



Diversos efectos que se generan por la venta o arrendamiento de bienes raíces de propiedad de personas naturales

Diversos efectos por la aplicación de impuesto a la Renta y del IVA

Av. Ricardo Lyon 222, Oficina 703 Providencia, Santiago, Chile
+56 222 701 000 - contacto@circuloverde.cl - www.circuloverde.cl

Formas de adquisición de un bien raíz



Normas legales aplicables a las operaciones con bienes raíces

Impuesto a la Renta

A la venta



- Toda venta debe ser analizada para determinar si dicha operación **genera o no renta gravada** con el impuesto de Primera Categoría (IDPC) o con el Impuesto del Global Complementario (IGC), por la utilidad obtenida.
- Puede aplicarse la exención de Impuesto de Primera Categoría (art. 39 N° 3), por tratarse de bienes raíces no agrícolas.
- Como también podría generarse **el pago de un impuesto único a la renta**, en casos especiales que es necesario conocer, aplicables a la venta no habitual de bienes raíces.
- Por último, podría no estar afecto a pago de impuesto.

Al arrendamiento



- En el arrendamiento, claramente hay una aplicación del IDPC, **si es un bien agrícola**, y el IGC **para todos los bienes**, pudiendo existir situaciones especiales asociadas **a los bienes habitacionales** que están acogidos a las disposiciones del DFL N° 2, con las restricciones asociadas a la fecha de adquisición de los bienes (no pueden tener más de dos unidades con franquicia, si se trata de compra nuevas; si son compras anteriores al **01.11.2010**, no importa el número de bienes a esa fecha, pero si son más de dos, las nuevas adquisiciones no tendrán franquicia).
- No se paga impuesto de Primera Categoría en el arriendo de **bienes raíces no agrícolas** por estar exentos (art. 39 N° 3).



Normas legales aplicables a las operaciones con bienes raíces

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

A la Venta:



En general no será una operación gravada con dicho impuesto, **por no tener el giro de venta de bienes raíces.**

La excepción sería que la persona natural esté actuando como “empresario individual” y al adquirir dicho inmueble haya tenido derecho al uso del crédito fiscal de IVA por la compra o construcción (letra m) del art. 8 de la LIVS).

Al arrendamiento:



Aquí habrá que analizar cuál es la forma de arrendamiento, **ya que hay situaciones donde se aplica el IVA**, dado por inmuebles que se arriendan con muebles suficientes para determinar que se encuentran amoblados, como también en el caso en que dichos inmuebles están habilitados para el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial.

Se aplica incluso al arriendo de los inmuebles acogidos al DFL 2, si están amoblados.



Formas de traspasar un bien y fijar costos para futuros traspasos

Venta

Es un contrato, donde **hay un precio** que el vendedor recibe y que detonará efectos tributarios para las dos partes: el vendedor tendrá un ingreso, que debe analizar su tributación. El comprador deberá justificar los recursos utilizados en el pago del precio.

Donación

Es una acción, donde se traspasa gratuitamente un bien (tangibles o intangibles), lo que debe tener un proceso judicial (insinuación), estando afecto a impuesto de herencia, teniendo las restricciones que proceden en traspaso patrimonial personal (no + del 50%). La base es **el avalúo fiscal**.



Liquidación de la sociedad conyugal o comunidad de bienes

Es un proceso complejo que busca asignar y adjudicar a cada cónyuge parte de los bienes adquiridos durante la vigencia del régimen. El **valor de adjudicación será el costo de futuras transferencias**, que será el valor corriente en plaza y la fecha de adquisición será la de disolución y no de liquidación (Circ. 37/2009 SII).

Herencia (ya no estaré vivo)

Consiste en el traspaso del patrimonio o bienes determinados de una persona (causante) a sus herederos o legatarios como consecuencia de su fallecimiento. Aquí se está **al avalúo de los bienes raíces**.



Norma legal vigente para la venta de bienes raíces

art. 17 N° 8 letra b) de la LIR

8°.- Las cantidades que se señalan a continuación, **obtenidas por personas naturales, siempre que no se originen en la enajenación de bienes asignados a su empresa individual**, con las excepciones y en los casos y condiciones que se indican en los párrafos siguientes:

...

b) Enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad.

i) Se aplicarán, en lo que fuesen pertinentes, las reglas señaladas en los literales ii) y iii), de la letra a) anterior. No obstante, para efectos de esta letra b), el costo tributario también estará conformado por el valor de adquisición del bien respectivo y los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado su valor, reajustados de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor entre el mes anterior al de la adquisición o mejora, según corresponda, y el mes anterior a la enajenación. Las referidas mejoras deberán haber sido efectuadas por el enajenante o un tercero, siempre que hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante, **y declaradas en la oportunidad que corresponda ante el Servicio**, en la forma que establezca mediante resolución, para ser incorporadas en la determinación del avalúo fiscal de la respectiva propiedad para los fines del impuesto territorial, con anterioridad a la enajenación.

ii) No constituirá renta, asimismo, aquella parte del mayor valor que no exceda, **independiente del número de enajenaciones realizadas** o del número de bienes raíces de propiedad del contribuyente, la suma total equivalente a 8.000 unidades de fomento. Para el cómputo del valor de ésta, se utilizará el valor de la unidad de fomento que corresponda al último día del ejercicio en que tuvo lugar la enajenación respectiva. El Servicio mantendrá a disposición de los contribuyentes los antecedentes de que disponga sobre las enajenaciones que realicen para efectos de computar el límite señalado.

iii) En caso que el mayor valor referido exceda en todo o en parte el límite del ingreso no constitutivo de renta anterior, **se gravará dicho exceso con el impuesto global complementario adicional**, según corresponda, **o bien, tratándose de personas naturales con domicilio o residencia en Chile, con un impuesto único y sustitutivo de 10%, a elección del enajenante**, en ambos casos sobre la base de renta percibida.

iv) Lo establecido en los números ii) y iii) precedentes aplicará siempre que entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz **transcurra un plazo que exceda de un año**. No obstante, **dicho plazo será de cuatro años** en caso de una enajenación de un bien raíz producto de una subdivisión de terrenos, urbanos o rurales, o derivado de la construcción de edificios por pisos o departamentos, incluyendo en este caso las bodegas y los estacionamientos, el que se contará desde la adquisición o la construcción, según corresponda.

v) Sin perjuicio de lo anterior, el impuesto global complementario que corresponda conforme a los números precedentes podrá declararse y pagarse sobre la base de la renta devengada, en cuyo caso podrán aplicarse las reglas dispuestas en el literal v), de la letra a) anterior.

vi) En la enajenación de los bienes referidos, **adquiridos por sucesión por causa de muerte**, el enajenante **podrá deducir**, en la proporción que le corresponda, como crédito en contra del impuesto respectivo, el impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte de la ley número 16.271 pagado sobre dichos bienes. El monto del crédito corresponderá a la suma equivalente que resulte de aplicar al valor del impuesto efectivamente pagado por el asignatario, la proporción que se determine entre el valor del bien raíz respectivo que se haya considerado para el cálculo del impuesto y el valor líquido del total de las asignaciones que le hubieren correspondido al enajenante de acuerdo a la ley. El monto del crédito a que tenga derecho el enajenante, se determinará al término del ejercicio en que se efectúe la enajenación, y para ello el valor del impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte, el valor del bien y de las asignaciones líquidas que le hubieren correspondido al enajenante, se reajustarán de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor entre el mes anterior a la fecha de pago del referido impuesto y el mes anterior al término del ejercicio en que se efectúa la enajenación.



Norma legal vigente para la venta de bienes raíces

art. 17 N° 8 letra b) de la LIR

Costo tributario = valor de adquisición + valor mejoras declaradas al SII que aumenten valor



Enajenación + 1 año, o 4 años en caso subdivisión

No constituye renta mayor valor \leq UF 8.000 (tope individual)



Enajenación de bien heredado, puede descontar impto. de Herencia de la tributación que afecta a la venta.

Mayor valor UF8000 se grava con 10% en calidad de Impuesto Único y Sustitutivo(IUS)



IGC sobre base renta reliquidada si tasa es menor al 10% de IUS:

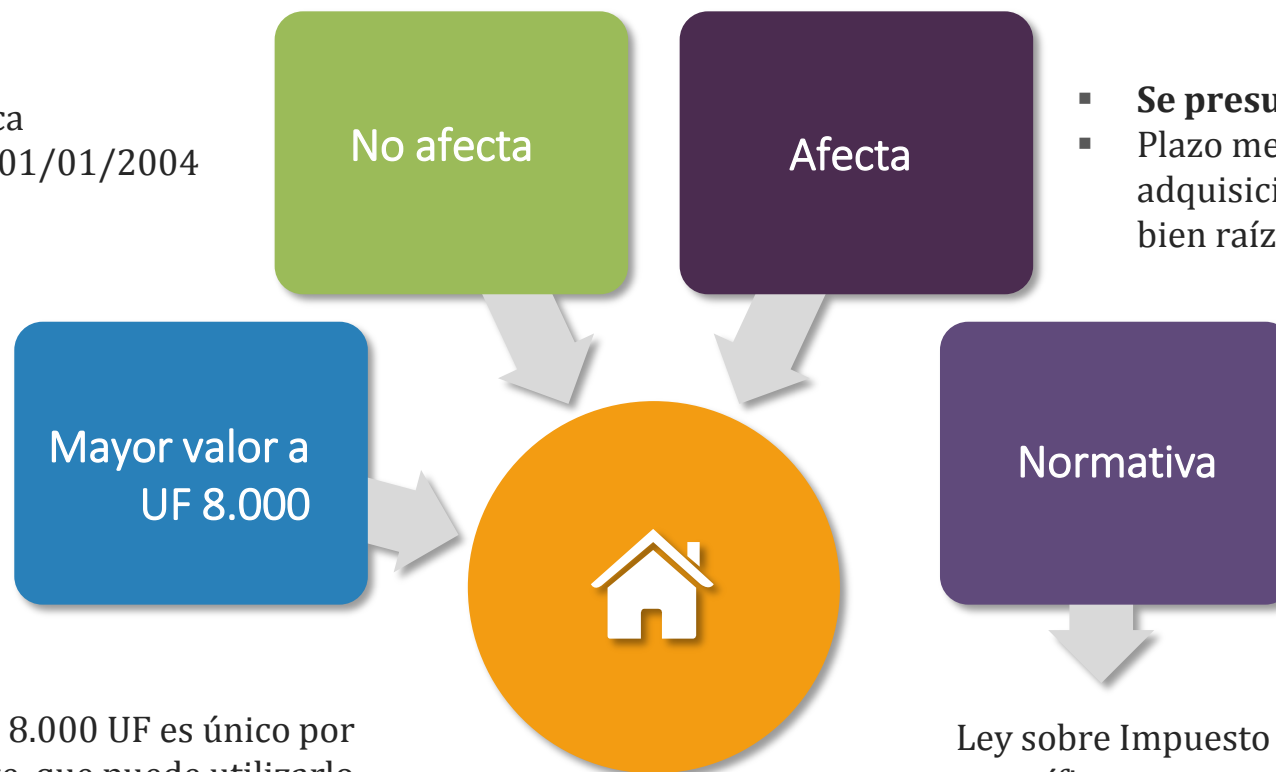


¿Cuál es la tributación que afecta la venta de un bien raíz?

- Operación esporádica
- Adquirida antes del 01/01/2004

Será ingreso no renta, la parte del mayor valor que no exceda la suma equivalente a 8.000 UF, considerando el valor de esta al 31 de diciembre del año de enajenación.

El tope de las 8.000 UF es único por contribuyente, que puede utilizarlo hasta que se agote en sucesivas enajenaciones.



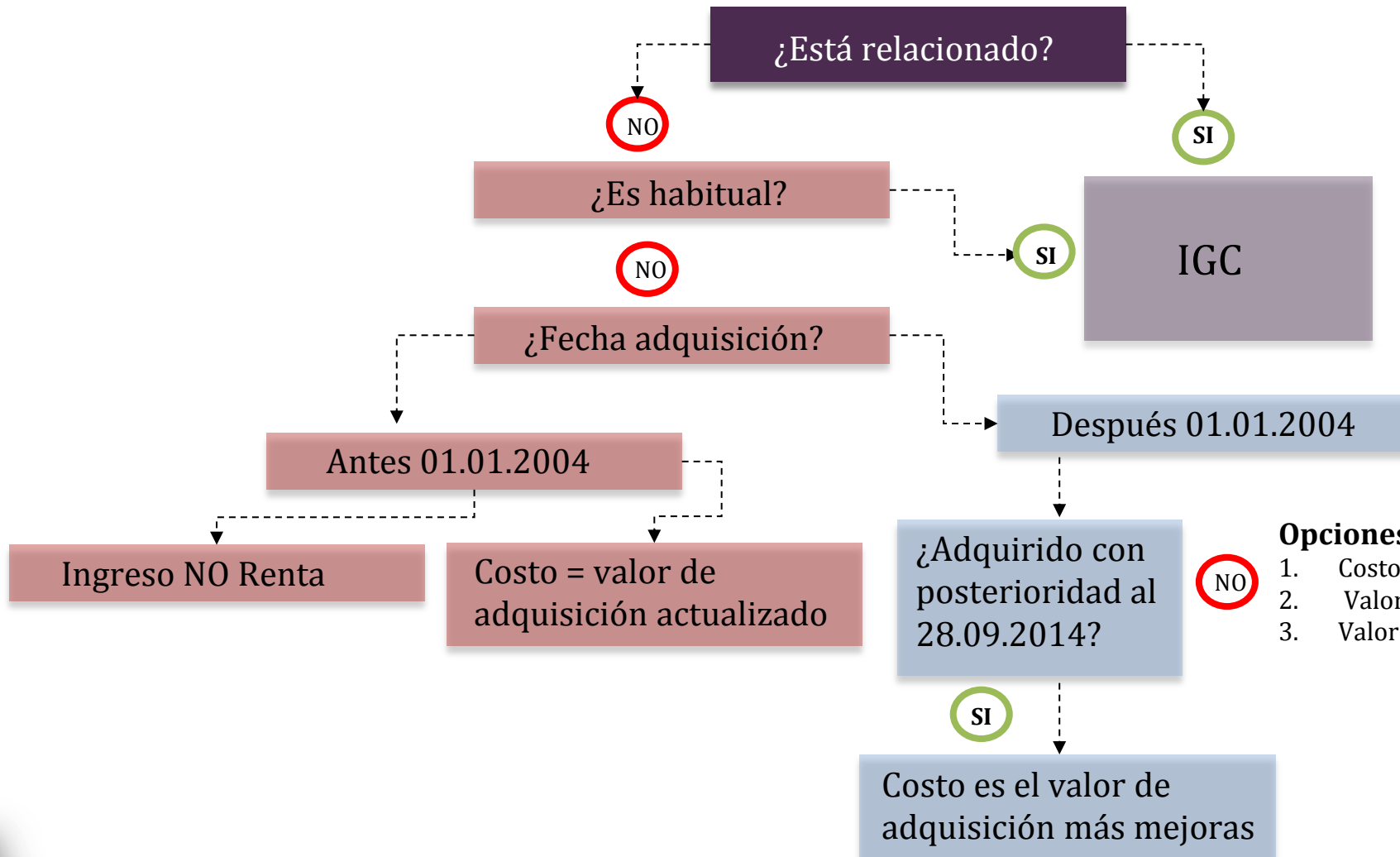
- **Se presume habitualidad:**
- Plazo menor a 1 año entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación.

Ley sobre Impuesto a la Renta, específicamente en el Artículo 17, N° 8, letra b).



Contribuyentes Personas naturales o comunidades

Resumen del nuevo Art.17 N°8 letra b) de la LIR



Nota: Para lo bienes adquiridos antes del 01.01.2004 que se enajenan a un relacionado se encontrarán afectos al régimen general (IGC O ADICIONAL)
Of. SII N° 1.336 de 15.07.2020

Opciones de costo:

1. Costo es el valor de adquisición más mejoras.
2. Valor de Mercado del Bien Raíz.
3. Valor del Avalúo Fiscal al 01/2017



Cuál es la forma de determinar el “Costo” a rebajar

Bienes Raíces, derechos o cuotas adquiridos desde el 01.01.2004 hasta 28.09.2014

Costo de adquisición más mejoras
Valor de avalúo fiscal 01.01.2017
Tasación informada al SII al 29.09.2014
Todos reajustados

Costo Tributario

Bienes Raíces, derechos o cuotas adquiridos antes del 01.01.2004

Todo sería INR, pero usaría el Costo de adquisición reajustado si venta es a un relacionado, siendo **gravado** con IGC o Adicional

Of. N° 1.336 de 17.07.2020.

Bienes Raíces, derechos o cuotas adquiridos a contar 29.09.2014

Costo de adquisición más mejoras reajustado



Situación en el caso de divisiones de terrenos

http://www.sii.cl/preguntas_frecuentes/renta/001_002_4401.htm

“El mayor valor obtenido en la enajenación de un terreno agrícola que se subdivide en parcelas de agrado, y que fue comprado hace más de cuatro años, **no constituye renta**, salvo que forme parte del activo de una empresa que tributa en base a renta efectiva, de conformidad con la Ley de Impuesto a la Renta. Adicionalmente puede consultar esta materia en el Oficio N° 510, de 2000.”

Téngase presente que para el caso de las enajenaciones de bienes raíces a partir del 1 de enero de 2017, debe estarse a las instrucciones contenidas en la Circular N° 44 de 2016.

Esta Circular indica, en la parte pertinente de la página 43, lo siguiente:

“Por ejemplo, si un terreno urbano adquirido con fecha 1° de diciembre de 2014, (ya que en dicha fecha se inscribió la respectiva compraventa en el Registro de Propiedad del CBR) **se subdivide** y respecto de uno de los lotes resultantes se celebra un contrato de promesa de compraventa con fecha 20 de noviembre de 2018, compraventa que se suscribe con fecha 2 de enero de 2019 y se inscribe en el Registro de Propiedad del CBR con fecha 15 de febrero de 2019, para efectos de computar el plazo respectivo, **deberá considerarse el plazo transcurrido entre el 1° de diciembre de 2014** (fecha de inscripción de la compraventa en el CBR) y el 20 de noviembre de 2018 (fecha de celebración del contrato de promesa de compraventa). Lo anterior no implica que se modifique la fecha de adquisición para el nuevo adquirente, la que en el ejemplo señalado vendría dada por la fecha de inscripción de la compraventa del lote respectivo en el Registro de Propiedad del CBR, esto es, el 15 de febrero de 2019.

Si el enajenante adquirió el dominio de los bienes por sucesión por causa de muerte, para efectos del cómputo de los plazos deberá **estarse a la fecha de la apertura de la sucesión**, la que de acuerdo al artículo 955 del Código Civil, corresponde al momento de la muerte del causante, ya que en virtud de dicho hecho jurídico los bienes del difunto pasan a sus sucesores.”



Norma legal de operaciones de bienes raíces por ventas gravadas con IVA

(art. 2° de la LIVA)

Artículo 2°- Para los efectos de esta ley, salvo que la naturaleza del texto implique otro significado, se entenderá:

1°) Por "venta", toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles, **bienes corporales inmuebles construidos**, 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. **Los terrenos no se encontrarán afectos al impuesto establecido en esta ley.**

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 la habitualidad. 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.

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.



Norma legal de operaciones de bienes raíces por ventas gravadas con IVA (art. 2° de la LIVA)

Venta

Toda convención que sirva para transferir a título oneroso el dominio de:



Los terrenos no se encontrarán afectos al impuesto establecido en esta ley.

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.



Normas que establecen operaciones gravadas con IVA asociada a bienes raíces

(art. 8 de la LIVA)

“Artículo 8º- El impuesto de este Título afecta a las ventas y servicios. Para estos efectos serán consideradas también como ventas y servicios según corresponda:

...

b) **Los aportes a sociedades** y otras transferencias de dominio de bienes corporales muebles e inmuebles, **efectuados por vendedores**, que se produzcan con ocasión de la constitución, ampliación o modificación de sociedades, en la forma que lo determine, la Dirección Nacional de Impuestos Internos;

c) Las adjudicaciones de bienes corporales muebles e **inmuebles de su giro**, realizadas en liquidaciones de sociedades civiles y comerciales. Igual norma se aplicará respecto de las sociedades de hecho y comunidades, salvo las comunidades hereditarias y provenientes de la disolución de la sociedad conyugal;

d) **Los retiros de bienes corporales muebles e inmuebles efectuados por un vendedor o por el dueño, socios, directores o empleados de la empresa, para su uso o consumo personal o de su familia**, ya sean de su propia producción o comprados para la reventa, o para la prestación de servicios, cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la empresa. Para estos efectos, se considerarán retirados para su uso o consumo propio todos los bienes que faltaren en los inventarios del vendedor o prestador de servicios y cuya salida de la empresa no pudiere justificarse con documentación fehaciente, salvo los casos de fuerza mayor, calificada por el Servicio de Impuestos Internos, u otros que determine el Reglamento.

Igualmente serán considerados como ventas los retiros de bienes corporales muebles e inmuebles destinados a rifas y sorteos, aún a título gratuito, y sean o no de su giro, efectuados con fines promocionales o de propaganda por los vendedores afectos a este impuesto.

Lo establecido en el inciso anterior será aplicable, del mismo modo, a toda entrega o distribución gratuita de bienes corporales muebles e inmuebles que los vendedores efectúen con iguales fines.

No se considerarán comprendidas en esta letra, las entregas gratuitas a que se refiere el N° 3 del artículo 31 de la Ley sobre Impuesto a la Renta que cumplan con los requisitos que para cada caso establece la citada disposición. El contribuyente respectivo no perderá el derecho al uso del crédito fiscal por el impuesto que se le haya recargado en la adquisición de los bienes respectivos ni se aplicarán las normas de proporcionalidad para el uso del crédito fiscal que establece esta ley.

Los impuestos que se recarguen en razón de los retiros a que se refiere esta letra, no darán derecho al crédito establecido en el artículo 23º.”



Normas que establecen operaciones gravadas con IVA asociada a bienes raíces (art. 8 de la LIVA)

Aportes a sociedades hechos por vendedores:

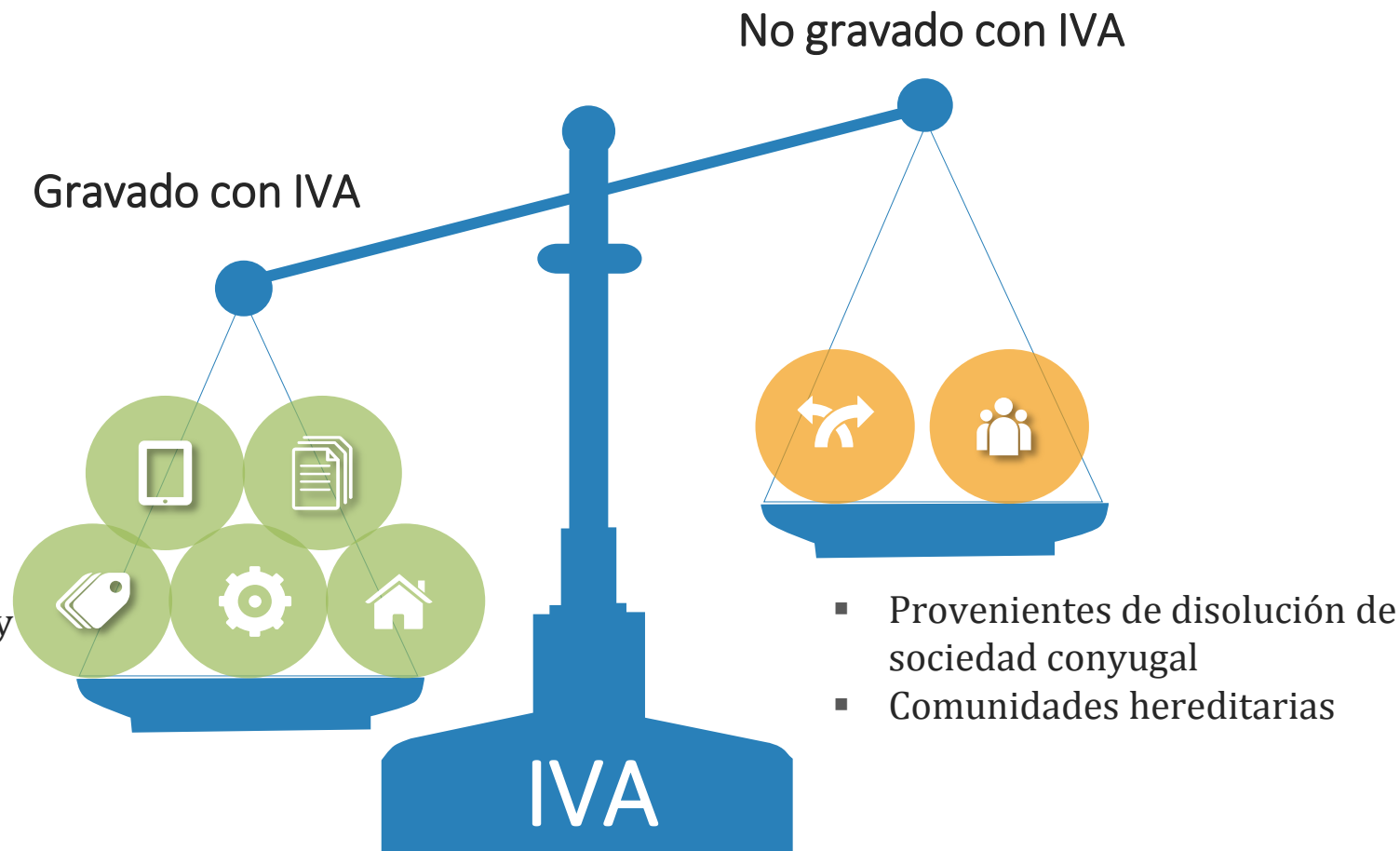
- Constitución
- Ampliación
- Modificación

Adjudicaciones de bienes

- Liquidación sociedades y comunidades

Retiros de bienes

- Hechos por los dueños, empleados y otros para uso o consumo personal.



Ejemplo: Oficio 1.760, 21.08.2020 donde una empresa paga dividendo con la entrega de un bien raíz a sus accionistas. El SII indica que puede ser tasado el valor asignado.



Normas que establecen operaciones gravadas con IVA asociada a bienes raíces

(art. 8 de la LIVS)

- f) La venta de establecimientos de comercio y, en general, la de cualquier otra universalidad que comprenda bienes corporales muebles e inmuebles de su giro o que formen parte del activo inmovilizado del contribuyente, estos últimos, siempre que cumplan los requisitos señalados en la letra m) del presente artículo. Este tributo no se aplicará a la cesión del derecho de herencia;
- g) El arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal **de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimientos de comercio.**
 - Para calificar que se trata de un inmueble amoblado o un inmueble con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial se deberá tener presente que los bienes muebles o las instalaciones y maquinarias sean suficientes para su uso para habitación u oficina, o para el ejercicio de la actividad industrial o comercial, respectivamente. Para estos efectos, el Servicio, mediante resolución, determinará los criterios generales y situaciones que configurarán este hecho gravado;
- i) El estacionamiento de automóviles y otros vehículos en playas de estacionamiento u otros lugares destinados a dicho fin;
- l) Los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor;
- m) La venta de bienes corporales muebles e inmuebles que formen parte del activo inmovilizado de la empresa, siempre que, por estar sujeto a las normas de este título, **el contribuyente haya tenido derecho a crédito fiscal por su adquisición, importación, fabricación o construcción.**
 - No obstante lo dispuesto en el párrafo precedente, no se considerará, para los efectos del presente artículo, la venta de bienes corporales muebles que formen parte del activo inmovilizado de la empresa, efectuada después de transcurrido un plazo de treinta y seis meses contado desde su adquisición, importación, fabricación o término de construcción, según proceda, siempre que dicha venta haya sido efectuada por o a un contribuyente acogido a lo dispuesto en el artículo 14 letra D) de la ley sobre Impuesto a la Renta, a la fecha de dicha venta.



¿Cuándo un inmueble se debe entender que está amoblado?

Circular N° 37 de 20.05.2020 del SII (párrafo 2.1)

El inmueble deberá contar, al momento de celebrarse el respectivo contrato, con bienes muebles que sean suficientes para su uso, lo cual implica el mobiliario mínimo que permita al arrendatario darle tal destino.

El SII, mediante resolución, determinará los criterios generales y situaciones particulares que darán origen a la configuración de este hecho gravado.



Dudas sobre la forma de explotar un bien raíz

¿Lo hago personalmente o creo una empresa?

No hay una respuesta única, sino que dependerá de la situación específica que cada contribuyente tenga al momento del análisis.

Se recomienda personal cuando:

- Tiene varios bienes raíces, adquiridos en distintas fechas, por lo que hay un patrimonio relevante en bienes raíces.
- Así, se evita el pago de patente municipal (0,5% anual) y llevar contabilidad (pago de contador mensual). También, salvo que sea un empresario individual o una EIRL, tendrá problemas para realizar el aporte a la eventual sociedad, ya que el SII considera que dicho **aporte es una “operación con un relacionado”**, con lo cual el “mayor valor obtenido” tributará (incluso estará sujeto a tasación).

Se recomienda empresa cuando recién se adquiere el bien y es con deuda, pero se destinará a la obtención de rentas, sin beneficios del DFL N° 2.

- Al aportar tanto el bien, como también la deuda asociada, permite un aporte patrimonial reducido, que además permite rebajar los intereses pagados como gastos.
- Pero como el giro será el arrendamiento de bienes raíces, el régimen tributario será el General (art. 14 A) de la Ley de la Renta), pagando un 27% como Impuesto de Primera Categoría (IDPC) y con restitución de crédito fiscal (crédito neto de 65% del IDPC).
- También se recomienda empresa cuando hay aportes de derechos, ya que será más fácil el control de las operaciones y, además, la empresa sobrevive a la persona, evitando así procesos de separación o liquidación de comunidades.



Consideraciones en los aportes a empresas de bienes raíces

Aporte realizado por socio /accionista a la sociedad:

El SII ha interpretado que **“el aporte de bienes a sociedades de cualquier clase, constituye una enajenación en virtud de la acepción amplia que se le atribuye a esta expresión, toda vez que el señalado acto de disposición hace salir de un patrimonio un derecho ya existente, para que pase a formar parte de un patrimonio diverso, siendo aplicable en la especie, la normativa tributaria que establece la Ley de la Renta, según sea el tipo de bien que se aporte”**.

En vista de lo anterior, un aporte es considerado un acto de enajenación y, por ende, puede generar un mayor o menor valor sujeto a impuestos para el aportante y puede ser tasado por el SII. Respecto al menor valor que se determina en el aporte del bien raíz, al considerar su valor de tasación, es necesario tener presente que el Código Tributario, en el inciso sexto del artículo 64 establece lo siguiente:

“En igual forma, en todos aquellos casos en que proceda aplicar impuestos cuya determinación se basa en el precio o valor de bienes raíces, el Servicio de Impuestos Internos **podrá tasar dicho precio o valor**, si el fijado en el respectivo acto o contrato fuere notoriamente inferior al valor comercial de los inmuebles de características y ubicación similares, en la localidad respectiva, y girar de inmediato y sin otro trámite previo el impuesto correspondiente. La tasación y giro podrán ser impugnadas, en forma simultánea, a través del procedimiento a que se refiere el Título II del Libro Tercero.”

La Ley de la Renta también hace mención a la facultad de tasar el precio de los bienes raíces, en el inciso cuarto del artículo 17 N°8 de la Ley de la Renta, que regula las rentas que se benefician de un algún régimen preferencial, como es el caso de los ingresos no constitutivos de renta, señalando lo siguiente:

“El Servicio podrá aplicar lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario, cuando el valor de la enajenación de un bien raíz o de otros bienes o valores que se transfieran sea notoriamente superior al valor comercial de los inmuebles de características y ubicación similares en la localidad respectiva, o de los corrientes en plaza, considerando las circunstancias en que se realiza la operación. La diferencia entre el valor de la enajenación y el que se determine en virtud de esta disposición estará sujeta a la tributación establecida en el literal ii) del inciso primero del artículo 21...”

Tratamiento del aporte recibido por parte de la sociedad.

Es un ingreso no renta de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 17 N° 5 de la Ley de Impuesto a la Renta



Una alternativa sobre la forma de explotar un bien raíz



¿Inicio o no actividad para aprovechar el IVA de la remodelación?

Esto no es un receta y se debe analizar en cada situación. Lo que ya indicamos es que una persona dueña de bienes raíces, al momento de la venta tiene mucho más ventajas que una “empresa”.

Que se recomienda si por ejemplo arriendo la bodega con muebles y debo emitir factura:

- Una alternativa es iniciar una empresa que **solo realice la prestación de esos servicios, sin aportar los bienes raíces**. Esta puede ser incluso “el empresario individual” o “mis hijos y yo Spa” o “los otros Ltda.”
- Esto mismo ocurriría en el caso de la actividad de agricultura, donde NO debiera aportarse el bien raíz, para no perder la “aún vigente” franquicia de menor tributación (o nula si la compra es antes del 01.01.2004), al momento de la venta.
- También soluciona el problema de la emisión de facturas, ya que al no tener el terreno, toda la operación estará gravada con IVA, ya que no estaríamos en presencia de una “arrendamiento”, sino de un subarrendamiento lo que no tendría la rebaja del 11% del avalúo de la propiedad.
 - **Nota:** El arrendamiento amoblado de una vivienda paga IVA y solo se debe declarar sin emisión de boleta, si el arrendador no tiene el giro. Pueden ver http://www.sii.cl/material_inf/arriendo_inmuebles.pdf.
- **¿Cómo le traspaso el uso del bien a la sociedad?** Podría ser con un autorización, un comodato o incluso sin nada, considerando que no hay “presunción de renta” para el propietario (se declara so la renta efectiva).



Situación del empresario individual según precisiones de la Ley N°21.210

¿Cuál es el tratamiento por la venta de un bien raíz?

Empresario Individual

¿El Bien Raíz forma parte de la contabilidad de la empresa?

NO

Tributación se afecta al Art.17 n°8 Letra b) de la LIR

Se entiende que el bien forma parte del patrimonio individual de la persona

SI

Tributación se afecta a Norma General (IGC)

Exento IDPC Art. 39 N° 3
Reinterpretación de Oficio
SII N° 2107, de 22.09.2017

- La persona podría realizar el retiro del bien de “la empresa individual”, para pasarlo al patrimonio personal, logrando así quedar afecto a la tributación especial, considerando como fecha de adquisición la original.
- Obviamente ese retiro previo a la venta, genera efectos relacionados con la asignación de utilidades que la “empresa individual” pueda tener, lo que genera el cobro del impuesto Global Complementario.
- Pero el mayor valor que se obtendrá en la venta, se afectará con una tributación más reducida.



Enajenación de terreno agrícola retirado de la contabilidad de empresa individual y otros bienes registrados en la contabilidad de la misma empresa

Una persona natural adquirió dos bienes inmuebles agrícolas en 1978 y 1984, los cuales posteriormente incorporó a su contabilidad como empresario individual, registrando dichos bienes raíces en el balance respectivo a su costo tributario. Actualmente, el empresario individual evalúa enajenar el terreno que fue retirado y desafectado de la contabilidad de su empresa individual y que, a la fecha, se encuentra en su patrimonio personal. En este sentido, se solicita confirmar que a la enajenación señalada es aplicable el criterio establecido por este Servicio en los Oficios N° 3.492 de 2000, N° 385 de 2014 y N° 404 de 2019.

El SII le indica, en **Oficio N° 1.483 del 03-08-2020**, lo siguiente:

- Si, desde la fecha en que el predio agrícola fue retirado de la contabilidad de la empresa individual – integrando el patrimonio personal del empresario – y, hasta la fecha de su enajenación, en el predio no se desarrolló actividad agrícola alguna, según lo define el Reglamento de Contabilidad Agrícola, su enajenación quedaría sujeta al tratamiento dispuesto en la LIR según su texto al 31 de diciembre de 2014, constituyendo un ingreso no renta el mayor valor obtenido siempre que la operación no sea habitual ni la venta realizada a una parte relacionada.



Dudas sobre la forma de explotar un bien raíz



¿Qué hago si la rebaja del 11% proporcional es mayor al monto de arriendo mensual?

- Según el art. 17 de la LIVS se debe rebajar de la base afecta a IVA, el equivalente al 11% del avalúo fiscal del bien raíz, asumiendo que ello es lo que no está gravado, por asociarse al arriendo del terreno.
- Esta rebaja no es una exención ni un hecho no gravado, es una rebaja a la base, razón por la cual la operación sigue siendo un hecho gravado de IVA, aún cuando en la determinación del impuesto resulte una base imponible cero.
- Ejemplo: Si el canon de arriendo mensual es \$1.000 del bien raíz amoblado y el avalúo anual es de \$200.000; el 11% mensual será $22.000/12 = \$1.833$. Por ello, el total del arriendo no estará afecto a IVA, pero sí es una operación gravada.
- **Conclusión del SII en oficio N° 1536, de 07.08.2020**
- http://www.sii.cl/normativa_legislacion/jurisprudencia_administrativa/ley_impuesto_ventas/2020/ley_impuesto_ventas_jadm2020.htm
 - “Conforme lo expuesto precedentemente, supuesto que, por aplicación de la rebaja del 11% del avalúo fiscal mensual – en el presente caso – dispuesta por el artículo 17 de la LIVS a la base imponible afecta a IVA del arrendamiento del inmueble amoblado se reduce a una suma igual o inferior a cero (y no se determine una suma a aplicar por concepto de impuesto):
 - 1) No corresponde emitir una factura exenta por cuanto la rebaja dispuesta por el artículo 17 de la LIVS influye sólo en la determinación de la base imponible **y no sobre el hecho gravado en sí mismo**, por lo que el arrendamiento de inmuebles amoblados mantiene su calidad de operación afecta a IVA.
 - 2) En concordancia con lo anterior, el contribuyente que realiza este tipo de operación **se encuentra afecto a IVA para todos los efectos.**”
- En la Circular N° 37/2020, párrafo 3.2.1, el SII indica que la base imponible: *“se determina rebajando **obligatoriamente** el 11% del avalúo fiscal del inmueble, o la proporción correspondiente si el arrendamiento fuere parcial o por períodos distintos de un año”.*



¿Los sistemas de facturación permiten emitir factura con valores afectos?

La respuesta es NO. Si tengo una operación, como el arrendamiento de bienes amoblados, donde es una operación afecta, pero a veces debo facturar una parte afecta y otra no o quizás todo el cobro sin IVA, pero sigue siendo una operación gravada, siendo lo correcto seguir emitiendo una factura “afecta” con valor IVA cero, dado que lo que se aplica es una rebaja a la renta imponible de IVA, que puede ser mayor que el monto total.

Oficio N° 1.624, 11.08.2020

Resuelve que un vendedor habitual de inmuebles, al facturar no debió separar los valores afectos en facturas gravadas y el valor del terreno en una factura exenta.

Esto motivó un cobro por restitución del crédito de IVA, devuelto anticipadamente por el SII, de acuerdo al art. 27 bis.

El SII permitió definitivamente que la empresa pida la devolución de las restituciones improcedentes que se cobraron, ya que nunca existió un “ingreso exento o no gravado”.

Recomendación:

A preocuparse del tema, ya que hoy no hay una solución práctica para el cobro de valores que si bien son operaciones afectas, como la venta habitual de inmuebles o los arrendamiento de inmuebles amoblados o con instalaciones, que deben facturarse como “operaciones gravadas”, con factura normales, pero sin aplicar IVA por el cobro del arriendo asociado al terreno (rebaja la base afecta a impuesto pudiendo el total del cobro no quedar afecto).



Las viviendas acogidas al DFL 2:

¿Están afectas a Impuesto a la Renta en caso de venta, arriendo, herencias y donaciones?

Bienes Afectos al beneficio:

El requisito principal es que se trate de una vivienda cuya superficie edificada no supere los 140 metros cuadrados. Para este cálculo solo se considera el interior del inmueble -incluyendo el subterráneo si lo hubiese- mientras que las piscinas, jardines y estacionamientos no se cuentan.

- Por ello, se pierde el beneficio si el total de la superficie construida es alterado y sobrepasa los 140 m², como ocurre con el cierre de las terrazas.
- También se pierde la franquicia si el destino del inmueble cambia y deja de ser habitacional, como puede ocurrir con el uso como oficina.

Plazos del beneficio de rebaja de contribuciones:

Las propiedades acogidas al beneficio tributario DFL 2, que estén por sobre este monto mínimo de avalúo fiscal, gozarán de un descuento de un 50% en el pago de sus contribuciones, con un límite de 2 viviendas por persona natural (desde el 01.11.2010), y por un tiempo límite dependiendo del área construida:

- Hasta 70 metros cuadrados: 20 años.
- Entre 71 y 100 metros cuadrados: 15 años.
- Entre 101 y 140 metros cuadrados: 10 años.

Otras rebajas como beneficios:

Al adquirir una vivienda hay que inscribirla en el Conservador de Bienes Raíces. Esto tiene un costo (aproximadamente el 1% del valor de la propiedad) que en el caso de las unidades acogidas al DFL 2 se reduce a la mitad. Lo mismo ocurre con el Impuesto de Timbres y Estampillas (ITE) en caso de adquisición con crédito hipotecario, el ITE se reduce en un 50%.



Las viviendas acogidas al DFL 2:

¿Están afectas a Impuesto a la Renta en caso de venta, arriendo, herencias y donaciones?

Venta

No hay ninguna exención especial, siendo aplicable el régimen general sobre esta materia que dispone el N ° 8 del artículo 17 en su letra b) de la Ley de la Renta. **Hay que analizar la fecha de adquisición.**

Arriendo

a) Unidades adquiridas hasta el 31.10.2010

Las Personas Naturales, Sociedades Limitadas y Sociedades Anónimas no deben tributar por el arrendamiento de un DFL-2, de 1959, destinado a la habitación, puesto que los ingresos que produzcan este tipo de bienes raíces son "no constitutivos de renta", independiente del tipo jurídico de la persona que los explota.

b) Tratamiento para adquisiciones a contar del 01.11.2010

Sólo las Personas Naturales, no deben tributar por el arrendamiento de un DFL-2, de 1959, destinado a la habitación, puesto que los ingresos que produzcan este tipo de bienes raíces son "no constitutivos de renta", **hasta por un máximo de dos viviendas adquiridas nuevas o usadas.**

Si ya tenía un stock igual o mayor a dos viviendas acogidas, las nuevas no tendrán la franquicia y deberán pagar el Impuesto Global Complementario por las rentas obtenidas.

Estas rentas están exentas de Impuesto de Primera Categoría, según el art. 39 N°3 de la LIR, que deja exentas a: "La renta efectiva de los bienes raíces no agrícolas obtenidas por personas naturales." **Nota: Si el bien está amoblado, se debe aplicar IVA (no hay exención).**

Herencia o donación

No estarán afectas siempre y cuando el causante o donante **las haya construido o adquirido en primera transferencia.** A su vez, para que el bien raíz del causante no esté afecto a impuesto debió haber sido construido o adquirido en un plazo de, a lo menos, seis meses antes de su fallecimiento.

¿Qué pasa con los bienes DFL 2, con beneficio, adquiridos por herencia?

Una persona que ya tiene las dos propiedades permitidas con beneficio, podría recibir otras propiedades de las mismas características en un proceso de liquidación de herencia.

El artículo 18, inciso segundo, del DFL N° 2, de 1959, **establecía** que las viviendas económicas o las cuotas de dominio sobre ellas que se adquirieran por personas naturales por sucesión por causa de muerte no se considerarán para el límite máximo establecido en el artículo 1° de esa ley.

Oficio N° 2.542, de 04.12.2018 del SII

http://www.sii.cl/normativa_legislacion/jurisprudencia_administrativa/otras_normas/2018/ja2542.htm

“Conforme lo expuesto, se confirma que el límite de dos viviendas o cuota de dominio sobre ellas, establecido en el artículo 1° del citado DFL N° 2, **sólo se aplica a las viviendas adquiridas por una persona natural mediante acto entre vivos.**

En caso que la persona natural adquiera las viviendas o cuota de dominio sobre ellas por sucesión por causa de muerte, no se aplica el referido límite, **de suerte que la persona natural conserva los beneficios adscritos a las viviendas**, y por los plazos que resten si los beneficios son de carácter temporal , respecto de todas las viviendas que adquiriera por sucesión por causa de muerte.”

Esto ha sido derogado, a partir de marzo de 2020. Ya no existe el inciso segundo del art. 18, ya que ha sido derogado por el art. 6 de la Ley N° 21.210. Tope de bienes raíces por persona: sólo 2, sin importar la forma de adquisición (salvo que los hubiera adquirido con anterioridad).





Muchas gracias!

Av. Ricardo Lyon 222, Oficina 703 Providencia, Santiago, Chile
+56 222 701 000 - contacto@circuloverde.cl - www.circuloverde.cl