



UNIVERSIDAD CATOLICA DE LA SANTISIMA CONCEPCION

Tesina para postular al grado de Licenciado en Derecho

Reforma tributaria ley 20780 en materia de bienes raíces.

Constituye el cumplimiento de un requisito para el egreso de la carrera de
licenciatura en derecho UCSC

Autor : Cristian Escalona

Profesor Guía: Sr. Juan C Ochoa.

Concepción – Chile

2015

Índice.

1. <u>Introducción.</u>	<u>Pág. 1</u>
2. <u>Pregunta De Investigación</u>	<u>Pág.3</u>
3. <u>Problema De Investigación</u>	<u>Pág.4.</u>
4. <u>Objetivos Generales</u>	<u>Pág.4</u>
5. <u>Objetivos Específicos</u>	<u>Pág.5</u>
6. <u>Importancia Del Problema De Investigación.</u>	<u>Pág.5</u>
7. <u>Hipótesis o supuestos de la investigación.</u>	<u>Paq.6</u>
8. <u>Generalidades</u>	<u>Pág.7</u>
9. <u>Cambios en impuesto a la renta</u>	<u>pág. 8</u>
10. <u>Cambios En Impuesto Al Valor Agregado</u>	<u>pág. 16</u>
11. <u>Conclusiones</u>	<u>Pág.25</u>
12. <u>Bibliografía</u>	<u>Pág. 28</u>

Introducción

Es cierto que el manejo de un estado es un asunto complejo que aborda diversas áreas, por lo que hablar de un común denominador en cuanto a sus problemas es un asunto acotado a unos pocos temas, la mayoría administrativos, como lo son por ejemplo, la gestión, el control y fiscalización y la probidad, de estos uno de los más delicados es el de la recaudación de impuestos a fin de poder financiar los temas antedichos, es así como cobrar lo que es justo a cada uno de los ciudadanos y cobrar de forma efectiva las inmensas cantidades de dinero que el estado necesita para ejercer su labor se va volviendo un tema técnico, cada vez más complejo a medida que se va distinguiendo entre las cada vez más especializadas actividades del país por lo que el control se vuelve frágil y da lugar a evasión de impuestos lo que dificulta en última instancia la propia gestión al no poder hacer la distribución de impuestos como es debido. Es en este espíritu como surge como necesidad de la nación perfeccionar sus técnicas de recaudación fiscal a través de la mejora de mecanismos y modificaciones legales siendo de estas últimas el motivo del trabajo que a continuación se presenta, pues con fecha 26 de Septiembre del 2014 se publicó la “reforma tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario”¹ una ley que viene a reformar el sistema tributario a fin de evitar la evasión, motivar la inversión de personas naturales y pymes, y obtener una mayor tributación de los que obtienen mayores utilidades a fin de redistribuir la riqueza. Una de las mayores modificaciones son las sufridas por el régimen aplicado a los bienes raíces que pasa a suprimir algunos beneficios y tributar en forma diferente por otros, es así que se

¹ Ley 20.780

deshace uno de los puntos fuertes del modelo económico instaurado por la década del '80 en Chile que era el incentivo a la construcción, por lo que se pasó de un sistema monofásico que solo hacía tributar a un inmueble una vez a un sistema plurifásico, la tributación se ve determinada por la habitualidad presunta en las empresas de giro construcción, entonces viene a ser un alza en los precios de las construcciones, esto unido a otros puntos relevantes de la reforma en materia de inmuebles son de suma importancia (debido a la cuantía de estos) y por su importancia es menester hacer un estudio de los cambios que se han hecho y de los que vendrán mirado de forma crítica para averiguar si realmente apuntan al fin para el que fueron creados, es así como trataremos este tema y en las páginas que siguen trataremos de explicarlo de la mejor forma posible.

Pregunta De Investigación

En el espíritu del legislador al momento de crear la ley estaba el subsanar los defectos que esta tenía tanto para recaudar efectivamente los impuestos de los hechos gravados en la ley y redistribuir efectivamente la riqueza haciendo tributar por más a los que más utilidades tienen, pero la teoría es una cosa y otra muy distinta la realidad, y aunque no está implementada la ley, nos es posible especular, al menos en teoría, si el cambio se adaptará realmente a la realidad o será como un zapato que no termina de ajustar bien del todo y molesta más de lo que ayuda. Para finalizar nuestra hipótesis se puede resumir en una pregunta: ¿Cuáles son los cambios introducidos en materia de bienes raíces por la reforma de la ley 20.780?

Problema De Investigación

La ley 20.780² fue publicada el 29 de septiembre de 2014 y sus disposiciones aún no se aplican completamente por lo que es difícil tener un contraste de la aplicación de la misma lo que nos daría pruebas sobre su eficacia, es además un problema que propiamente tal no existen muchos textos que hablen en específico del tema, tanto por lo nuevo que es como porque es solo una parte de una extensa reforma, para afrontarlos hay que hacer un estudio acabado de los textos antiguos y nuevos, comparándolos y aplicándolos a las instituciones existentes para saber cómo se compararán en un futuro cuando se apliquen. En resumen es difícil encontrar desarrollo de un tema tan nuevo y debido a su complejidad es difícil abordarlo con tan pocas fuentes.

Objetivos generales.

Los objetivos generales de la presente investigación son determinar si se cumplen las metas propuestas en el mensaje del proyecto de ley (financiar la educación, ayudar a la redistribución de los recursos y aumentar la recaudación fiscal) y en las discusiones del congreso, la idea es constatar los efectos que, a nuestro criterio, el proyecto tendrá con los objetivos que perseguía en su inicio y así confirmar o refutar si es efectivo, al menos hipotéticamente, pues solo la aplicación en la realidad determinará los resultados

² “Reforma tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario” se puede ubicar en www.leychile.cl

Objetivos específicos.

Para lograr los objetivos generales veremos los puntos que se modifican en la reforma y aplicaremos un criterio crítico con el sistema actual a la luz del mensaje y las discusiones del congreso, viendo punto por punto si es verdad o no que se cumplen los objetivos trazados y cuáles son sus implicancias de cumplirse o no al superponerlos en la realidad actual, esto se logra con una aplicación hipotética de las normas en el panorama nacional y planteado las diversas repercusiones que el sistema tendrá, de estas se estudian y comparan con el objetivo de la reforma y tendremos el resultado con el cual podremos dar por concluida la investigación.

Importancia Del Problema De Investigación.

Cuando se habla de un tema tan importante a la ley tributaria cae de cajón la importancia del tema, no hace falta decir que pasaría con una reforma tributaria que no se adapte a la sociedad chilena, pues los problemas que puede generar van desde una recesión económica hasta una eventual paralización en ciertos sectores y es que en medio de la economía actual una reforma de la envergadura de esta no puede pasar desapercibida, pues es fuerte el nivel de robustecimiento a la capacidad de recaudación que se le da al sistema tributario, interesante será ver en que se ocuparía este flujo entrante, pero verlo sería materia de otra investigación, es así la importancia de este tema, ver si es realmente eficaz en cuanto a su objetivo tiene repercusiones en la política también ya que esta reforma es según la opinión del gobierno la opción de solucionar (almenos en parte) el problema de la educación en el país y de no ser efectiva, puede afectar la continuidad del sector político actual, otro punto es ver si está o no en armonía con los valores de la constitución y los principios que en materia tributaria esta imparte, en resumen la importancia de este tema es grande, tanto como lo pueden ser los intereses de un país y es la misión de la presente investigación, en la medida de las posibilidades de nuestra humilde opinión averiguarlo.

Hipótesis o supuestos de la investigación.

Las hipótesis podrían resumirse en: ¿Cuáles son los cambios introducidos en materia de bienes raíces por la reforma de la ley 20.780?, ¿son eficaces los cambios introducidos a la hora de recaudar impuestos? y ¿son consecuentes los cambios con lo querido por el legislador a la hora de elaborar el proyecto.

Generalidades

Para abordar tan amplio tema como lo es la modificación a la ley tributaria es menester hacer un desglose de los distintos ámbitos de la ley tributaria (acotados al ámbito de los bienes raíces que es nuestro tema) es así como esta reforma afecta tanto a la ley de renta³ como a la ley de Impuesto Al Valor Agregado, también denominado "I.V.A."⁴ Es así como dividimos, para efectos de este estudio, el cambio legislativo en renta, haciendo un análisis de la forma en que el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces afecta a la renta, para luego ver el tope del ingreso no-renta y el tratamiento que recibe el exceso de este para finalizar con lo relativo a la entrada en vigencia de este impuesto, luego se verá el Impuesto al Valor Agregado donde observaremos los cambios en la venta habitual de bienes raíces en relación al hecho gravado, la exención del impuesto al valor agregado en caso de subsidios sociales, luego hablaremos del bullado crédito fiscal en el caso de las constructoras y sobre el arriendo con opción de compra en contratos anteriores a la reforma para finalizar con la entrada en vigencia de estas disposiciones.

³ Contendida en el Decreto ley 824 del 27 de Diciembre de 1974, Ubicable en www.bcn.cl

⁴ Contendida en el Decreto ley 825 del 31 de Diciembre de 1974, Ubicable en www.bcn.cl

➤ CAMBIOS EN IMPUESTO A LA RENTA.

De la forma en que el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces afecta a la renta

La enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, efectuada por personas naturales con domicilio o residencia en Chile de la modificación hecha por la ley 20.780 y según la circular 55 cambia en lo siguiente:

“La Ley modifica el tratamiento tributario del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas sobre esos bienes, regulado actualmente⁵, en concordancia con la ley⁶, y el artículo 18 de la Ley de Impuesto a la Renta⁷”⁸

Recordemos que cuando hablamos de mayor valor, nos estamos refiriendo al caso en que una persona compra un inmueble y luego lo revende, si esta nueva venta fue a un mayor valor que el de compra (tomando en cuenta la depreciación por inflación) este precio es llamado “mayor valor” el cual es considerado ingreso no renta si es que es efectuado por quien no tenga la calidad de habitual por disposición de la ley de renta⁹ y deben tributar como si fuera una renta ordinaria. Esto es de toda lógica, ya que si el contribuyente realiza habitualmente estas transacciones, es razonable que tribute

⁵ En las letras b) e i), del N° 8, del artículo 17 de la ley 20.780

⁶ los incisos 2°, 4° y 5° de artículo N° 8 De la ley 20.780.

⁷ Ley impuesto a la renta decreto leu N° 824. Ubicable en www.bcn.cl

⁸ Circular N° 55 Servicio Impuestos Internos año 2014 sección E.1 letra d

⁹ inciso primero del artículo 18 del decreto ley N° 824 de 31 de diciembre de 1974, ubicable en www.bcn.cl

sobre esa ganancia como si fuera cualquier actividad lucrativa. Sin embargo, el artículo 18¹⁰ no definía qué debe entenderse por habitualidad, lo que en la práctica causaba un sinnúmero de conflictos entre los contribuyentes y la autoridad tributaria, como veremos más adelante eso cambiará en el régimen nuevo, esperamos que con buen resultado.

De los cambios en esta materia los dividiremos en:

- A) la forma de tributación,
- B) el tope del Ingreso no constitutivo de renta.
- C) que pasa con la tributación del mayor valor que excede de tope de ingreso no constitutivo de renta.

A. FORMA DE TRIBUTACIÓN

- Mayor valor tributable:

Para determinar el mayor valor afecto a impuesto, se deducirá del precio o valor asignado a la enajenación, el valor de costo para fines tributarios. En este caso formarán parte del valor de adquisición, los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien, reajustados, efectuadas por el enajenante o un tercero, siempre que dichas mejoras hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante y hayan sido declaradas en la oportunidad que

¹⁰ decreto ley N° 824 del 31 de diciembre de 1974, ubicable en www.bcn.cl

corresponda ante el SII, 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.

- Tenencia menos de un año:

Si entre la fecha de adquisición y enajenación de los bienes señalados ha transcurrido un plazo inferior a un año, el mayor valor que se determine, se afectará con los impuestos de Primera Categoría y Global Complementario o Adicional, según corresponda, sobre la base de la renta percibida o devengada, a su elección

- Tenencia menos de más de un año:

El citado mayor valor solo se afectará con los impuestos Global Complementario o Adicional, según corresponda, sobre la base de la renta percibida o devengada, a su elección

Calculo:

Para el cálculo del impuesto Global Complementario, en este último caso, (el de la tenencia menor a un año) los contribuyentes podrán optar por aplicar las siguientes reglas siempre que declaren sobre la base de la renta devengada:

1. El mayor valor se entenderá devengado durante el período de años comerciales en que el bien raíz que se enajena ha estado en poder del enajenante, hasta un máximo de diez años.
2. Las cantidades reajustadas correspondientes a cada año se convertirán a unidades tributarias mensuales, según el valor de esta unidad en el mes de diciembre del año en que

haya tenido lugar la enajenación, y se ubicarán en los años en que se devengaron, con el objeto de liquidar el impuesto Global Complementario.

3. El impuesto que resulte de la reliquidación se deberá declarar y pagar en el año tributario que corresponda al año calendario o comercial en que haya tenido lugar la enajenación.
4. La cantidad correspondiente a cada año se obtendrá de dividir el total del mayor valor obtenido, reajustado por el número de años de tenencia del bien raíz, con un máximo de diez.

Deducción de pérdidas

Del mayor valor determinado, podrán deducirse las pérdidas reajustadas provenientes de la enajenación del mismo tipo de bienes, obtenidas en el mismo ejercicio. En todo caso, para que proceda esta deducción, dichas pérdidas deberán acreditarse fehacientemente ante el SII.

Con estas reglas es como se determina el mayor valor obtenido en las operaciones renta

B. TOPE DEL INGRESO NO CONSTITUTIVO DE RENTA.

De acuerdo a las nuevas normas, no constituirá renta, solo aquella parte del mayor valor que no exceda en total en toda la vida del contribuyente, independiente del número de enajenaciones realizadas, del número de bienes raíces de propiedad del contribuyente, y con los requisitos antes señalados, la suma total equivalente a 8.000 Unidades de Fomento. Para el cómputo del valor de esta se utilizará el que tenga al término del ejercicio del año. (Esto es del 1 de Enero al 31 de

Diciembre del año en que tuvo lugar la enajenación respectiva) El Servicio de Impuestos Internos mantendrá a disposición de los contribuyentes los antecedentes de que disponga sobre las enajenaciones que realicen para efectos de computar el límite señalado.

Esto plantea dudas, pues si bien es un fin noble, (el delimitar un tramo en que hay exención de impuestos) para en la práctica es un poco utópico, porque el sistema de enajenación de bienes raíces en Chile funciona por escritura pública e inscripción en el conservador de bienes raíces y este lleva el registro en sus dependencias de la respectiva comuna sin tener un sistema online o expedito, lo que si bien es paliado en buena medida por los sistemas de comunicación entre ambos (el Servicio y el Conservador) en el que el Conservador debe informar al servicio mediante el formulario 2890 de todas las transacciones sobre inmuebles de valor relevante que pudieren ocasionar impuestos está a la veracidad de las declaraciones de las partes que pueden (aceptando los riesgos y de forma maliciosa) faltar a la verdad y simular contratos por valores alejados de la realidad, aprovechándose de los limitados recursos humanos de fiscalización que posee el Servicio de Impuestos Internos.

C. DE LA TRIBUTACIÓN DEL MAYOR VALOR QUE EXCEDE DE TOPE DE INGRESO NO CONSTITUTIVO DE RENTA.

El mayor valor determinado en la enajenación de los bienes que cumplan con los requisitos ya señalados, que exceda el límite del ingreso no constitutivo de renta anterior, se gravará en el año Comercial en que dicho exceso se produzca, con impuesto Global Complementario o Adicional, o bien, con un impuesto único y sustitutivo con tasa 10%, a elección del contribuyente. En este último caso, el impuesto se declarará y pagará sobre la base de la renta percibida.

Aquí hay un beneficio a las inmobiliarias o personas que vendan por sumas elevadas de dinero, una ayuda al tan golpeado (al menos en lo tributario) sector inmobiliario.

Un caso aparte es la situación del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces adquiridos por sucesión por causa de muerte, en esta situación el contribuyente podrá aplicar como crédito contra este impuesto (el que corresponde pagar por mayor valor) el monto del impuesto efectivamente pagado sobre las asignaciones por causa de muerte de la Ley¹¹ sobre dichos bienes en la debida proporción de la cuota del heredero.

DE LA SITUACIÓN DEL MAYOR VALOR OBTENIDO EN LA ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES ADQUIRIDOS POR SUCESIÓN POR CAUSA DE MUERTE.

En la enajenación de bienes raíces, adquiridos por sucesión por causa de muerte, el contribuyente 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 N° 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 contribuyente, 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

¹¹ Ley N° 16.271 de Impuesto a las Herencias, Asignaciones y Donaciones

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.

ENTRADA EN VIGENCIA.

Cabe hacer presente que a la fecha de hoy se mantiene como ley vigente (decreto Ley 824) la “pre-reforma” pues a partir del 1 de enero del 2017 entrará en vigor la normativa estudiada¹² y es bueno mencionar a demás que esta afectará a naturales con domicilio o residencia en Chile, que no sean contribuyentes del impuesto de Primera Categoría que declaren su renta efectiva por lo que el cambio solo es para ellos y dispone que podrán alternativamente y a su elección, considerar como valor de adquisición lo que a continuación va a expresarse¹³:

El valor de adquisición, reajustado: En este caso formarán parte del valor de adquisición, los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien, efectuadas por el enajenante o un tercero, siempre que hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante y hayan sido declaradas en la oportunidad que corresponda ante el SII, en la forma que este 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.

¹² Ley 20.780 que recordemos se publicó en el diario oficial el 29 de septiembre del año 2014.

¹³ Número XVI.- del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley 20.780, Ubicable en www.bcn.cl

El avalúo fiscal del bien respectivo, vigente al 1 de enero de 2017, reajustado de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor entre el mes de diciembre 2016 y el mes anterior al de la enajenación.

El valor de mercado acreditado fehacientemente por el contribuyente, a la fecha de publicación de la ley. Esta tasación deberá ser comunicada al Servicio de Impuestos Internos hasta el 31 de diciembre de 2015, en la forma que dicho organismo establezca mediante resolución.

Sin perjuicio de lo anterior, el mayor valor obtenido en las enajenaciones de los bienes raíces cuando hayan sido adquiridos antes del 1° de enero de 2004, se sujetarán a las disposiciones de la Ley de Impuesto a la Renta¹⁴, según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014.

Por tanto queda a la voluntad/conveniencia del contribuyente la determinación de la base imponible, mostrándose dispuesto el legislador a beneficiar a los perjudicados por el cambio.

¹⁴ Decreto ley 824, Ubicable en www.bcn.cl

➤ **CAMBIOS EN IMPUESTO AL VALOR AGREGADO**

Sin duda el cambio más bullado de la reforma tributaria es la modificación en materia inmobiliaria y es que a contar desde el 1 de enero del 2016 los bienes raíces pasarán pagar impuesto por hecho gravado venta y aunque con ciertas limitaciones y gradualidades en la implementación lo cierto es que la idea es que la recaudación aumentará, pero se plantean preguntas sobre el fin último perseguido en esta reforma. A continuación se revisarán los principales cambios efectuados por la ley 20.780 en cuanto al impuesto señalado:

a) Inclusión de la venta habitual de todo tipo de bienes raíces en el hecho gravado básico de ventas

A partir del 1 de enero de 2016, entrarán en vigencia las nuevas normas sobre la aplicación del Impuesto al Valor Agregado¹⁵ a las ventas habituales de bienes corporales inmuebles o no, independiente de que sean nuevos o que haya mediado la actividad de la construcción. En este punto la reforma tributaria modifica sustancialmente la aplicación del impuesto en la actividad de la construcción, incorporando a los inmuebles en las definiciones y elementos de la obligación tributaria, como se describe a continuación:

¹⁵ Ley 20.780 Disposiciones transitorias, artículo primero. Ubicable en www.bcn.cl

Definición de Venta. En lo referido a la definición del hecho gravado¹⁶, se reemplazó la expresión “de propiedad de una empresa constructora construido totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella” por “excluidos los terrenos”. Esto implica que ahora también se gravará la venta de bienes inmuebles usados.

La mención explícita a la exclusión de los terrenos no era necesaria, toda vez que las normas para determinar la base imponible en la venta de estos bienes no se modificaron, por lo que igualmente debe rebajarse el valor del terreno en la determinación de la base imponible.

Definición de Vendedor. Se incorpora al concepto de vendedor¹⁷ a aquellas personas naturales o jurídicas que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles, sin el requisito de ser una empresa constructora, procediéndose a eliminar de este concepto a tales entidades.

Dado que un vendedor es aquel que se dedica en forma habitual a la enajenación de bienes, la Reforma Tributaria incorporó algunas precisiones respecto a la habitualidad en la venta de inmuebles, señalando que¹⁸:

¹⁶ Artículo 2 N° 1 del DL N° 824, modificado por el N° 1 letra a) del artículo 2° de la Ley N° 20.780, Ubicable en www.bcn.cl

¹⁷ Artículo 2 N° 3 del DL N° 824, modificado por el N° 1 letras b), c) y d) del artículo 2° de la Ley N° 20.780, Ubicable en www.bcn.cl

¹⁸ Art. 5° transitorio de la ley 20.780, Reforma Tributaria ubicable en www.bcn.cl

Se presume que existe habitualidad en los casos de venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción, en su caso.

En todos los demás casos se presumirá la habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año.

No se considerará habitual la enajenación de inmuebles que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias.

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

Es preciso señalar que la ley hace alusión expresa al concepto de “presunción”, por lo que se entiende que ésta es meramente legal y no de derecho, por lo que admitiría prueba en contrario, por ejemplo, cuando una persona adquiera un inmueble y por motivos de fuerza mayor (enfermedad, viaje imprevisto, etc.) vende el inmueble antes del año, demostrando con los antecedentes necesarios que no lo adquirió con el ánimo de venderlo, existiendo para tal efecto la vía administrativa y judicial.

No se identifica una razón de fondo para la distinción que hace el legislador respecto a la no habitualidad en la enajenación de inmuebles que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias. Asimismo, no se distingue claramente el concepto de “giro inmobiliario efectivo”, el cual podría considerarse habitual, por lo que habrá que esperar a lo que señala la autoridad tributaria al respecto.

Respecto a este punto cabe decir que no se encuentra regulado en ley de venta de bienes inmuebles que no cuentan con recepción definitiva¹⁹ desde el punto de vista tributario y llama la atención que tampoco se aborde en la ley si el pago por concepto de garantía efectuado al vendedor de un inmueble que no cuente con recepción definitiva deba o no hacerse pagando impuesto, siguiendo la línea del párrafo anterior podríamos decir que es plenamente aplicable el cobro del mismo desde el punto de vista estrictamente legal, pero hasta que esto se aclare seguirá siendo un sensible vacío.

Finalmente, cabe señalar que también se considerará “vendedor” al vendedor habitual de bienes corporales inmuebles que venda materias primas o insumos que, por cualquier causa, no utilice en sus procesos productivos, la idea aquí una vez más es gravar el sector y la actividad de forma uniforme para evitar así elusión.

b) Exención de IVA en caso de subsidios

Por su parte, se encuentran exentas de IVA las ventas de inmuebles que se financien en todo o parte con subsidio del Estado, según se dispone en el nuevo texto del artículo 12 Letra F, lo que plantea preguntas interesantes desde el punto de las cargas que debe sufrir la clase media, la que si bien puede financiar un inmueble, debe soportar cargas mayores que personas con menor capacidad adquisitiva, pues al no ser susceptible de subsidio debe solventar esos gastos, lo cual los ubica en

¹⁹ Ley 20.007, Ubicable en www.bcn.cl

una situación de doble desventaja, pues por un lado, no son beneficiados y por otro deben pagar impuesto por adquirir bienes raíces.

c) Crédito fiscal a las empresas constructoras²⁰ ()

La reforma Tributaria introduce nuevos límites al crédito especial de las empresas constructoras que consiste en un crédito equivalente al 65% del Impuesto Valor Agregado al débito fiscal, recargado en la venta de los inmuebles con destino habitacional construidos por ellas y en los contratos generales de construcción que no sean por administración de dichos inmuebles. La reforma reduce el crédito para inmuebles de un valor máximo de 4.500 UF, a un valor máximo de 2.000 UF con tope de dicho crédito de 225 UF por vivienda.

Sobre esta materia, cabe destacar que se dispone de gradualidad²¹, como sigue:

A partir del 1 de enero de 2015, el crédito en comento se aplicará a las ventas efectuadas de bienes corporales Inmuebles destinados a la 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.

Finalmente, a partir del 1 de enero de 2017 el crédito se aplicará cuando el valor no exceda de 2.000 UF.

²⁰ art. 21 DL 910 de 1975, ubicable en www.bcn.cl

²¹ artículo 12 transitorio de la ley 20.780, ubicable en www.bcn.cl

Tabla explicativa graduación impuesto			
Fecha de entrada en vigencia	01/01/ 2015	01/01/ 2016	01/01/2017
Crédito	Menos de 4000 UF	Menos de 3000 UF	Menos de 2000 UF

Como hablábamos antes es un motivo preocupante que se quite el beneficio a las constructoras de las obras ya iniciadas y que según las proyecciones de las constructoras deban venderse después de aplicada la nueva normativa con respecto a las personas que hayan comprado en verde o blanco, desde el punto de vista jurídico surgen interrogantes ¿es un perjuicio a las constructoras? , ¿Deben de soportar el alza los compradores finales o asumir el costo las constructoras o inmobiliarias? Dejamos planteada la duda, pues al menos en las disposiciones transitorias de la ley objeto de este estudio no hay respuesta específica y por tanto deberíamos entrar al difuso campo de las teorías según las normas generales.

Que es lo que pasa aquí, se trata de hacer pagar a las empresas constructoras/inmobiliarias más por sus operaciones, lo que es beneficio para la nación al ingreso en las arcas fiscales, pero ¿realmente es provechoso para la nación desincentivar la inversión inmobiliaria?, mucho depende de donde vayan esos recursos recaudados, según el mensaje debería ayudar a “avanzar hacia una

educación más equitativa y de calidad en todos sus niveles”²² al no existir una reforma clara en materia educacional es un tema que queda en el aire, pero lo que si es cierto es que esto ha generado un boom en materia inmobiliaria al aparecer en el mercado verdaderos ofertones de las empresas que buscan a toda costa vender antes de llegado el 2016 sus construcciones, así que con esto ya tenemos la primera reacción tangible del mercado en cuanto a lo que reforma se refiere

Como se aprecia del texto de la reforma, en cuanto a objeto se refiere las disposiciones del artículo 21 del DL N° 910, de 1975, no se vieron modificadas en forma sustancial, por lo que la aplicación de la franquicia continúa en los mismos términos existentes hasta antes de la Reforma Tributaria, es decir, versa sobre bienes corporales inmuebles nuevos con destino habitacional.

d) Enajenación y contratos de arriendo con opción de compra celebrados antes de la reforma.

El artículo sexto²³ de las disposiciones transitorias establece cuál será la situación de la venta de bienes inmuebles precedidos por promesas de venta de bienes inmuebles y en los contratos de arriendo con opción de compra celebrados con anterioridad al 1 ° de enero de 2016.

²² Mensaje proyecto de ley, es posible encontrarlo en www.bcn.cl

²³ de la Ley N° 20.780 ubicable en www.bcn.cl

En este sentido, la venta de inmuebles que haya sido válidamente prometida con anterioridad al 1° de enero de 2016 no se verá afectada con IVA, siempre que dicha promesa se hubiere efectuado con escritura pública o instrumento privado protocolizado.

Asimismo, no le serán aplicables las disposiciones contenidas en la Reforma Tributaria a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de un contrato de arriendo con opción de compra, celebrado con anterioridad al 1° de enero de 2016, siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.

Esto no es más que la aplicación de las normas sobre efecto retroactivo de las leyes, las cuales hacen valer al tiempo del contrato todas las leyes coetáneas con las que fue celebrado.

ENTRADA EN VIGENCIA.

Los nuevos hechos gravados contemplados en la RT entran en vigencia a partir del 1 de enero de 2016. No obstante lo anterior, los artículos transitorios pertinentes²⁴ establecen lo siguiente: “no se aplica la modificación tributaria a las ventas y otras transferencias de dominio de inmuebles que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiera válidamente celebrado con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley (esto es, antes del 1 de octubre de 2014), en un contrato celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado”²⁵

También se encuentran exentas de IVA las ventas de inmuebles que se gravan como consecuencia de la RT siempre que dichos bienes cuenten al 1 de enero de 2016 con permiso de edificación²⁶ (referido en la Ley General de Urbanismo y Construcción y las ventas se efectúen dentro del plazo de un año a contar de la fecha indicada en el).

²⁴ artículos quinto, sexto y tercero de las disposiciones transitorias de la Ley 20.780 en concordancia con numerales 1., 3., letras a), b), c), d), e) y f); 4., 6. letra a), 7. y 8 del artículo 2°.

²⁵ Artículo sexto de las disposiciones de la ley 20.780.

²⁶ Artículo quinto transitorio de la ley 20.780.

Conclusión.

Para finalizar debemos hacer algunas reflexiones sobre lo expuesto que es la reforma tributaria, materializada en la ley 20.780 del año 2014 que trajo grandes cambios en diversas áreas del sistema , pero ¿cuáles son los cambios introducidos en materia de bienes raíces por la reforma de la ley 20.780? , estos son como los vimos, en renta el cambio en el mayor valor tributable con los cambios ya estudiados, en el Impuesto al valor agregado se produjeron más cambios: en cambio en materia de habitualidad en relación al hecho gravado, el hecho gravado de arriendo en construcción y el crédito fiscal de constructoras por el que se pasó a aumentar el valor de las viviendas y provocó una ola de ofertas por parte de las inmobiliarias las cuales vendían para aprovechar el plazo que la ley concedió antes de su entrada en vigencia.

Como otro tema está en hecho del espíritu sobre el cual fue propuesta esta reforma, me limito a traspasar el mensaje del proyecto que, como todo buen mensaje debe reflejar el los ideales e ideas contenidos: *“La necesidad de resolver las brechas de desigualdad que hoy existen nos exige realizar cambios profundos y estructurales. La más importante de estas transformaciones nos permitirá avanzar hacia una educación más equitativa y de calidad en todos sus niveles. Esto no sólo producirá una mayor inclusión social, beneficiando a los miles de niños y niñas, jóvenes y sus familias que quieren mejorar su bienestar. También permitirá que numerosos profesionales y técnicos con grados crecientes de calificación den el impulso que necesita nuestra economía”*²⁷ como primera crítica a la

²⁷ Mensaje ley 20780 ubicable en www.bcn.cl

ya tan vilipendiada técnica legislativa de nuestros políticos actuales se aprecia el contenido demagógico en el párrafo señalado, pues la constitución bien dice que *“Los tributos que se recauden, cualquiera que sea su naturaleza, ingresarán al patrimonio de la Nación y no podrán estar afectos a un destino determinado”*²⁸ y ni aún con las excepciones contempladas en el inciso 4 se podría llegar a pretender destinarlas al fin propuesto pues eso es solo aplicable a defensa nacional, o de identificación regional o por las autoridades regionales o comunales para el financiamiento de obras de desarrollo, es por tanto caer en una impropiedad jurídica pretender (a pesar de las buenas intenciones) ocupar para un fin específico esta alza toda vez que se expone a caer en la inconstitucionalidad, sin perjuicio de lo que leyes especiales puedan disponer a posterioridad.

Por otro lado y para responder la pregunta de la hipótesis si son eficaces los cambios introducidos a la hora de recaudar impuestos podemos decir que la inclusión de la venta habitual de bienes raíces, sean usados o nuevos, si bien cumple con el afán recaudador del proyecto, no cumpliría con su propio objetivo de lograr una mayor equidad tributaria al aumentar el ámbito de un impuesto como el Impuesto al Valor Agregado, que muchas veces sus proponentes han calificado como regresivo²⁹, siendo que la meta es redistribuir alcanza solo la modesta meta de recaudar, pues el texto de la reforma tributaria demuestra que ha triunfado el afán recaudador por sobre el dejar “indemne” al ciudadano medio, por cuanto se amplía el hecho gravado para incluir la venta habitual de bienes raíces (se excluyen los terrenos), sean estos nuevos o usados, de primera venta o no, sin considerar si ha mediado la actividad de la construcción. Esto redundará en un aumento en el costo de las viviendas que deberá ser soportado por el comprador. Adicionalmente, se restringe la aplicación del

²⁸ Constitución Política de Chile, artículo 19 N° 20 inciso 3

²⁹ Ramón López, 2011, Paper Organización para la Cooperación y Desarrollo Económicos.

crédito especial de las empresas constructoras, en forma paulatina, a contar del 1 de enero de 2015. Finalmente, se eximen de este impuesto las adquisiciones de bienes raíces con subsidios del Estado por lo que concluimos que si es eficaz a la recaudación, pero no son consecuentes con lo querido por el legislador (así como vimos en el párrafo anterior) por no adaptarse a la finalidad propuesta de financiar la educación.

Bibliografía

1. Ley N° 20.780, Biblioteca del Congreso, disponible en línea en www.bcn.cl
2. Ley N° 20.780, texto comparado del SII, disponible en línea en http://www.sii.cl/pagina/comparado_reformaf.pdf
3. Circular N° 55 114.2014 disponible en línea en [http://www.sii.cl/pagina/ Circular N° 55.pdf](http://www.sii.cl/pagina/Circular_N%o_55.pdf)
4. Constitución Política de Chile, Disponible en <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=242302>