

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO EN LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA Y LEASING DE INMUEBLES A PARTIR DE LA REFORMA TRIBUTARIA

Mediante la Ley N° 20.780 de 2014, sobre Reforma Tributaria, se introdujeron una serie de modificaciones al Decreto Ley N° 825, sobre IVA. Dentro de tales modificaciones, podemos mencionar ciertos cambios introducidos al régimen de tributación de los bienes inmuebles, señalando a modo de ejemplo, que desde el 1° de enero del año 2016, pasarán a gravarse con IVA todas las ventas de bienes inmuebles, sean estos nuevos o usados, cuando éstas sean realizadas por un vendedor, todo lo anterior bajo las nuevas disposiciones y conceptos incorporados por la misma Reforma.

Otra de las modificaciones que realiza la Ley sobre Reforma Tributaria, se refiere al tratamiento tributario, desde el punto de vista del IVA, aplicable a las promesas de venta y contratos de leasing suscritos a contar del 1° de enero del año 2016, y que se pasa a analizar a continuación.

1. Conceptos generales impartidos por la Ley N° 20.780 sobre Reforma Tributaria

De acuerdo al nuevo sistema de tributación de inmuebles impartido por la Reforma Tributaria, se gravará con IVA, en la medida que se cumplan las demás condiciones y requisitos señalados por la Ley, la venta habitual de inmuebles, sean estos nuevos o usados. Sobre este punto, el SII mediante la Circular N° 42 de 2015, ha impartido instrucciones al respecto.

En este sentido, y en relación al hecho gravado básico “venta”, mediante el artículo 2 N° 1 letra c), de la Ley N° 20.780, se modifica la definición del mismo, eliminando el requisito que exige que los inmuebles sean de propiedad de una empresa constructora, construidos totalmente por ella, o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella; para que su posterior venta se encuentre gravada con IVA.

Bajo la nueva disposición señalada precedentemente, se entenderá 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, excluidos los terrenos, 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”.

Cabe mencionar, que la Ley N° 20.780 sobre Reforma Tributaria busca ampliar el alcance del hecho gravado básico “venta”, de modo que se afectará con IVA toda venta habitual de bienes corporales inmuebles nuevos o usados, excluidos los terrenos, cualquiera sea el vendedor. Con esta modificación, a partir del 01 de enero de 2016, ya no será necesario que el contribuyente que transfiere el dominio de un inmueble sea una empresa constructora, ya que podrá serlo cualquier persona natural o jurídica, quienes en la medida que cumplan con los demás elementos requeridos, quedarán afectas a IVA en sus ventas.

Por otra parte, la misma Ley también modificó el concepto de vendedor entendiendo por tal, a contar del 01 de enero de 2016, “cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros”. De esta manera, ya no serán sólo las empresas constructoras las que se encuentran afectas a IVA en la venta de bienes inmuebles, sino que se considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las operaciones, a efectos de configurar la habitualidad como elemento esencial dentro del hecho gravado, no siendo suficiente para darla por establecida, el sólo hecho de constar la actividad inmobiliaria en alguna escritura social, inicio de actividades u otro tipo de registro, de conformidad a lo establecido en el artículo 4 del Reglamento de la Ley de IVA, el que por medio de la Circular N° 42 del SII, se hace extensivo también a la venta de bienes inmuebles.

De igual manera, se incorporan al mismo numeral, ciertas presunciones –simplemente legales– de habitualidad en la venta de bienes

inmuebles, entre las que encontramos: a) la venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción; y b) en todos los demás casos, si entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurre un plazo igual o inferior a un año, con excepción de las enajenaciones que se efectúen por la ejecución de garantías hipotecarias. En ambos casos se entenderá que el momento de la adquisición o enajenación es aquel en que el inmueble se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad del CBR a nombre del respectivo comprador.

En cuanto a los hechos gravados especiales, el artículo 2º, N° 3 de la Ley N° 20.780 introdujo modificaciones al artículo 8º del DL 825 (IVA), con el objeto de adecuar estos hechos gravados, al nuevo hecho gravado básico, así como también a las nuevas definiciones de venta y vendedor que entrega la Ley.

Dentro de estos cambios destaca la inclusión de los inmuebles a las letras: b) respecto de los aportes a sociedades y otras transferencias de dominio de bienes corporales efectuados por vendedores, que se produzcan con ocasión de la constitución, ampliación o modificación de sociedades; c) respecto de las adjudicaciones de bienes corporales muebles e inmuebles de su giro, realizadas en liquidaciones de sociedades civiles y comerciales; d) respecto a los retiros, entregas gratuitas y faltantes de inventarios de bienes inmuebles, en el caso de vendedores habituales de dichos bienes referidos en los incisos primero, segundo y tercero de dicha letra; f) sobre la venta de establecimientos de comercio y de cualquier otra universalidad jurídica que comprenda bienes muebles e inmuebles de su giro; y m) en relación a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles que forman parte del activo inmovilizado de la empresa, siempre que el contribuyente haya tenido derecho a crédito fiscal por su adquisición, importación, fabricación o construcción.

2. *Tributación de promesas de venta y contratos de leasing de bienes inmuebles*

Nota aparte merece la modificación incorporada a la letra l) del artículo 8º de la Ley N° 20.780, donde se establecen, a partir del 1 de enero de 2016, como nuevos hechos gravados especiales, las promesas de venta y los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles, realizados por un vendedor. Por tanto, a partir de la aplicación de esta norma, todos los contratos de arriendo con

opción de compra de inmuebles, sea que estos últimos se encuentren o no amoblados, y en la medida que sean celebrados por un vendedor, se verán afectos a IVA.

Para la determinación de la base imponible sobre la que se aplicará el IVA en los contratos de arriendo con opción de compra (leasing), debemos tener presente que la letra l), en su parte final, señala que estos contratos se asimilarán en todo a las promesas de venta, siendo necesario remitirse al inciso segundo del artículo 17° del D.L. 825, disposición que establece que tratándose de la venta o promesa de venta de bienes inmuebles gravados por esta ley, podrá deducirse del precio estipulado en el contrato el monto total o la proporción que corresponda, del valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación.

En consecuencia, las promesas de venta de inmuebles celebradas por cualquier persona que, de acuerdo a las nuevas disposiciones aplicables al respecto, califique como vendedor, se encontrarán gravadas con IVA a partir del 1 de enero de 2016; impuesto que deberá aplicarse sobre el monto del anticipo respectivo, deduciendo el valor total o proporcional del terreno.

Respecto de los contratos de arriendo con opción de compra, que por su naturaleza son pactados en más de una cuota, se deberá rebajar cada una de ellas, incluida la cuota final que representa la opción de compra, un monto equivalente a la suma que resulta de dividir el valor de adquisición del terreno por el número total de cuotas pactadas en el contrato respectivo.

En relación a la modificación introducida a esta letra, y en concordancia con el artículo sexto de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780, estas modificaciones no serán aplicables a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de un contrato de promesa o arrendamiento con opción de compra celebrado con anterioridad al 1 de enero de 2016, siempre que dicho contrato se hubiere otorgado por escritura pública o instrumento privado protocolizado. Sin embargo, de acuerdo a lo señalado en el Oficio N° 1.835, emitido por el SII en julio del presente año, y tratándose de un contrato de arrendamiento con opción de compra, dicha exención resulta aplicable sólo respecto del ejercicio de la opción de compra, y no respecto de las cuotas de arrendamiento que se paguen a contar del 1 de enero de 2016, las que quedarán gravadas con IVA independientemente de la forma en que se formalice el contrato. Lo anterior, en atención al carácter de contrato de tracto sucesivo que tiene el arrendamiento.

Cabe mencionar que a la fecha de la presente publicación, el Ministerio de Hacienda ha anunciado que se enviará al Congreso un proyecto de ley que busca modificar, entre otros aspectos, el criterio interpretativo contenido Oficio N° 1.835, con el objeto de simplificar la implementación y aplicación de las modificaciones realizadas por la Reforma Tributaria.