendo del monto de la vivienda. Antes del 2017, si vendían una vivienda de 3.000 UF para abajo, iba a tener derecho del IVA de rebaja del 65%. Ahora, este año 2017 corresponden 2.000 UF".</i>
		¿Cómo usted calificaría los resultados de esta implementación?	<i>"Hasta el momento los resultados son inciertos e insuficientes como para poder calificar el resultado de la implementación".</i>	<i>"Según antecedentes de venta de vivienda (departamento), no han disminuido, dado que aún no se nota el efecto de la disminución de la rebaja del crédito del 65% en las viviendas de un valor mayor a 2.000 UF. Según las estadísticas se han vendido más departamentos. Otra cosa, han subido el valor y siguen vendiendo más, porque muchos dicen que es la última oportunidad de comprarse una vivienda con rebaja, porque después va a ser el IVA total. Eso va a ser tanto para las constructoras como las inmobiliarias".</i>
		¿Cuál o cuáles considera que fueron las motivaciones que impulsaron esta inclusión?	<i>"...Sin duda gravar el mayor valor o utilidad de operaciones que anteriormente se hacían, utilizando esquemas societarios que incluían empresas constructoras e inmobiliarias, con el objeto de evitar el impuesto a la utilidad en la venta y, por otra parte, para gravar el margen de quienes se dedican habitualmente al negocio de compra y venta de propiedades".</i>	<i>"Desde la reforma 20.780 del 2014, ahí se trató ya de eliminar todo lo que es rebaja del 65%, y no se obtuvo. Entonces ya venía un interés de aplicarle a las empresas constructoras que solamente ellas tuvieran el carácter de vendedor. Siempre se dijo que el beneficio al final no lo recibía el consumidor final, sino que lo recibía la constructora con la inmobiliaria cuando estaban juntas. En esta reforma se quiso corregir eso y por eso es que se fue disminuyendo las UF. Primero partimos con 4.000 UF, luego 3.000 UF, 2.000 UF y solamente 2.200 UF cuando es con subsidio".</i>
		¿Cree Ud. que cambiarán los precios en las ventas de inmuebles? ¿Por qué?	<i>"En un tiempo más los precios de los inmuebles irán al alza producto que el aumento de impuesto deberá cargarse al precio, pero, como siempre será el mercado el que definirá el nivel final de los precios".</i>	<i>"Es un hecho que suben, es cosa de ver los letreros que dicen "aproveche de comprar sin IVA", porque estaban en los artículos transitorios que estaban antes los permisos y ya es un hecho de que terminándose eso las viviendas van a subir porque una vivienda ya uno ve viviendas a 8.000 UF y ya no tienen derecho a ninguna rebaja".</i>

Fuente: Elaboración Propia 2017, A partir de las Entrevistas realizadas a Profesionales.

ANEXO 3: Entrevistas a Empresa Constructora e Inmobiliaria.

Requisitos Empresa:	S/cumple	N/cumple
La Empresa entrevistada debe pertenecer al Rubro de la construcción y/o venta de inmuebles.	X	
Que se dedique a la construcción y/o venta de inmuebles con fines habitacionales.	X	
Que tenga disponibilidad y acceso a la información que se requiere para la investigación.	X	
Que la Empresa tenga una estabilidad en la industria mínima de 6 años, ya sea en la industria constructora o inmobiliaria.	X	

Fuente: Elaboración Propia2017, A Partir de los requisitos establecidos en la metodología.

Preguntas Empresa Constructora e Inmobiliaria:

1. ¿Cuál es su opinión respecto a la inclusión de todas las ventas habituales de inmuebles en materia del IVA?
2. ¿Cómo cree usted que ha afectado a las empresas que pertenecen a esta industria esta inclusión?
3. ¿Cómo usted calificaría los resultados esperados de esta implementación?
4. ¿Cuál o cuáles considera que fueron las motivaciones que impulsaron esta inclusión?
5. En relación a su nivel de actividad normal, ¿Cómo esta nueva reforma tributaria Ley N° 20.899 ha influido en su nivel de ventas y/o construcción?
6. ¿Cuál considera usted que ha sido la ventaja y desventaja de esta nueva Reforma?
7. ¿Qué diferencia tiene con la Reforma anterior?(Diferencia entre Reforma Tributaria Ley 20.780 y Ley 20.899)
8. ¿Cuál o cuáles considera que son los principales objetivos de estas Reformas Tributarias Ley 20.899?
9. ¿Considera Ud. que esos objetivos se cumplirán?
10. ¿Cuáles cree Ud. que será los mayores cambios derivados de esta nueva Reforma Tributaria Ley 20.899?
11. ¿Cree Ud. que cambiarán los precios en las ventas de inmuebles? ¿Por qué?

Fuente: Elaboración Propia 2017

Cuadro 6: Resumen Entrevistas Empresa Constructora “X” e Inmobiliaria “Z”.

TEMA	SUBTEMA	PREGUNTAS	EMPRESA CONSTRUCTORA "X"	EMPRESA INMOBILIARIA "Z"
Reforma Tributaria Ley N°20.780 y N° 20.899 (2014-2016)	Objetivo de las Reformas.	¿Cuál considera usted que son su principales objetivos?	<i>"mmm... aparte de recaudar más recursos para las arcas fiscales, esta Reforma ha ayudado a regularizar los temas de impuestos por parte de las empresas inmobiliarias, debido a que estas empresas pasaron de estar exentas a tener que pagar IVA, por lo que la recaudación de estas empresas será menor y ya no tendrán tanto remanente, por lo que ese cambio necesita una regularización".</i>	<i>"Recaudar más impuesto principalmente".</i>
		¿Cree usted que con el paso del tiempo se ha ido cumpliendo estos objetivos?	<i>"sí, estos objetivos deben cumplirse por normativa".</i>	<i>"Sí, de todas maneras".</i>
	Comparación entre ambas Reformas Tributarias.	¿Cree usted, bajo su perspectiva, que existen diferencias entre la Reforma Tributaria Lay N°20.780 y N°20.899?, y si es así, ¿Cuáles son?	<i>"bueno...la diferencia textual no entre ambas reformas Tributarias no es mucha, pero si se destaca que la Reforma Tributaria Ley 20.899 especifica y define bien el concepto de habitualidad, ya que al principio, se consideraba habitual a las empresas que se dediquen a la venta de bienes inmuebles, ahora si una persona natural vende su vivienda en un periodo menor o igual a un año, se presume habitualidad en la venta y hay que llenar un formulario en donde se hace una declaración jurada para indicar que no es habitual, este cambio se introdujo con la Reforma, por lo que las ventas post Reforma deben cumplir con lo anterior si se quiere indicar que no es habitual".</i>	<i>"Bueno, dejando de lado el impuesto, que ahora hay un menor beneficio para la inmobiliaria y para la constructora también, porque bajaron los tramos, y va a llegar un momento en que ni si quiera se va a poder utilizar el crédito especial de las empresas constructoras. Y por otro lado, hay un menor beneficio para las personas, porque antes era un mayor tramo cuando eran exentas y ahora con 2.000 UF".</i>
		¿Cuál considera usted que ha sido la ventaja y desventaja de esta nueva Reforma?	<i>"o sea... la principal ventaja es para la sociedad que se dedica a la venta de inmuebles debido a que como consecuencia de esta Reforma, las sociedades van a recaudar mayores recursos en la venta, que en ventas de años anteriores, y la otra ventaja es que todas las modificaciones que se introdujeron en materia de IVA en la construcción, está regularizado por circulares que lo avalan. Y la desventaja es que el proceso de venta disminuye, debido a que ahora el impuesto se le recarga al consumidor final, en consecuencia de esto al consumidor se le incrementa su crédito hipotecario o su desembolso por la vivienda que desea comprar, y por lo tanto es más cuidadoso al momento de realizar comprar una vivienda".</i>	<i>"La ventaja que le veo es que todo es más transparente, como una venta y como debe ser, con factura y su impuesto correspondiente. Y la desventaja es que no está todo muy claro, en lo normativo, por ejemplo voy al Servicio de Impuestos Internos a hacer una consulta y te dicen "sabes qué, no lo tengo muy claro, dirígete al segundo piso", y así, entonces no tienen muy clara la situación".</i>
		¿Cuáles cree ud que será los mayores cambios derivados de esta nueva Reforma Tributaria 20.899?	<i>"...la manera de facturación, ya que anteriormente, antes de la Reforma, para vender un inmueble bastaba con la escritura de compraventa, debido a que se consideraba que la escritura de compraventa tenía la misma validez que una factura, por lo que era opcional la emisión de la factura, y ahora post reforma hay que emitir factura debido a que ahora las operaciones están afectas y se deben especificar mediante documentación fehaciente".</i>	<i>"La facturación, ya no va a haber tanta evasión de impuestos, los precios de venta van a subir de todas maneras".</i>

Fuente: Elaboración Propia 2017, A partir de las Entrevistas realizadas a Empresas.

TEMA	SUBTEMA	PREGUNTAS	EMPRESA CONSTRUCTORA "X"	EMPRESA INMOBILIARIA "Z"
IVA en la construcción.	Antecedentes Generales.	¿Cuál es su opinión respecto a la inclusión de todas las ventas habituales de inmuebles en materia del IVA?	"Buena, la inclusión ha sido buena porque genera más IVA que ayuda a recaudar mayor cantidad de recursos a las arcas fiscales, pero, a la vez es un poco complicado definir con claridad cuales ventas se consideran habituales y cuales no se consideran habituales, pero al menos nuestra constructora ya tenemos claridad de cuales ventas se consideran habituales y cuáles no".	"Como tenemos el mismo jefe con la empresa constructora, él compraba cosas para la inmobiliaria, usaba el crédito fiscal, lo acumulaba, pero la inmobiliaria era exenta, entonces él iba acumulando crédito fiscal; entonces como ahora es afecta, tiene que empezar a facturar y hacer gastos por la inmobiliaria porque tiene que pagar el impuesto..."
		¿Cómo cree usted que ha afectado a las empresas que pertenecen a esta industria esta inclusión?	"Buena, ha afectado bastante, ya que se ha tenido que recopilar mucha información, se ha tenido que investigar bastante acerca de las Circulares, resoluciones y reformas, lo que es un proceso bastante agotador. Y en lo que respecta al efecto que ha tenido esta inclusión en la industria, se pudo ver que esta inclusión ha afectado directamente en el precio de venta de los inmuebles, debido a que con esta nueva Reforma Tributaria Ley 20.899 los precios de los inmuebles aumentaron".	"Eh... fuertemente, porque se ha tenido que hacer toda una reestructuración en cuanto a los conocimientos y a gastos, porque se empezó a facturar, a tener temas como conocimientos del IVA, contratistas de cálculos para hacer los prorrates cuando sean o no".
		¿Cómo usted calificaría los resultados de esta implementación?	"los resultados esperados de esta implementación se verán en el próximo año. Pero por ahora considero que la implementación de esta reforma ha sido bastante buena, pero la información es bastante acotada y falta mucha claridad en los conceptos y cambios trajo consigo la implementación de esta Reforma Tributaria Ley 20.899..."	"Buena, los resultados todavía no los tenemos como para calificarlos, pero...esperamos que sean buenos pero siempre van a tener un margen de error en si calculamos bien, si están bien los prorrates.... Eh.... siempre va haber un margen de error, pero la propuesta es buena".
		¿Cuál o cuáles considera que fueron las motivaciones que impulsaron esta inclusión?	NO LA CONTESTÓ	"Con respecto al fisco, más que nada recaudar más dinero para el país y a la vez yo creo que para restringir más un poco, porque si la inmobiliaria compraba tenía crédito fiscal, como no era afecta a impuesto, estaba acumulando ese crédito, o había mal uso de ese crédito fiscal".
		¿Cree Ud. que cambiarán los precios en las ventas de inmuebles? ¿Por qué?	"Totalmente, nosotros tuvimos que recargar el 19% en la venta de nuestro inmueble, además esto conllevó a realizar un cálculo especial, debido a que el edificio está en un terreno, y los terrenos están exentos de IVA, por lo que había que descontarle el porcentaje del terreno que se le adjudica o prorratea a cada departamento del edificio, este prorrato lo hace un calculista, y a este resultado hay que sacarle el 19% que se le recarga a la operación, hay que considerar que el valor del terreno tiende a fluctuar en relación a la plusvalía y eso deriva a que a mayor plusvalía del terreno, es mayor es el impuesto que pagan".	"Sí, totalmente".
Situación actual de la Empresas.	En relación a su nivel de actividad normal	¿Cómo esta nueva reforma tributaria Ley N° 20.899 ha influido en su nivel de ventas y/o construcción?	"...en relación al edificio que anteriormente se construyó, se puede decir que las ventas y las reservas de los inmuebles han disminuido, debido al recargo del IVA en la venta, ya que como constructora no alcanzamos el plazo convenido para estar exento, que era hasta el 31 de diciembre del 2016, por lo que el recargo del IVA lo paga el consumidor final, por lo que el proceso de ventas ha sido más lento que en proyectos anteriores".	"Sé que el IVA lo paga el último consumidor, pero en el caso de nosotros, tuvimos que pactar en competencia del mercado, como ponernos dentro del costo del mercado para que no se dispararan. Hicimos un estudio de mercado del precio de venta dentro del edificio, porque la idea es vender barato, porque la inmobiliaria logró sacar un financiamiento con un banco, y el banco a tal fecha tiene que tener cubierto los millones que pidió y si no los cubre a esa fecha, cobran intereses sobre intereses, ó, hasta le embargan el edificio; entonces la idea es vender rápido para cubrir esa deuda".

Fuente: Elaboración Propia 2017, A partir de las Entrevistas realizadas a Empresas

