



MINISTERIO DE HACIENDA

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA REFORMA TRIBUTARIA EN MATERIA DE IVA.

Universidad Adolfo Ibáñez, 15 de diciembre de
2016

Sergio Henríquez
Asesor tributario Ministerio de Hacienda





ESTRUCTURA DE LA JORNADA

I Hecho Gravado :

- ✓ Hecho gravado básico
- ✓ Presunciones de habitualidad
- ✓ Ventas con subsidio

II Base Imponible y crédito fiscal:

- ✓ Regla general base imponible
- ✓ Uso del crédito fiscal
- ✓ Situación especial inmuebles usados respecto del descuento del terreno
- ✓ Emisión de la factura

III Normas transitorias:

- ✓ Contratos de arrendamiento con opción de compra
- ✓ Permisos de Construcción y solicitud de recepción de obra
- ✓ Artículo 8 transitorio

IV Contratos de Leasing

V Exención IVA en la importación bienes de capital



HECHO GRAVADO

HECHO GRAVADO BÁSICO VENTA



SITUACIÓN ANTES DE REFORMA TRIBUTARIA

1. Se gravan con IVA las “ventas” que hagan “vendedores habituales”
2. Artículo 2 N°1 del DL 825 define el concepto de “venta” como:
 - 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;
 - En el caso de inmuebles, estos deben ser propiedad de una empresa constructora y que hayan sido construidos totalmente por ellas o que en parte un tercero haya construido para ellas;
 - Como cualquier otro acto o contrato que la ley equipare a venta.



SITUACIÓN ANTES DE REFORMA TRIBUTARIA

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 dedique en 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 si existe o no habitualidad.



SITUACIÓN ANTES DE REFORMA TRIBUTARIA

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

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



SITUACIÓN POSTERIOR A REFORMA TRIBUTARIA

Se modifica el artículo 2 de la Ley del IVA, a partir del 1 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 a:

- 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.



SITUACIÓN POSTERIOR A REFORMA TRIBUTARIA

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

- 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”.

PRESUNCIONES DE HABITUALIDAD



SITUACIÓN POSTERIOR A REFORMA TRIBUTARIA

Cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año.

Momento de adquisición o enajenación es aquel en que el inmueble se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad del CBR respectivo.

Construcción debe estar terminada y recepcionada municipalmente, certificada por DOM respectiva.



SITUACIÓN POSTERIOR A REFORMA TRIBUTARIA

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

- Venta que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias.
- Ejemplo: Juicio especial hipotecario, artículos 103 a 111 de la Ley General de Bancos.
- Se agregó una nueva presunción de no habitualidad en el caso de 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, así como todos aquellos casos de ventas forzadas en pública subasta autorizadas por resolución judicial.



SITUACIÓN POSTERIOR A REFORMA TRIBUTARIA

La **transferencia** de inmuebles efectuada por contribuyentes con **giro inmobiliario efectivo**, podrá ser considerada habitual.

VENTAS DE INMUEBLES CON SUBSIDIO



Venta de inmuebles con subsidio

- A partir del 1 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.



Venta de inmuebles con subsidio

- Se incorpora a la exención original para la venta de viviendas efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional cuando ésta haya sido financiada en todo o parte por dicho subsidio a los contratos generales de construcción y a los contratos de arriendo con opción de compra, siempre que éstos cumplan con la misma exigencia de ser financiados en todo o parte por el referido subsidio.
- Para estos efectos, se considera también como beneficiario 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

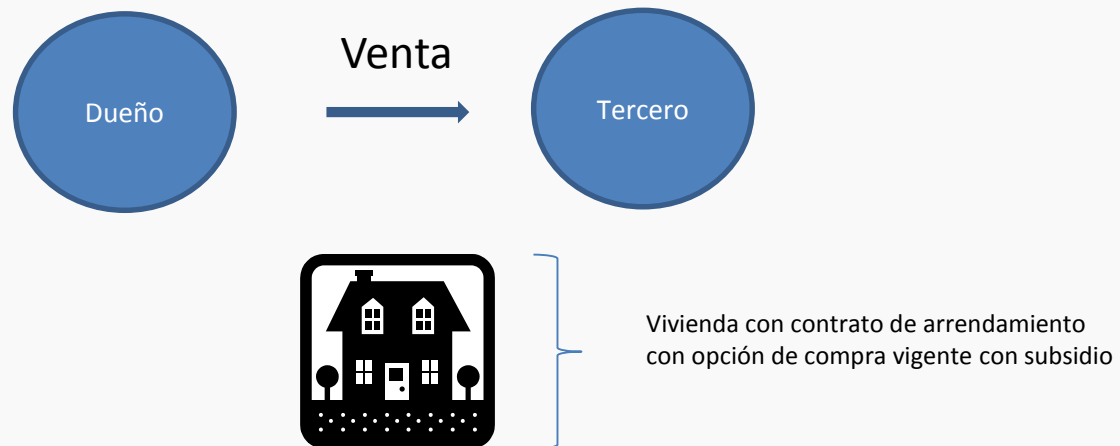


Venta de inmuebles con subsidio

- Por tanto, se debe distinguir:
 - Contratos por medio del cual se adquiere directamente vivienda (construcción en sitio propio).
 - Contratos en que tercero encarga. Si ese tercero es a su vez dueño del terreno, contrato está exento.
 - En caso contrario, contrato está afecto y venta posteriori de dueño de terreno exento.

Venta de vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra

- Se declara exenta la venta a un tercero de una vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional, cuando la opción de compra sea financiada en todo o parte por el señalado subsidio.
- Es decir, debe existir un dueño que esté arrendando con opción de compra una vivienda a un beneficiario de un subsidio. La venta de la vivienda que haga el propietario de esa vivienda a un tercero estará exenta de IVA.



BASE IMPONIBLE

REGLA GENERAL BASE IMPONIBLE



Generalidades

- El artículo 17 inciso segundo establece la manera en que se debe determinar la base imponible, esto es, el precio de venta de la vivienda deducido el valor de terreno.
- Respecto de ésta última deducción, la ley establece un límite equivalente a dos veces el avalúo fiscal, si entre la adquisición y la venta transcurrió un plazo inferior a 3 años.
- En caso que haya transcurrido un lapso superior de tiempo, no se aplica el límite antes señalado. En cualquier caso siempre se puede deducir el valor de avalúo fiscal del terreno.
- El inciso cuarto del artículo 17, eliminó los casos específicos en que un contribuyente podía solicitar a este Servicio una nueva tasación. De este modo, actualmente cualquier contribuyente puede solicitar al Servicio de Impuestos Internos, para efectos de la deducción establecida en este artículo, que practique una nueva tasación del terreno comprendido en la operación ya sea de venta o de arrendamiento con opción de compra.



Caso práctico

- Valor de inmueble construido: \$ 123.000.000
- Menos valor de adquisición
del terreno actualizado: \$ 30.000.000
- Base imponible: \$ 93.000.000
- **IVA a pagar. 19%** **\$ 17.670.000**



Base Imponible especial en el caso de venta de inmuebles usados en cuya adquisición no se hubiese soportado IVA.

Nueva letra g) del artículo 16°:

Se trata de contribuyentes vendedores habituales de inmuebles usados, que venden encontrándose vigente la ley y por tanto deben gravar su operación con IVA pero no soportaron este impuesto al comprar el inmueble, razón por la cual, al no tener crédito fiscal, el IVA se transformaría en un costo.

Se establece una norma especial para estos casos, que se puede resumir como se indica:



- Base imponible: diferencia entre los precios de venta y compra.

- a) Se reajusta el Precio de Adquisición por la variación del IPC
- b) Se calcula el porcentaje que representa el valor del terreno en el precio de venta
- c) Se resta al precio de venta el valor del terreno con tope del valor comercial de éste
- d) Se resta al precio de adquisición reajustado, el porcentaje que representa el valor del terreno en el precio de venta
- e) Finalmente se resta al precio de venta, el precio de adquisición reajustado, rebajado en ambos casos el valor del terreno y sobre dicho monto se aplica el IVA.

USO DEL CRÉDITO FISCAL



Uso del Crédito Especial Empresas Constructoras

- El artículo 21 del DL N°910, de 1975, del Ministerio de Hacienda, estableció un crédito especial para las empresas constructoras, igual al 65% del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos.
- La reforma tributaria restringe el crédito especial de IVA para empresas constructoras, para la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos, cuyo valor no exceda de 2.000 UF (una vez en régimen).
- En la misma norma se establece un tope para el beneficio de hasta 225 UF por vivienda el que no fue modificado.



Uso del Crédito Especial Empresas Constructoras

- GRADUALIDAD:
- A partir del 1 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 partir del 1 de enero de 2016, dicho crédito se aplicará cuando el valor no exceda de 3.000 UF.
- A partir del 1 de enero del año 2017 el precitado crédito se aplicará cuando el valor antes señalado no exceda de 2.000 UF.
- Se mantiene en todo caso el tope de 225 UF.



Modificaciones al DL 910 introducidas por la ley 20.899.

- Las empresas constructoras que vendan viviendas o suscriban contratos generales de construcción con beneficiarios de un subsidio habitacional que financien en todo o parte dichas operaciones con el referido subsidio, tendrán un beneficio equivalente a un **0.1235**, del valor de la venta, el cual se deducirá de los pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta.
- El factor de 0.1235 del valor de la venta que deben aplicar estas empresas en el caso de la venta de bienes corporales inmuebles, en que dentro del precio se encuentra incluido el valor del terreno, debe ser aplicado al valor de venta, pero una vez descontado el valor de dicho terreno.



Modificaciones al DL 910

Artículo Duodécimo Transitorio de la Ley N° 20.780

- Se reconoce la existencia de subsidios que permiten adquirir viviendas con un tope de hasta **2.200** unidades de Fomento, ampliando a dicho monto el tope establecido, a partir del año 2017, en el caso de viviendas financiadas en todo o parte con subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Constituye un ingreso.
- No se descuenta del valor ni de factura.



Determinación del crédito fiscal del IVA y crédito especial

- La Reforma Tributaria regula el caso en que un inmueble es vendido por una empresa constructora a otro vendedor habitual de inmuebles.
- El artículo 23 N° 6 establece actualmente que no procederá derecho a crédito fiscal para el adquirente o contratante por la parte del IVA que la empresa constructora recupere en virtud de lo prescrito en el artículo 21 del DL N°910.
- A partir del 1 de enero de 2016, se establece que los vendedores habituales de inmuebles que hayan adquirido dichos bienes o contratado la construcción de los mismos, tendrán derecho a crédito fiscal por el 100% del débito fiscal recargado.

Emisión de Facturas



Emisión de la Factura

- Se simplificó el momento de emisión de la documentación, tratándose de la venta de bienes inmuebles, disponiéndose en este caso que, “la factura deberá emitirse en la fecha de suscripción de la escritura de compraventa por el precio total, incluyendo las sumas pagadas previamente que se imputen al mismo a cualquier título”.
- Con la entrada en vigencia de esta norma legal, no existirá obligación de emitir documentación tributaria por los anticipos o pagos previos que se pacten en la venta de un bien inmueble
- Por su parte, el artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.899, señala que en el caso de contribuyentes que con anterioridad a la publicación de dicha ley, hayan soportado el IVA devengado en la suscripción de promesas de venta de bienes corporales inmuebles, se aplican las reglas vigentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley.

NORMAS TRANSITORIAS

PROMESAS CELEBRADAS CON ANTERIORIDAD AL 2016 Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA



Promesas celebradas con anterioridad al 2016

- Artículo 6 transitorio de la Ley N°20.780 disponía que las modificaciones introducidas en materia de IVA, no se aplicarían 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 al 1 de enero de 2016.
- Para estos efectos, el contrato de promesa debe ser válidamente celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizada ante Notario, cumpliendo con todos los requisitos establecidos a su vez en las normas del Código Civil que regulan su validez (artículo 1554).
- **NORMA MANTIENE RÉGIMEN TRIBUTARIO APLICABLE ANTES DEL 2016:** “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”.
- **Caso venta de vivienda con subsidio prometida por constructora antes de 2016.**
- **Caso venta de activo fijo prometida antes de 2016.**



Contratos de promesa

- Requisitos de validez de contrato de promesa (artículo 1554 Código Civil):
 - ✓ Debe constar por escrito. Norma tributaria agrega solemnidad específica;
 - ✓ El contrato prometido no debe ser de aquellos que las leyes declaran como ineficaces;
 - ✓ Que contenga plazo o condición que señale la época de la celebración del contrato prometido;
 - ✓ Que la promesa especifique el contrato prometido.



Contratos de promesa

- Por último, los contratos de promesa deben cumplir también con lo prescrito por artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Obligación recae sobre las personas naturales o jurídicas que tengan por giro la actividad inmobiliaria o aquellos que construyan o encarguen construir bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas que no cuenten con recepción definitiva y que celebren contratos de promesa en los cuales el promitente comprador entregue todo o parte del precio.
- Parte del precio pagado debe ser caucionado mediante póliza de seguro o boleta bancaria, aceptada por el promitente comprador.



Cesión de contratos de promesa

- La cesión de promesas en materia inmobiliaria se refiere al acto en virtud del cual, normalmente, un promitente comprador cede sus derechos y obligaciones respecto del bien que se promete comprar a un tercero, que pasa a ocupar su lugar.
- Al respecto, las normas comunes establecen que la cesión de un contrato es un acto perfectamente legítimo.
- En particular, las cesiones de promesas suscritas con posterioridad al 1 de enero de 2016 que se refieran a contratos de promesas suscritos válidamente antes de esa fecha no modifican lo señalado anteriormente, en cuanto a que la venta definitiva que se haga del inmueble respectivo se registrará por las normas anteriores a dicha fecha.



Ejemplo

1. Promesa suscrita con fecha 15 de julio de **2015**
 2. Cesión de promesa ocurrida con fecha 15 de julio de **2016**
 3. Venta del inmueble respectivo con fecha 20 de septiembre de **2017**
- Dicha venta, si bien ocurre una vez que la nueva ley entra en vigencia, se registrará por la normativa vigente con anterioridad al 1 de enero de 2016, toda vez que existe una promesa válidamente celebrada con anterioridad a dicha fecha.
 - El hecho que exista una cesión de promesa no altera la conclusión anterior.
 - Por tanto, venta se encuentra exenta de IVA.
 - **Es muy importante que se trate de una cesión y no de un nuevo contrato.**



Contrato de arrendamiento con opción de compra

- Igual tratamiento que el de las promesas ya revisadas se aplica respecto de los contratos de arrendamiento con opción de compra celebrados con anterioridad al 1 de enero de 2016.
- No se aplicará IVA 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, siempre que éstos hayan sido celebrados con anterioridad al 1° de enero de 2016 y siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.
- La norma anterior sólo se refería a la venta y no incluía a las cuotas.

VENTA DE INMUEBLES CON PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN



Permisos de edificación

- 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.

- 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:
 - i. 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;
 - ii. 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.



Permisos de edificación

- Respecto de las modificaciones que sufra el permiso de construcción respectivo con posterioridad al 1 de enero de 2016, la misma Ley de Urbanismo y Construcciones 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 1 de enero de 2016, sea 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. Análisis caso a caso, facultades del SII.



Permisos de edificación

- ¿Respecto de qué tipo de inmuebles se aplica esta norma? ¿Sólo los nuevos o en construcción?
- La norma no hace distinción al respecto, por tanto, se concluye que esta norma aplica respecto de inmuebles usados o nuevos.
- Oficio 1844 del 24 de junio de 2016.
- Aplicación a hechos gravados especiales, por ejemplo, venta de activo fijo. Esta exención no aplica a todos los hechos gravados especiales: “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, (...)”



Permisos de edificación y venta posterior al 2016: Artículo séptimo transitorio

- Regla general es que venta que se haga con posterioridad al 31 de diciembre de 2016, está afecta a IVA.
- La modificación legal incorpora al beneficio de exención de IVA el caso de aquellos inmuebles nuevos que cuenten con el permiso de edificación antes del 1° de enero de 2016, y respecto de los cuales se haya ingresado antes del 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. Igualmente se incorporó a este beneficio y en los mismos términos a los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles.
- Ley de presupuesto modifica plazo hasta 1° de abril de 2017.

ARTÍCULO 8 TRANSITORIO

CRÉDITOS FISCALES ACUMULADOS



Créditos fiscales acumulados con anterioridad al 1 de enero de 2016

- Finalmente, la Ley N°20.780 disponía en su artículo 8 transitorio, que los contribuyentes que a partir del 1 de enero de 2016 debían recargar IVA en la venta de inmuebles (vendedores habituales de inmuebles), tendrían derecho al crédito fiscal por el impuesto soportado en la adquisición o construcción de dichos inmuebles.
- La idea era reconocer los créditos fiscales de aquellos contribuyentes que con anterioridad al 1 de enero de 2016 no llevaban registro de tales créditos por no ser contribuyentes de IVA.
- La oportunidad en que los contribuyentes debían reconocer ese crédito es la fecha en la cual deban recargar IVA en sus operaciones de venta de inmuebles que efectúen a contar del 1 de enero de 2016. Desde ese momento debe contarse 3 años hacia atrás para efectos de calcular el plazo de 3 años a que se refiere este artículo.



Créditos fiscales acumulados con anterioridad al 1 de enero de 2016

- Se establece como optativo el uso del crédito fiscal de los 3 años anteriores a aquel en que se realice la venta gravada, reemplazando la expresión “tendrán derecho” por “podrán hacer uso del”. Por lo tanto, si así lo estima conveniente, el contribuyente puede no impetrar este beneficio.
- Se elimina la mención que se hacía a los plazos de prescripción del Código Tributario, para efectos de hacer uso de este crédito fiscal, cambiando dicho plazo a uno concreto y fatal de tres años contados desde la fecha en que deba recargarse el tributo.
- Se precisó el tratamiento que el contribuyente que opte por hacer uso del crédito fiscal debe dar a estas sumas cuando se encuentran incorporadas al valor de su activo, debiendo deducir del costo del activo correspondiente, en el mismo período tributario en que se utilice el crédito fiscal, una cantidad equivalente a dicho crédito, siempre que éste haya formado parte, para efectos tributarios, del valor del activo en la empresa respectiva.



Acreditación ante Notarios y Ministros de Fe

- A objeto de que los notarios y demás ministros de fe den cumplimiento a la obligación contenida en el Art. 75 del Código Tributario, el Servicio de Impuestos Internos establecerá el procedimiento a que deberán ajustarse los contribuyentes para acreditar ante los señalados ministros de fe, que los documentos que se les presentan dan cuenta de una convención que no se encuentra afecta a dicho impuesto.

CONTRATOS DE LEASING



Artículo 8 letra I): Contratos de arrendamiento con opción de compra

- Hasta el 31 de diciembre de 2015 se establecía como hecho gravado las promesas de venta de bienes corporales inmuebles de una empresa constructora y los arriendos con opción de compra que celebren estas empresas.
- El texto de este artículo fue sustituido íntegramente por el Art. 2°, N° 2, de la Ley N° 20.899. Se suprimieron las promesas de venta de bienes corporales inmuebles como hecho gravado especial.
- Sólo se afectan con impuesto al valor agregado los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles, realizados por un vendedor.
- Para estos efectos, la nueva ley establece una presunción de habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y la fecha de celebración del contrato de arrendamiento con opción de compra transcurra un plazo igual o inferior a un año. Esta presunción es simplemente legal, por lo que admite prueba en contrario.



Artículo 8 letra I): Contratos de arrendamiento con opción de compra

- Base imponible especial:
 - Para la determinación del IVA en el caso de los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles la cual estará constituida por el valor de cada cuota incluida en el contrato, a las cuales debe rebajarse la parte correspondiente a la **utilidad o interés** comprendido en la operación.
 - El SII podrá aplicar lo dispuesto en el Art. 64, del Código Tributario cuando el monto de dicha utilidad o interés sea notoriamente superior al valor que se obtenga, cobre o pacte en convenciones de similar naturaleza, considerando las circunstancias en que se realiza la operación.
- También se debe rebajar la proporción correspondiente al **valor de adquisición** del terreno que se encuentre incluido en la operación, la que resultará de calcular la proporción que representa el valor de adquisición del terreno en el valor total del contrato.

Ejemplo

Valor total del contrato:	1.000
Valor del terreno:	300
Valor de cada cuota:	100
Interés incluido en cada cuota:	15

Deducciones:	
Proporción del terreno:	30%
Valor a descontar en cada cuota:	30
Interés:	15
Total:	45

Cálculo:	
Base Imponible:	100
Deducciones:	45

55 x 19%: 10



Artículo 8 letra I): Contratos de arrendamiento con opción de compra

- Es importante destacar que, a partir de esta fecha, todos los contratos de arriendo con opción de compra de inmuebles celebrados por un vendedor se registrarán por este artículo, estén o no amoblados.
- Situación de contratos de arrendamiento con opción de compra sobre bienes inmuebles amoblados o con instalaciones celebrados con anterioridad al 1 de enero de 2016. Respecto de estos se aplican las normas vigentes con anterioridad a esa fecha, por tanto se mantienen afectas, no deducen los intereses y utilizan regla de descuento del artículo 17 (11% de avalúo fiscal).



EXENCIONES

Art. 12, letra E, N°11:

- Contratos de leasing, siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que haya precedido al contrato de arriendo, no se haya recargado IVA por tratarse de una venta exenta o no afecta.
- Esto tiene especial relevancia en los contratos de leaseback.
- Se pretende equiparar tratamiento respecto de adquisición directa de un inmueble a un vendedor no habitual.



EXENCIONES

Art. 12, letra F: Viviendas con subsidio.

- Vivienda con subsidio adquirida por “beneficiario de subsidio” vía leasing no se afecta con IVA.
- Se considera también como “beneficiario de subsidio” a la persona natural o jurídica que adquiera o encargue la construcción de un bien corporal inmuebles para venderlo o entregarlo en leasing a beneficiario de subsidio. Neutralidad.
- En el contrato de adquisición o construcción debe constar que venta o leasing se va a efectuar con beneficiario final de subsidio.
- Si finalmente se vende a un tercero, se aplica IVA en la venta y no se considera la exención de la letra E, del N°11, del art. 12.

EXENCIÓN IVA EN IMPORTACIÓN BIENES DE CAPITAL



IVA Importación bienes de capital

- Beneficio ya existía con anterioridad a reforma tributaria.
- Sin embargo, hasta antes de 2015 era poco utilizado por lo engorroso de tramitación (promedio 6 – 12 meses) y difícil cumplimiento de requisitos.
- Aplicaba a proyectos de inversión extranjera al amparo de DL 600 o respecto de proyectos de inversión “locales” en la medida que:
 - bienes de capital no se produzcan en cantidad o calidad suficiente en Chile;
 - Se trate de un proyecto de inversión “similar” en relación a otros proyectos establecidos al amparo de DL 600;
 - Proyecto sea calificado de “interés” para el país.
- Se tramitaba ante Ministerio de Economía y Ministerio de Hacienda debía refrendar resolución.



IVA Importación bienes de capital

- Ley 20.848 crea nueva institucionalidad para la inversión extranjera, derogando DL 600, simplificando esta exención y su procedimiento. Ley 20.899 precisa y amplía beneficio.
- Procedimiento se basa en principio de buena fe del contribuyente.
- Aplica a proyectos de inversión que se desarrollen en Chile que tengan una inversión de al menos 5 millones de dólares.
- Pueden solicitar la exención tanto inversionistas locales (personas naturales o jurídicas con domicilio o residencia en Chile) o “inversionistas extranjeros institucionales” que cuenten con el certificado otorgado por la nueva agencia de promoción de la inversión extranjera en Chile.



IVA Importación bienes de capital

- Bienes de capital tienen que estar destinados al desarrollo, exploración o explotación en Chile de proyectos mineros, de energía, de infraestructura, investigación, entre otros. Norma amplia.
- No es relevante para estos efectos si el proyecto genera o no ingresos afectos a IVA.
- Debe tratarse de proyectos de lato desarrollo. Se trata de un beneficio financiero. Esto implica que proyecto NO debe generar ingresos antes que se cumplan 12 meses contados desde cualquiera de los siguientes hechos:
 - Importación de él o los bienes de capital cuya exención de IVA se solicita;
 - Dictación de la resolución de calificación ambiental correspondiente otorgada por Servicio de Calificación Ambiental;
 - Desde concesión de uso oneroso de terreno otorgado por Ministerio de Bienes Nacionales.



IVA Importación bienes de capital

- Procedimiento:
 - Solicitud ante Ministerio de Hacienda usando formulario publicado al efecto.
 - Ministerio deberá revisar cumplimiento de requisitos formales dentro de un plazo de 2 meses.
 - Opera silencio positivo.
- Se envía copia de resolución al SII para que fiscalice a posteriori.

MINISTERIO DE HACIENDA

Gracias

