

## 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](mailto: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.