

Industria Inmobiliaria

A. Eliminación de presunciones Ley de IVA.

La Ley N°21.210, que moderniza la legislación tributaria ("Ley"), elimina la presunción de habitualidad en caso que haya transcurrido menos de un año entre la compra y la venta de un inmueble.

Asimismo, elimina la referencia a que los contribuyentes con giro inmobiliario efectivo podrán ser considerados habituales.

B. Eliminación de límite a deducción del valor del terreno.

Se elimina la limitación para deducir el valor comercial del terreno en caso que transcurran menos de tres años entre la compra y la venta. Por lo anterior, se podrá deducir de la base imponible el valor de adquisición del terreno sin tope del doble del avalúo fiscal.

C. Calificación de inmueble amoblado o con instalaciones.

Los muebles, maquinarias o instalaciones según el caso deberán ser suficientes para el uso del inmueble como habitación u oficina o para el ejercicio de una actividad industrial o comercial. El Servicio de Impuestos Internos ("SII") emitirá una resolución determinando los criterios generales y situaciones que configuran el hecho gravado.

D. Crédito fiscal por ventas de viviendas que podrían ser adquiridas por beneficiarios de subsidio habitacional.

El SII emitió la Resolución N°24 de 2020 ("Resolución"), que regula las condiciones en las que se podrá utilizar el crédito fiscal vinculado a la construcción o adquisición de inmuebles cuando no se tiene certeza de si su venta se encontrará afecta o gravada, por ser susceptible de ser adquirida por un beneficiario de subsidio habitacional.

En términos generales, siguiendo el procedimiento regulado en la Resolución, se deberá considerar el IVA como crédito fiscal y en caso que la venta sea exenta se aumentará el débito fiscal del período.

Este nuevo procedimiento entrará en vigencia el 2 de marzo de 2020 y se pueden regularizar hasta 36 meses anteriores.

Lo señalado en la Resolución se ve reforzado por la incorporación en la Ley de IVA de normas que regulan la misma situación.

E. Cambios en devolución IVA 27 bis.

La Ley reduce el plazo en que los contribuyentes deben mantener remanente de crédito fiscal proveniente de la adquisición o construcción de activo fijo, de seis a dos meses.

El plazo para que el SII emita la resolución que autoriza la devolución se reduce de 60 a 20 días.

Para mayor información puedes contactar a Carolina Masihy al email cmasihy@bsvv.cl

Industria Inmobiliaria

F. Sobretasa contribuciones.

La Ley establece una sobretasa marginal de impuesto territorial, aplicable según los siguientes tramos:

Avalúo fiscal total	Tasa
Sobre 670 UTA y hasta 1.175 UTA	0,075%
Sobre 1.175 UTA y hasta 1.510 UTA	0,15%
Sobre 1.510 UTA	0,275%

Por ejemplo, un contribuyente que tenga inmuebles por un valor de avalúo fiscal de \$1.000 millones, deberá pagar \$802.049 y un contribuyente que tenga inmuebles por un avalúo fiscal de \$2.000 millones, \$3.552.049.

Para el año 2020, la sobretasa se devengará a la fecha de la publicación de la Ley en el Diario Oficial, esto es, al 24 de febrero de 2020, considerando los bienes raíces inscritos a nombre del contribuyente al 31 de diciembre de 2019, y se aplicará por el año completo. Para los años siguientes, se devengará anualmente cada 1 de enero y se mantendrá por todo el período anual respectivo.

La sobretasa referida se mantendrá por todo el año, aun cuando el contribuyente enajene uno o más bienes raíces, y se pagará anualmente en cuatro cuotas, de igual forma que el impuesto territorial.

No quedarán afectos a esta sobretasa los inmuebles que sean de propiedad de PYMES y que sean destinados a su giro o negocio ni aquellos en los cuales inviertan los fondos de pensiones.

Existen normas especiales para calcular el avalúo fiscal total afecto que toman en consideración algunas exenciones.

G. Criterios sobre CEEC

El SII emitió recientemente un dictamen aclarando cómo se calcula el Crédito Especial para Empresas Constructoras ("**CEEC**") establecido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975.

El SII expone sobre cómo se aplican los límites del CEEC a los estacionamientos y bodegas que se compran junto a un inmueble habitacional, ya sea se encuentren incluidos en la compraventa original o se adquieran posteriormente por los mismos propietarios.