

VENTAS Y SERVICIOS - NUEVO TEXTO - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LAS - ART. 12, LETRA F), ART. 2, N°1, N°3 - LEY N° 20.780, DE 2014 - LEY N° 20.899, DE 2016, ART. 4, ART. 8, N°8 - DECRETO LEY N° 910, DE 1975, ART. 21 - CIRCULARES N° 42 DE 2015 Y N° 13, DE 2016. (ORD. N° 1693, DE 15.06.2016)

INFORMACIÓN SOBRE IVA EN LA VENTA DE VIVIENDAS NUEVAS.

I ANTECEDENTES

De acuerdo a su correo electrónico, indica que necesita información sobre la reforma hipotecaria (sic), cuándo comienza, cuánto se recargará al valor de las casas nuevas y en qué porcentaje, así como dónde puede encontrar información al respecto.

Por encargo de la Subsecretaría de Hacienda, a continuación se da respuesta a la presentación que usted hiciera a S.E. la Presidenta de la República.

II ANÁLISIS

Al tenor de la consulta, se entiende que se refiere a las modificaciones introducidas a la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios por la Ley N° 20.780, sobre reforma tributaria, y la Ley N° 20.899, que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias, publicada mediante su inserción en el Diario Oficial de fecha 08.02.2016.

Dicho lo anterior, cabe señalar que, en estricto rigor, las modificaciones legales referidas no introdujeron un nuevo impuesto respecto de la venta de bienes corporales inmuebles sino que se limitaron a modificar el impuesto existente.

En lo fundamental, antes de las modificaciones legales, sólo estaban afectas al Impuesto al Valor Agregado (IVA) las ventas de bienes corporales inmuebles efectuadas por una “empresa constructora” y los contratos generales de construcción o de instalación de especialidades. Las ventas de inmuebles efectuadas por personas que no tuvieran la calidad de empresa constructora, no se encontraban afectas a ese gravamen.

La Ley N° 20.780, modificó el N° 3 del artículo 2° de la Ley del Impuesto a las Ventas y Servicios, a partir del 01.01.2016; esto es, el régimen tributario aplicable a las ventas de bienes corporales inmuebles de suerte que, en términos generales, ya no es necesario que el contribuyente sea una “empresa constructora”, sino cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las 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.

Ahora bien, para evitar que las modificaciones afectasen de inmediato a las ventas de bienes corporales inmuebles, los artículos, sexto y séptimo transitorio de la Ley N° 20.780, modificados por la Ley N° 20.899, contemplan algunas hipótesis destinadas a dicho fin.

De acuerdo al texto vigente del 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 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.”

Por su parte, de acuerdo al texto vigente del 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.”

Conforme lo anterior, se aprecian los siguientes casos en que, en definitiva, no se aplica el IVA en la venta de bienes corporales inmuebles:

- a) Las ventas y otras transferencias de dominio de inmuebles efectuadas en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad al 01.01.2016, en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado.
- b) Las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, celebrados con anterioridad al 01.01.2016, siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.
- c) Las ventas de bienes corporales inmuebles que cuenten, al 01.01.2016, con permiso de edificación y las ventas respectivas se efectúen dentro del plazo de un año contado desde el 01.01.2016.
- d) La venta u otras transferencias de dominio, incluido el contrato de arriendo con opción de compra, de bienes corporales inmuebles nuevos que cuenten con el permiso de construcción al 01.01.2016, que se graven como consecuencia de las modificaciones legales siempre que respecto de tales bienes se haya ingresado, al 01.01.2017, la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente.

Como se aprecia, las disposiciones indicadas están destinadas a evitar que las modificaciones afectasen de inmediato a las ventas de bienes corporales inmuebles que cumplan con los requisitos reseñados en el párrafo anterior.

Por otra parte, entre las medidas paliativas que se introdujeron para evitar que las modificaciones afectaran a las personas de menos recursos, se puede mencionar las que se exponen a continuación.

Por de pronto, conforme a la nueva letra F, agregada al artículo 12 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios en virtud de la modificación introducida por el artículo 2°, numeral 5, letra b), de la Ley N° 20.780, sobre reforma tributaria, se encuentra exenta de IVA, en términos generales, la venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuando ésta haya sido financiada, en todo o parte, por el referido subsidio.

Al respecto, se hace presente que, en virtud de las recientes modificaciones introducidas por la Ley N° 20.899, el beneficio tributario antes referido ha sido mejorado y precisado. En efecto, conforme el nuevo texto del artículo 12, Letra F, de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, tras las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.899 y en lo que interesa a su consulta, está exenta:

“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.”

Por otra parte, de afectarle la aplicación de IVA en la compra de su vivienda, la carga de dicho impuesto puede verse sustancialmente disminuida por el efecto combinado de las siguientes medidas.

- a) Se introdujo una modificación al artículo 2° N° 1°) de la Ley de Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, relativa al concepto de venta, en virtud de la cual se excluye expresamente de la base imponible del IVA el valor correspondiente al terreno.
- b) Si bien se mantuvo el crédito especial de las empresas constructoras establecido en el artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975, el cual tiene como efecto reducir el monto del impuesto aplicable a los inmuebles habitacionales, la Ley N° 20.780, limitó dicho beneficio a los inmuebles habitacionales cuyo valor no exceda de 2.000 UF, con el objeto de focalizar la medida hacia los sectores más desmejorados.

Sin perjuicio de lo anterior, de acuerdo al artículo duodécimo transitorio de la Ley N° 20.780, el nuevo límite de 2.000 UF se hará efectivo de forma gradual: 4.000 UF, para el año 2015, 3.000 UF para el año 2016 y a partir del año 2017, se aplica el límite permanente de 2.000 UF; que en el caso de viviendas financiadas en todo o parte con

subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el límite aumenta a 2.200 UF, conforme lo dispuesto en el artículo 8°, N° 10 de la Ley N° 20.899 .

c) Por otra parte, el artículo 4° de la Ley N° 20.899 agregó en el artículo 21 del decreto ley N° 910 de 1975 a las empresas constructoras como beneficiarias del crédito allí establecido 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 la primera parte del artículo 12, letra F, del decreto ley N° 825.

Finalmente, mayores instrucciones puede encontrar en el sitio web de este Servicio, www.sii.cl, en particular en la Circular N° 42 de 2015 y la Circular N° 13, de 2016 relativa a las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.899.

III CONCLUSIÓN

Como puede apreciarse, la Ley N° 20.780, en conjunción con la Ley N° 20.899, vino a modificar la Ley sobre Impuesto al Valor Agregado en la venta de bienes corporales inmuebles, sin perjuicio de contemplar una serie de medidas paliativas que, individualmente o en su conjunto, postergan su aplicación o alivian de modo importante a las personas que adquieren inmuebles habitacionales de ciertos valores y características.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1693, de 15.06.2016
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria.