

## RESUMEN

Las modificaciones introducidas por la Reforma Tributaria Ley N° 20.780 del 29 de Septiembre 2014, modificada por la Ley N° 20.899 del 08 de Febrero 2016, tienen como efecto o consecuencia directa el encarecimiento en las ventas de bienes inmuebles realizadas por una empresa inmobiliaria, otras empresas o personas naturales, debido al recargo del impuesto al valor agregado en el precio final de venta de los inmuebles.

La metodología empleada fue bajo un enfoque cualitativo con alcance de comprensión, el cual se desarrolló en seis etapas. Entre ellas se contempló la revisión de textos, artículos, elaboración de un cuadro comparativo, simulación de casos prácticos y entrevistas a profesionales del área.

De esta investigación, se concluye que las diferencias entre las propuestas de las reformas radica en las ventas realizadas tanto por una empresa constructora como inmobiliaria, ya que ahora están afectas a IVA, con la finalidad de recaudar mayores impuestos.

**Palabras Claves:** Crédito Especial, Empresa Constructora, Empresa Inmobiliaria, IVA, Reforma Tributaria.

## “ANÁLISIS DE LAS MODIFICACIONES QUE INCORPORA LA REFORMA TRIBUTARIA LEY N°20.899 AL ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN”

Enrique Cid Canal<sup>1</sup> / Pamela Esther Funes Arancibia<sup>2</sup> / Valentina Javiera Rojas Riquelme<sup>3</sup>

## “ANALYSIS OF THE MODIFICATIONS INCORPORATED BY THE TRIBUTARY REFORM LAW N°. 20,899 TO THE CONSTRUCTION AREA”

## ABSTRACT

The modifications introduced by the Tax Reform Law No. 20,780 of September 29, 2014, modified by Law No. 20,899 on February 08, 2016, have as a direct effect or consequence the increase in real estate sales made by a real estate company, other companies or natural persons, due to the surcharge of the value added tax in the final sale price of the estate.

The methodology used was based on a qualitative approach with scope of comprehension, which was developed in six stages. Among them, there were the revision of texts, articles, elaboration of a comparative table, simulation of practical cases and interviews to professionals of the area. From this research, it is concluded that the differences between the proposals of the reforms lies in the sales made by both a construction company and real estate, as they are now subject to VAT, in order to raise higher taxes.

**Keywords:** Special Credit, Construction Company, Real Estate Company, VAT, Tax Reform.

<sup>1</sup> Contador Auditor, Licenciado en Auditoría de la Universidad de Valparaíso. Universidad de Valparaíso. Escuela de Auditoría. Colegio de Contadores de Chile A.G.. Registro de inspectores de cuentas y auditores externos de la CMF (ex – SVS). [ecid@cenecsa.cl](mailto:ecid@cenecsa.cl)

<sup>2</sup> Licenciada en Sistemas de Información Financiera y Control de Gestión. Universidad de Valparaíso, Facultad Ciencias Económicas y Administrativas, Escuela de Auditoría. [pamela.funes@alumnos.uv.cl](mailto:pamela.funes@alumnos.uv.cl)

<sup>3</sup> Licenciada en Sistemas de Información Financiera y Control de Gestión. Universidad de Valparaíso, Facultad Ciencias Económicas y Administrativas, Escuela de Auditoría. [valentina.rojas@alumnos.uv.cl](mailto:valentina.rojas@alumnos.uv.cl)



## **INTRODUCCIÓN.**

Las modificaciones derivadas de la reforma tributaria tienen como efecto el encarecimiento en las ventas de bienes inmuebles realizadas por una empresa inmobiliaria, debido al recargo del impuesto IVA en el precio final de venta de los inmuebles, ya que a partir del 01 de Enero del 2016 las actividades de las empresas inmobiliarias se encuentran gravadas con este impuesto, lo que lleva a que el consumidor final pague más dinero en comparación con los años anteriores.

Para profundizar en este tema, se deben conocer y tener en cuenta los siguientes antecedentes:

El impuesto al consumo (Impuesto al Valor Agregado), es un impuesto que se comienza a consolidar paulatinamente a contar del año 1921 en la economía nacional, debido a que el Senado buscó eliminar la formalidad de los contratos por escrito e incluyó los actos de comercio, lo cual dio una mayor flexibilidad al impuesto, siendo considerado de esta forma como un impuesto a las ventas, dando paso a más transacciones comerciales.

De esta manera, ha habido cambios desde el año 1921 en donde nace el impuesto a las compraventas hasta el año 1974 en que se instaura finalmente el Impuesto al Valor Agregado, el cual con el tiempo ha sido objeto de diversas modificaciones.

Por su parte, en lo referente a los cambios que incluyó el D.L. N° 1.606 de 1976, es necesario destacar para los efectos de la actividad de la construcción, la incorporación como hecho gravado especial del IVA en su letra e) del artículo 8° a los contratos generales de construcción que sean por administración en donde quedan sin su afectación aquellos contratos realizados por suma alzada, mientras que los contratos generales se encuentran regidos por las normas generales. En este escenario, el Servicio de Impuestos Internos calificó a los contratos generales de construcción por administración como una prestación de servicios según lo dispuesto en oficios N°451, de 28.01.1977 y 4.489, de 10.08.1976.

Surgió otra reforma tributaria en el año 1987 en la que destaca la incorporación de la actividad de la construcción al hecho gravado y, con ello, dar solución al uso del IVA crédito fiscal soportado en las adquisiciones o prestaciones de servicios destinados a inmuebles catalogados como activos fijos, mediante la publicación de la Ley N° 18.630 en el Diario Oficial con fecha 23 de Julio de ese mismo año.

De esta manera nació la reforma tributaria del año 1987 mediante la publicación de la Ley N° 18.630, la que incorporó al IVA la actividad de la construcción, quedando afectos al pago de este tributo los contratos de cualquier tipo, como también la transferencia de bienes corporales inmuebles que cumplan ciertas condiciones. Esto hizo que tales actividades pasen a ser generadoras del débito fiscal y, por lo mismo, titulares del derecho al crédito fiscal en todas sus operaciones. A raíz de esto y de evitar que un alza en los precios de las viviendas no repercutiera fuertemente en el consumidor final, la misma ley comentada modificó al artículo 21 del D.L. 910 de 1975, con el fin de beneficiar con un crédito del 65% de los débitos

fiscales a las empresas constructoras por sus proyectos de viviendas.

Según el Servicio de Impuestos Internos (Reforma Tributaria año 2014), la finalidad de este Crédito Especial es evitar el encarecimiento del precio en los Contratos Generales de Construcción con fines habitacionales, ya que representa el 65% del Débito Fiscal IVA relacionado con este tipo de contratos. Ello permite evitar un recargo en el costo del inmueble. Esto quiere decir que para el adquirente del inmueble este Crédito Especial significa una rebaja en el precio final.

Dentro de lo que había sido incluido en la Ley 20.780 (Reforma Tributaria año 2014) se encuentra la inclusión de la venta habitual de bienes inmuebles, en la definición de vendedor, esto afectan tanto los bienes nuevos como usados, cuando estén destinados a la operación habitual del propietario (compra venta), incluyendo tanto la compra como la construcción. También será vendedor un propietario que venda un bien antes del año de su construcción o compra, sea nuevo o usado, sin importar si hay habitualidad, ya que prevalece la presunción.

Dentro de lo que se modificó por medio de la Ley 20.899 (Reforma Tributaria año 2016) se encuentra la eliminación de la presunción de habitualidad a la venta de edificios por pisos o departamentos, cuando la enajenación se producía dentro de los cuatro años (introducida por la Ley 20.780). Ya no será la habitualidad para estos casos, sino que será el SII el que califique si ella existe.

Por lo tanto, para efectos de esta investigación, se analizaron las modificaciones que se producen dentro del periodo 2014-2016 en relación a la Reforma Tributaria del país, en donde se destaca que la Ley N° 20.780, de 2014, que es complementada por la Ley N° 20.899, de 2016, de simplificación tributaria, la cual modificó entre otros, el D.L. N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, en especial los conceptos de “venta” y “vendedor”, establecidos en los N°s 1 y 3 del artículo 2° de la ley, respectivamente. Y se plantearon los siguientes objetivos:

1. Describir las modificaciones derivadas de la aplicación de la Reforma N°20.780 y N° 20.899, mediante un cuadro comparativo, revisión de textos, artículos y documentos relacionados con la reforma tributaria.
2. Identificar los efectos derivados de la comparación de ambas reformas tributarias mediante la simulación de casos prácticos en empresa constructora e inmobiliaria.
3. Explicar los efectos identificados a través de las entrevistas realizadas a los expertos y funcionarios de la empresa constructora e inmobiliaria.

## **METODOLOGÍA, MATERIAL Y MÉTODOS.**

El presente estudio es una investigación de enfoque cualitativo con alcance de comprensión, el cual se desarrolló en seis etapas: - Recopilación de antecedentes- Contempló la revisión de páginas web de entidades gubernamentales, revisión de tesis de grados y oficios impartidos por el Servicio de Impuestos Internos- Sistematización de la información recopilada y determinación de la empresa en estudio - Ordenamiento de los antecedentes recopilados mediante narrativas de la ley, cuadro comparativo y criterios para determinar la empresa y sujetos a entrevistar. -Elaboración del cuadro comparativo- Confección del cuadro comparativo, el cual tiene por objetivo describir las modificaciones derivadas de la aplicación de la Reformas leyes N°20.780 y N°20.899.-Simulación de casos prácticos- Contempla la explicación de los efectos analizados en el segundo objetivo, a través de la simulación de casos prácticos y entrevistas con expertos. Estos casos simulados reflejan los efectos derivados de la etapa anterior-Análisis y discusión de la información recopilada- contempla el análisis del cuadro comparativo con observaciones pre y post reforma, complementado con el cruce de opiniones recopiladas en entrevistas.

## **RESULTADOS**

Se puede apreciar en el *Anexo N°1* mediante un cuadro comparativo, las modificaciones que se presentan entre la Ley N° 20.780 y la Ley N° 20.899, principalmente para los conceptos “Venta” y “Vendedor”.

De acuerdo a las modificaciones derivadas de la aplicación de la Reforma Tributaria N°20.780 y N°20.899 analizadas mediante un cuadro comparativo, se obtienen los siguientes hallazgos:

### ✓ **Concepto: Venta**

En el texto antiguo, el concepto de venta indica que al transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales inmuebles, éstos deben ser de propiedad de una empresa constructora construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella, mientras que la Ley N° 20.780 excluye este concepto, dejando sólo el precio de venta del inmueble rebajando el terreno. De esta manera quedan afectos tanto empresas constructoras como inmobiliarias.

### ✓ **Concepto: Vendedor**

Comenzó cambiándose el texto antiguo, al eliminar que se consideraría vendedor a una empresa constructora. La Ley N° 20.780 contemplaría entonces que vendedor sería una persona natural o jurídica que se dedique a la venta habitual de bienes corporales muebles e inmuebles. Finalmente, la Ley N° 20.899 queda de la siguiente manera: “VENDEDOR” P. N o P.J que realice venta de manera habitual. Concepto “habitualidad” cuando entre la

adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a 1 año. Finalmente, se agrega que no será habitual la enajenación posterior de inmuebles cuando existen obligaciones legales de vender dichos inmuebles en un plazo determinado; y los demás casos de subastas en público autorizadas por resoluciones judiciales.

Así también lo comenta el entrevistado 3:

*“...si se destaca que la Reforma Tributaria Ley 20.899 especifica y define bien el concepto de habitualidad, ya que al principio, se consideraba habitual a las empresas que se dediquen a la venta de bienes inmuebles, ahora si una persona natural vende su vivienda en un periodo menor o igual a un año, se presume habitualidad en la venta y hay que llenar un formulario en donde se hace una declaración jurada para indicar que no es habitual, este cambio se introdujo con la Reforma, por lo que las ventas post Reforma deben cumplir con lo anterior si se quiere indicar que no es habitual”.*

Los efectos derivados de la comparación de ambas reformas tributarias, se levantaron mediante la simulación de casos prácticos, complementados por la opinión de los profesionales expertos en el área tributaria, tal como se aprecia en el Anexo N°2.

✓ **Situación 1: Empresas Constructoras**

Las ventas que realizaban las empresas constructoras a las inmobiliarias por medio de la celebración de un contrato de construcción, se constituían en la base de una venta ordinaria, ya sea neto, IVA, crédito 65% y total.

✓ **Situación 2 : Empresas inmobiliarias**

Las ventas de inmuebles realizadas por las empresas inmobiliarias se encarecen, puesto que se ven afectadas con el pago de impuesto IVA por lo que el contribuyente que adquiera una vivienda pagará más de lo que se pagaba en un principio, antes de la aplicación de la Reforma Tributaria Ley N° 20.899.

✓ **Situación 3: Empresas que se dedican a comprar y vender inmuebles.**

Con la aplicación de la Reforma Tributaria Ley N° 20.899, cuando se compre un inmueble puede ser con o sin IVA, pero cuando se venda este inmueble y se desee mantener el margen de contribución que se tenía en un principio, bajo la Ley N°20.780, ya no se va a vender al mismo monto de venta, puesto que este monto asciende al aplicarse IVA a las ventas de inmuebles, por lo tanto, para mantener la utilidad que se vendía SIN la aplicación del IVA, se tendrá que subir el precio de venta, a no ser que se ajuste el precio al valor de mercado.

## **Explicación de los efectos derivados de las reformas tributarias analizadas.**

Los objetivos que se buscan cumplir con la presente entrevista se relacionan con conocer la opinión de profesionales expertos en relación a la implementación de la reciente Reforma Tributaria Ley N°20.899 que viene a complementar a la anterior Reforma Tributaria Ley N°20.780 en materia de IVA en las ventas habituales de inmuebles y de esta manera poder dar explicación a los efectos levantados en el objetivo 2.

Los efectos derivados de la reforma tributaria analizada, relacionada con la actividad de la construcción, radican, en primer lugar, en la disminución de los topes que tiene la franquicia hacia las empresas constructoras (crédito especial del 65%), con su disminución gradual, la cual busca, en un futuro, eliminar este beneficio o limitarlo a las viviendas que sean de bajo valor y/o que sean financiadas en su totalidad o en parte por subsidios habitacionales otorgados por el ministerio de vivienda y urbanismo. En lo que respecta al objetivo de esta reforma, el **Entrevistado 1** comenta lo siguiente: *“Aumentar la recaudación fiscal por la vía de aumentos en los tributos de la primera categoría, el IVA y anticipar la recaudación del impuesto global complementario”*.

Por su parte, las empresas inmobiliarias sufren un cambio radical en relación a sus operaciones, ya que antes, en la reforma tributaria Ley N°20.780, las ventas que se llevaban a cabo por este tipo de empresas estaban exentas de IVA, y actualmente con la aplicación de esta nueva reforma tributaria Ley N°20.899 las operaciones que se lleven a cabo por medio de estas empresas estarán afectas a impuesto, por lo que cambiaría su forma de operar y su estructura de facturación de las ventas. En relación a cómo afectó a las empresas inmobiliarias esta reforma, el **Entrevistado 4** comentó lo siguiente: *“la manera de facturación, ya que anteriormente, antes de la Reforma, para vender un inmueble bastaba con la escritura de compraventa, debido a que se consideraba que la escritura de compraventa tenía la misma validez que una factura, por lo que era opcional la emisión de la factura, y ahora post reforma hay que emitir factura debido a que ahora las operaciones están afectas y se deben especificar mediante documentación fehaciente”*.

Ambos efectos mencionados anteriormente, tienen repercusión directa en el consumidor final, ya que en las dos situaciones la consecuencia final es el encarecimiento de los bienes inmuebles con fines habitacionales.

## **CONCLUSIONES.**

Al finalizar esta investigación, se concluye que las modificaciones realizadas a la Reforma tributaria Ley N° 20.780 del 29 de Septiembre 2014, tuvieron una fuerte repercusión en el área de la construcción, la cual se ha ido viendo de manera gradual tanto en las empresas constructoras como inmobiliarias, puesto que algunas de ellas que alcanzaron a inscribir sus proyectos antes del año 2016,

continúan con el régimen antiguo, no así en el caso de las empresas del año 2017, las cuales deben acogerse a la reforma actual. Además el **Entrevistado 1** comentó lo siguiente *“Creo que hasta el momento las empresas inmobiliarias no han sido mayormente afectadas porque aún quedan grandes cantidades de stock de inmuebles construidos antes de las fechas de entrada en vigencia de la nueva ley, por lo que las empresas aún no han sido completamente afectadas”*.

Una de las modificaciones más relevantes fue la ampliación de los conceptos de “venta” y “vendedor”, establecidos en la reforma tributaria antecesora, Ley N° 20.780 correspondiente al año 2014, los cuales involucraban sólo a las empresas constructoras como sujetos pasivos de impuestos; por lo tanto, como consecuencia de la aplicación de esta reforma, estos conceptos se ven alterados, ampliando el universo de contribuyentes, involucrando tanto a las personas naturales como jurídicas que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles, de manera que ahora se deja a juicio exclusivo del Servicio de Impuestos Internos la facultad de declarar habitualidad en la venta del inmueble.

Por otro lado, se observaron efectos inmediatos como consecuencia de dichas modificaciones en lo que respecta al tratamiento de la venta de inmuebles de empresas constructoras, inmobiliarias y las que se dedican a compra y venta de las mismas. Antes de la reforma tributaria Ley N°20.899, las empresas constructoras eran quienes estaban gravadas con impuesto IVA, y las empresas inmobiliarias estaban exentas por sus ventas de inmuebles, por lo tanto las empresas constructoras vendían a precio de costo, lo que permitía que éstas pagaran un IVA bajo, pero si, tanto la constructora como la inmobiliaria pertenecían al mismo dueño, la utilidad de las operaciones se veía reflejada en la venta que realizaba la empresa inmobiliaria, debido a que los costos de la constructora eran absorbidos por la utilidad de la primera, lo que generaba un considerable valor agregado a la operación.

Bajo este nuevo escenario de la aplicación de la reforma tributaria Ley N°20.899, las empresas inmobiliarias han experimentado un cambio que modificará todo lo anteriormente investigado, debido a que desde el 01 de Enero 2016, las ventas realizadas tanto por una empresa constructora como inmobiliaria, están afectas a IVA, con la finalidad de recaudar mayores impuestos que irán directo a las arcas fiscales. Este cambio trae como consecuencia el encarecimiento de los inmuebles, debido a que este impuesto es recargado al consumidor final, por lo tanto, para las personas es poco atractivo la adquisición de los inmuebles que traigan consigo este recargo, lo que ha llevado a que las empresas inmobiliarias recurran a diversas estrategias que les permitan acaparar la atención de sus futuros compradores para así mantener su nivel de venta y no verse tan fuertemente afectados por este cambio.

En el caso de las empresas constructoras, esta reforma tributaria Ley N° 20.899, trajo como consecuencia una disminución en la franquicia que le otorga el Estado a través del crédito especial a la construcción del 65% sobre el IVA pagado, ya que con



el paso del tiempo, esta reforma rebajó esta franquicia, por lo que esta disminución alcanza el tope de construcción de 2.000 UF para rebajar como crédito 225 UF. Esta situación tiene como excepción a las viviendas con fines habitacionales que sean financiadas a través de subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ya sea que financie el 100% o parte del valor del inmueble, dejando esta operación exenta de impuesto o con un tope de crédito de 225 UF para las viviendas que no superen las 2.000 UF en el año 2017 (Artículo 12 Letra F DL 825).

## **BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS**

- Artículo N°21 Decreto Ley N°910 de 1975. [http://www.sii.cl/normativa\\_legislacion/jurisprudencia\\_judicial/tribunales\\_tributarios/2015/jj4226.htm](http://www.sii.cl/normativa_legislacion/jurisprudencia_judicial/tribunales_tributarios/2015/jj4226.htm)
- Reforma Tributaria Ley N° 20.780 del 29 de Septiembre de 2014. Biblioteca Congreso Nacional de Chile. <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1067194>
- Reforma Tributaria Ley N° 20.899 del 08 de Febrero de 2016. Biblioteca Congreso Nacional de Chile. <https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1087342>
- Servicio de Impuestos Internos, gabinete del director (julio 2016) “Reforma Tributaria, Leyes 20.780 y 20.899 Reforma Tributaria y su modificación. Otras Leyes Tributarias.” (Documento PDF)

## ANEXO 1: MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA APLICACIÓN DE LA REFORMA N° 20.780 Y N° 20.899, MEDIANTE CUADRO COMPARATIVO.

CUADRO COMPARATIVO MODIFICACIONES LEY IVA				
Concepto	Texto Original	Ley N° 20.780	Ley N°20.890	Ley N°20.890
<b>Venta</b>	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 de propiedad de una empresa constructora construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella, 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.	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 inmueble, excluidos los terrenos, de una 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.	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 inmueble, excluidos los terrenos, de una 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.	En el texto original, el concepto de venta indica que al transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales inmuebles, éstos deben ser de propiedad de una empresa constructora construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella, mientras que la Ley N°20.780 excluye este concepto, dejando sólo el precio de venta del inmueble rebajando el terreno. De esta manera quedan afectos tanto empresas constructoras como inmobiliarias.

CUADRO COMPARATIVO MODIFICACIONES LEY IVA				
Concepto	Texto Original	Ley N° 20.780	Ley N°20.890	Ley N°20.890
<b>Vendedor</b>	Cualquiera 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, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Asimismo se considerará “vendedor” la empresa constructora, entendiéndose por tal a 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 inmuebles de su propiedad, construidos	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 inmueble, excluidos los terrenos, de una 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.	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 inmueble, excluidos los terrenos, de una 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.	En el texto original, el concepto de venta indica que al transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales inmuebles, éstos deben ser de propiedad de una empresa constructora construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella, mientras que la Ley N°20.780 excluye este concepto, dejando sólo el precio de venta del inmueble rebajando el terreno. De esta manera quedan afectos tanto empresas constructoras como inmobiliarias.

<b>CUADRO COMPARATIVO MODIFICACIONES LEY IVA</b>				
<b>Concepto</b>	<b>Texto Original</b>	<b>Ley N° 20.780</b>	<b>Ley N°20.890</b>	<b>Observaciones</b>
<b>Vendedor</b>	Totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella. Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad.	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. Con todo, 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.	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. La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual.	Finalmente, la Ley N°20.899 queda de la siguiente manera: "VENDEDOR" P. N o P.J que realice venta de manera habitual. Concepto "habitualidad" cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a 1 año. Finalmente, se agrega que no será habitual la enajenación posterior de inmuebles cuando existen obligaciones legales de vender dichos inmuebles en un plazo determinado; y los demás casos de subastas en público autorizadas por resoluciones judiciales.

## ANEXO 2: EFECTOS DERIVADOS DE LA COMPARACIÓN DE AMBAS REFORMAS TRIBUTARIAS MEDIANTE LA SIMULACIÓN DE CASOS PRÁCTICOS EN EMPRESA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA

**SUPUESTO 1:** Precio de Venta final para el consumidor en la venta de bienes corporales inmuebles pre y post aplicación de la Reforma Tributaria Ley N°20.899 del 29 de septiembre del 2016 de la Empresa constructora José Miguel Carreño Figueroa.

SITUACIÓN ANTES DE LA REFORMA TRIBUTARIA LEY N° 20.899 DEL 08 DE FEBRERO DE 2016.		SITUACIÓN DESPUÉS DE LA REFORMA TRIBUTARIA LEY N° 20.899 DEL 08 DE FEBRERO DE 2016.	
<b>TOPE CRÉDITO DEL 65% ES DE 4000 UF (2015) 3.394,5 UF</b>		<b>TOPE CRÉDITO DEL 65% ES DE 3000 UF (2016) 3.279,4 UF</b>	
PRECIO VENTA (INCLUIDO TERRENO)	\$ 86.000.000	PRECIO VENTA (INCLUIDO TERRENO)	\$ 86.000.000
<b>TERRENO (EXENTO)</b>	<b>-\$ 1.000.000</b>	<b>TERRENO (EXENTO)</b>	<b>-\$ 1.000.000</b>
<b>PRECIO VENTA NETO</b>	<b>\$ 85.000.000</b>	<b>PRECIO VENTA NETO</b>	<b>\$ 85.000.000</b>
IVA 19%	\$ 16.150.000	IVA 19%	\$ 16.150.000
CRÉDITO 65% DEL IVA (ART 21 D.L 910)	\$ 10.497.500	CRÉDITO 65% DEL IVA (ART 21 D.L 910)	NO APLICA
<b>TOPE DE CRÉDITO 65% (225 UF)</b>	<b>-\$ 5.700.398</b>	<b>TOPE DE CRÉDITO 65%</b>	<b>NO APLICA</b>
PRECIO FINAL (EXCLUIDO EL TERRENO)	\$ 95.449.603	PRECIO FINAL (EXCLUIDO EL TERRENO)	\$ 101.150.000
TERRENO (EXENTO)	\$ 1.000.000	TERRENO (EXENTO)	\$ 1.000.000
<b>PRECIO FINAL (INCLUIDO EL TERRENO)</b>	<b>\$ 96.449.603</b>	<b>PRECIO FINAL (INCLUIDO EL TERRENO)</b>	<b>\$ 102.150.000</b>

Fuente: Elaboración Propia, 2017, a partir de la información de los casos simulados.

**SUPUESTO 2:** La Empresa Constructora José Miguel Carreño Figueroa vende bienes corporales inmuebles con fines habitacionales a beneficiarios de subsidios habitacionales otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo pre y post aplicación de la Reforma Tributaria Ley N°20.899. **(ART 21 D.L 910 DE 1975).**

SITUACIÓN ANTES DE LA REFORMA TRIBUTARIA LEY N° 20.899 DEL 08 DE FEBRERO DE 2016.		SITUACIÓN DESPUÉS DE LA REFORMA TRIBUTARIA LEY N° 20.899 DEL 08 DE FEBRERO DE 2016.	
<b>VENTA DE BIEN INMUEBLE DFL 2 (2015)</b>		<b>VENTA DE BIEN INMUEBLE TOPE DE 2200 UF MANTIENIENDO EL TOPE DEL CRÉDITO DE 225 UF</b>	
VALOR NETO (SIN TERRENO)	\$ 53.448.600	PRECIO VENTA (INCLUIDO TERRENO) 2200 UF	\$ 58.637.128
<b>TERRENO</b>	<b>-\$ 1.000.000</b>	<b>TERRENO (EXENTO)</b>	<b>-\$ 1.000.000</b>
<b>PRECIO VENTA (INCLUIDO TERRENO) 2000 UF</b>	<b>\$ 52.448.600</b>	<b>PRECIO VENTA NETO</b>	<b>\$ 57.637.128</b>
		IVA 19%	\$ 10.951.054
		CRÉDITO 65% DEL IVA (ART 21 D.L 910)	\$ 7.118.185
		<b>TOPE CRÉDITO 225 UF</b>	<b>-\$ 5.996.979</b>
		<b>PRECIO FINAL (EXCLUIDO EL TERRENO)</b>	<b>\$ 62.591.203</b>
		TERRENO (EXENTO)	\$ 1.000.000
		<b>PRECIO FINAL (INCLUIDO EL TERRENO)</b>	<b>\$ 63.591.203</b>

Fuente: Elaboración Propia, 2017, a partir de la información de los casos simulados.

**SUPUESTO 3:** La Empresa Inmobiliaria Francia Limitada realiza ventas de bienes corporales inmuebles con fines habitacionales con un valor superior a las 3.000 UF (inmueble construido por una empresa constructora).

SITUACIÓN ANTES DE LA REFORMA TRIBUTARIA LEY N° 20.899 DEL 08 DE FEBRERO DE 2016.		SITUACIÓN DESPUÉS DE LA REFORMA TRIBUTARIA LEY N° 20.899 DEL 08 DE FEBRERO DE 2016.	
VENTA DE BIEN INMUEBLE 2015 EXENTO		VENTA DE BIEN INMUEBLE 2016 AFECTA	
TERRENO	\$ 1.000.000	TERRENO	\$ 1.000.000
CONSTRUCCIÓN	\$ 75.000.000	CONSTRUCCIÓN	\$ 75.000.000
IVA RECUPERABLE	\$ 9.021.906	IVA	\$ 21.470.000
UTILIDAD DEL 50%	\$ 42.510.953	UTILIDAD DEL 50%	\$ 38.000.000
VALOR FINAL DEL INMUEBLE	\$ 109.489.047	VALOR FINAL DEL INMUEBLE	\$ 135.470.000

*Fuente: Elaboración Propia, 2017, a partir de la información de los casos simulados.*

DOCUMENTO QUE RESPALDA LA VENTA DE INMUEBLE      DOCUMENTO QUE RESPALDA LA VENTA DE INMUEBLE

1) Escritura de propiedad.	1) Factura de venta. 2) Escritura de Propiedad.
----------------------------	----------------------------------------------------

Fuente: Elaboración Propia, 2017.

