



**UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
CAMPUS LOS ÁNGELES
ESCUELA DE CIENCIAS Y TECNOLOGÍAS
DEPARTAMENTO DE GESTIÓN EMPRESARIAL
CARRERA DE AUDITORÍA**



ESTUDIO DEL SISTEMA TRIBUTARIO QUE REGULA EL SECTOR INMOBILIARIO EN CHILE

**Seminario presentado a la Carrera de Auditoría de la Universidad de
Concepción, Campus Los Ángeles, para optar al grado académico de
Licenciado en Contabilidad y Auditoría y al título profesional de Contador
Auditor.**

**Autores : Ana Belén Carrasco Sandoval
Ruth Eliana Sáez Bernal**
Profesor Guía : Fernán Vásquez González

**Enero 2024
Los Ángeles, Chile**

Agradecimientos

Quiero agradecer profundamente a todas aquellas personas que, de manera desinteresada, entregaron todo de sí para apoyarme en la realización de este seminario de título.

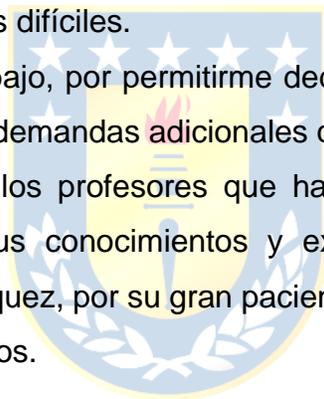
En primer lugar, doy gracias a Dios por su guía constante, fortaleza y por permitirme llegar hasta esta instancia.

A mi padres y hermanos por siempre apoyarme incondicionalmente y motivarme a estudiar y creer en mí.

A mi pareja Camilo, gracias por ser mi apoyo emocional e incondicional en cada fase de esta etapa académica, por ser mi confidente y por creer en mí cuando las cosas se pusieron difíciles, celebraste cada pequeño triunfo conmigo y me diste fuerzas en los momentos más difíciles.

Agradezco a mi lugar de trabajo, por permitirme dedicar tiempo a este proyecto y por su comprensión ante las demandas adicionales que conlleva.

Agradecer también a todos los profesores que han contribuido a mi formación académica, compartiendo sus conocimientos y experiencias. Especialmente a nuestro profesor Fernán Vásquez, por su gran paciencia para guiarnos, orientarnos y brindarnos sus conocimientos.



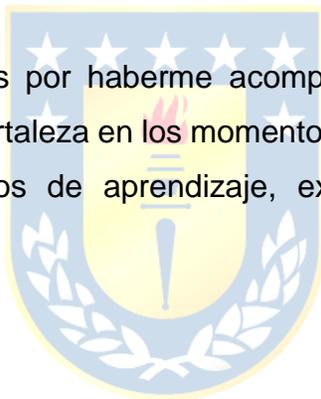
Ana Belén Carrasco Sandoval

Agradecimientos

Me gustaría agradecer a todas las personas que formaron parte de este proceso. En especial a mi familia, que siempre han depositado su confianza en mí y en hacerme entender que soy capaz de lograr todo lo que me proponga. A Daniela y Camila mis hermanas que siempre estuvieron a mi lado en cada momento y fueron un apoyo en cada desafío. Agradezco a mi Madre Eliana por darme su apoyo incondicionalmente, durante toda mi vida y en especial en este proceso.

También quiero agradecer, muy especialmente, a mi profesor, Fernán Vásquez. Gracias por la dedicación y el tiempo en el seminario de ambas, por todos sus consejos y la calma permanente.

Finalmente agradecer a Dios por haberme acompañado a lo largo de toda mi carrera, por siempre ser mi fortaleza en los momentos más difíciles de mi vida y por siempre brindarme momentos de aprendizaje, experiencias y sobre todo de felicidad.



Ruth Eliana Sáez Bernal

Índice de contenidos

Fundamentación del Tema.....	7
Metodología del Trabajo	7
Objetivos Generales y Específicos	8
Limitaciones del alcance del trabajo.....	9
Resumen	10
Introducción	11
Capítulo I: Sector inmobiliario y su incidencia en el país	12
1. Introducción	12
2. Historia del sector inmobiliario en Chile	12
3. Descripción de las actividades que desarrolla el sistema inmobiliario	14
4. Mercado inmobiliario y sus incidencias.....	16
Capítulo II: La regulación del sector inmobiliario en el IVA.....	22
1. Introducción	22
1.1 Conceptos claves.....	23
2. Tributación inmobiliaria en Chile	25
2.1 Venta de inmuebles	26
2.2 Hecho gravado básico de venta	26
3. Compra venta de inmueble afecto a IVA	28
3.1. Crédito especial empresas constructoras	33
3.2. Interacción entre crédito fiscal actividad inmobiliaria y crédito especial empresas constructoras.	34
4. Compra venta de inmueble exento a IVA	34
5. Arriendo de inmuebles	39

5.1. Arriendo de inmobiliario afecto a IVA	40
5.3. Arriendo de inmobiliario sin efecto de IVA.....	42
Capítulo III: La regulación del sector inmobiliario en Impuesto a la Renta	43
1. Introducción	43
2. Impuesto de Primera Categoría para empresas que tienen como giro inmobiliario.....	44
3. Determinación de la Renta Líquida Imponible:	46
3.1. Ingresos (artículo 29, LIR):.....	46
3.1.1. Ingresos percibidos por Promesa de venta:	47
3.2. Costos (artículo 30, LIR):.....	47
3.3. Gastos Necesarios (artículo 31, LIR):	49
4. Determinación de la Renta Líquida Imponible del Sector Inmobiliario	51
5. Determinación de la RLI para Inmobiliarias acogidas al Régimen establecido en artículo 14 A de la Ley de Impuesto a la Renta (Régimen General Semi Integrado).....	52
5.1. Descripción general:.....	52
5.2. Características del Régimen General:	52
5.3. Ejemplo determinación de Renta Líquida Imponible empresa Inmobiliaria acogida al Régimen General 14 A:	55
5.4. Desarrollo:.....	57
6. Determinación de la RLI para Inmobiliarias acogidas al Régimen establecido en artículo 14 D N°3 de la Ley de Impuesto a la Renta (Régimen Pyme General)	64
6.1. Descripción general:.....	64
6.2. Análisis de uno de los requisitos:	66

6.3. Ejemplo determinación de Renta Líquida Imponible empresa Inmobiliaria acogida al Régimen Pro Pyme General 14 D N° 3:	67
6.4. Desarrollo	69
7. Determinación de la RLI para Inmobiliarias acogidas al Régimen establecido en artículo 14 D N°8 de la Ley de Impuesto a la Renta (Régimen Pyme Transparente)	76
7.1. Descripción general:.....	76
7.2. Ejemplo determinación de Renta Líquida Imponible empresa Inmobiliaria acogida al Régimen Pro Pyme Transparente 14 D N° 8:.....	78
7.3. Desarrollo	80
8. Excepción a los Regímenes Pyme para el caso del arrendamiento	86
Bibliografía:	88



Fundamentación del Tema

El tema de investigación tiene una gran importancia ya que el sector inmobiliario es un conjunto entre acciones de oferta y demanda en los bienes inmuebles. La índole de estos bienes puede ser muy diferente, diferenciándose entre bienes de naturaleza residencial, comercial, industrial, urbano, etc.

Todas las operaciones que se produzcan relacionadas con la compra y venta de este tipo de inmueble forman el sector inmobiliario, esencial para el desarrollo de una economía sostenible del país.

Este mercado inmobiliario debe tener una regularización que es abordada por el sistema tributario y es de suma importancia al tener situaciones que son conllevadas por este tema.



Metodología del Trabajo

Para el desarrollo del presente Seminario, como metodología principal implementaremos la “investigación” en base a información recopilada de diferentes fuentes de información, tales como libros, artículos de revistas científicas, estadísticas, reforma tributaria, circulares, entre otros medios, para conocer teóricamente los aspectos que regulan el tema a investigar.

Leer y analizar el Decreto Ley 825, para entender el concepto de venta de bienes inmuebles y todas sus modificaciones referentes al sector inmobiliario en Chile.

Estudiar los efectos que ha producido la reforma tributaria en lo que respecta al sector inmobiliario.

Objetivos Generales y Específicos

Objetivo General

Analizar el sistema tributario que regula el sector inmobiliario en Chile con el fin de comprender el sistema tributario existente, sus efectos en el sector inmobiliario y la economía en general.

Objetivos específicos

1. Realizar una descripción de las actividades que desarrolla el sector inmobiliario, el cual tiene como fin principal la compra y venta de bienes inmuebles, tales como casas, locales comerciales, entre otros, y en como este sector incide en la economía chilena, ya que, hasta fines del año 2022, dicho sector había demostrado una baja en su mercado.
2. La regulación del sector inmobiliario en el IVA ya que desde el año 2016 las transferencias de inmuebles efectuadas por contribuyentes con giro inmobiliario y que sean consideradas habituales se encuentran afectas a IVA.
3. La regulación del sector inmobiliario en el Impuesto a la Renta ya que la Ley de la Renta, plantea la inquietud acerca de las utilidades producidas por empresas inmobiliarias en aquellas ventas de inmuebles efectuadas después de un año de su adquisición.

Limitaciones del alcance del trabajo

Este seminario limitara su alcance solo a las modificaciones que afecten a la tributación y regulación de las inmobiliarias en Chile hasta mediados de 2023.

Con un enfoque en:

- Descripción de las actividades que desarrolla el sector inmobiliario y su incidencia en la economía chilena.
- La regulación del sector inmobiliario en el IVA.
- La regulación del sector inmobiliario en la Renta.



Resumen

La presente investigación está enfocada en el sector inmobiliario de Chile y su tributación. A lo largo de las décadas, las inmobiliarias han liderado el desarrollo urbano, influyendo no solo en la apariencia de las ciudades, sino también en su estructura socioeconómica y cultural. El crecimiento significativo del mercado inmobiliario chileno ha sido moldeado por políticas gubernamentales que buscan fomentar la inversión y la construcción de viviendas.

En el segundo capítulo, se aborda la regulación del sector inmobiliario en el Impuesto al Valor Agregado (IVA) en Chile, destacando la reforma tributaria de 2014. La ley 20.780 introdujo cambios al gravar con IVA las ventas de inmuebles desde enero de 2016, con excepciones específicas. Se resumen conceptos clave como inmobiliaria, venta, vendedor y bien inmueble, centrándose en la tributación de la venta de inmuebles y detallando el cálculo del IVA en diversas situaciones.

El capítulo III se enfoca en la regulación del sector inmobiliario en el ámbito de la Renta. Se exploran aspectos fiscales relacionados con empresas inmobiliarias, diversificación del mercado, gestión inmobiliaria y tipos de inmobiliarias. Se examinan detalladamente ingresos, costos y gastos necesarios, ofreciendo una comprensión integral de cómo se calcula la Renta Líquida Imponible (RLI) en este sector.

En resumen, esta investigación proporciona una visión integral de la regulación del sector inmobiliario en Chile, abordando la tributación en el IVA y en la Renta.

Introducción

El sector inmobiliario en Chile es uno de los más importantes para la economía del país y ha experimentado un cambio importante durante las últimas décadas. La construcción y venta de propiedades ha sido un motor clave para la economía chilena, generando una mayor tasa de empleos y atrayendo a lograr aún más la inversión extranjera.

El mercado inmobiliario chileno se ha caracterizado por una oferta diversa de propiedades, tanto en términos de precios como de tipología. Hay opciones para todos los segmentos del mercado, desde viviendas sociales hasta propiedades de lujo.

El sector inmobiliario en Chile también ha sido impulsado para la estabilidad económica y política del país, así como por políticas gubernamentales que incentivan la inversión en el sector. Sin embargo, también ha enfrentado algunos desafíos.

En general, el sector inmobiliario en Chile es uno de los más dinámicos y atractivos, y se espera que continúe creciendo y evolucionando en los próximos años. El cual abarca una amplia gama de actividades relacionadas con la compra, venta, alquiler, gestión, construcción y desarrollo de propiedades inmobiliarias, tanto residenciales como comerciales.

Este sector se encuentra regulado por diversas normativas tributarios que afectan tanto a los propietarios como a los arrendatarios. A continuación, se detallan algunas principales características del sistema tributario que rige este sector:

- Impuesto al Valor Agregado (IVA)
- Impuesto a la renta
- Impuesto a la Transferencia de Bienes Raíces (ITBR)
- Contribuciones Territoriales

Capítulo I: Sector inmobiliario y su incidencia en el país

1. Introducción

Chile ha experimentado un desarrollo urbano y arquitectónico acelerado en las últimas décadas. Una pieza central en este crecimiento y transformación ha sido la labor de las inmobiliarias, que han dejado huella no solo en el paisaje urbano, sino también en el tejido socioeconómico y cultural del país. Las inmobiliarias chilenas, con sus diversos proyectos y propuestas, han sido actores clave en la configuración de ciudades, barrios y espacios de convivencia.

Para comprender a fondo el rol de las inmobiliarias en Chile, es esencial abordar sus diversas actividades, que van desde la identificación de terrenos óptimos para proyectos de construcción, hasta la comercialización de propiedades y el posterior servicio postventa para sus clientes. Asimismo, estas empresas, ya sea directa o indirectamente, tienen una influencia notable en la creación de normativas, regulaciones y políticas públicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.

El impacto de las inmobiliarias trasciende el mero ámbito económico. Sus decisiones y proyectos afectan la dinámica social, al determinar cómo y dónde viven las personas; la dinámica ambiental, al decidir la utilización de recursos y la configuración del espacio; y la dinámica cultural, al influir en el diseño y estética de las edificaciones y barrios.

2. Historia del sector inmobiliario en Chile

La historia de las inmobiliarias chilenas es una combinación de evolución económica, desarrollo urbanístico y políticas gubernamentales. Para ofrecer una perspectiva clara, es posible segmentar esta historia en varias etapas clave:

Siglo XX - Primeras décadas: Durante las primeras décadas del siglo XX, el desarrollo inmobiliario en Chile fue en gran parte impulsado por particulares y empresas de construcción. No existían muchas inmobiliarias tal como las conocemos hoy. Las propiedades eran gestionadas, en su mayoría, por familias adineradas y empresas ligadas directamente a la construcción.

1960-1970 - Surgimiento de políticas habitacionales: En este período, el gobierno chileno comenzó a asumir un papel más activo en la vivienda, tratando de aliviar la crisis habitacional que afectaba a muchas ciudades, especialmente a Santiago. Se implementaron programas de vivienda social y subsidios que incentivaron la creación y consolidación de empresas inmobiliarias.

1970-1990 - Cambios políticos y económicos: Con el golpe militar de 1973 y la adopción de políticas económicas neoliberales, Chile experimentó un cambio drástico en su estructura económica. Se promovió la privatización y el mercado libre, lo que llevó a un auge en el desarrollo inmobiliario privado y al surgimiento de grandes inmobiliarias.

1990-2000 - Consolidación y crecimiento: Con la vuelta a la democracia en los '90 y la estabilidad económica, las inmobiliarias chilenas se consolidaron. Hubo un aumento en la demanda de viviendas debido al crecimiento económico, y las inmobiliarias respondieron con la construcción de conjuntos habitacionales, edificios de departamentos y proyectos inmobiliarios en diversas regiones del país.

2000 en adelante - Diversificación y desafíos: En las últimas dos décadas, el sector inmobiliario ha enfrentado diversos desafíos, desde crisis económicas hasta movimientos sociales que demandan mayor equidad en el acceso a la vivienda. A pesar de ello, las inmobiliarias han diversificado sus ofertas, introduciendo conceptos como viviendas sostenibles, proyectos mixtos y desarrollos urbanos integrados. Además, han surgido nuevas tendencias como la digitalización y la inversión inmobiliaria a través de fondos y otras estructuras financieras.

3. Descripción de las actividades que desarrolla el sistema inmobiliario

Según la real academia española se define inmobiliaria como: “*Empresa o sociedad que se dedica a construir, arrendar, vender y administrar viviendas.*”

Se puede decir que una inmobiliaria es una empresa o negocio que se dedica a la compra, venta, arriendo, construcción y gestión de bienes inmuebles, tales como casas, departamentos, terrenos, locales comerciales, entre otros tipos de propiedades.

Las empresas inmobiliarias en Chile se enfocan en desarrollar proyectos de vivienda, comerciales e industriales, y pueden ser de diferentes tamaños, desde pequeñas empresas familiares hasta grandes corporaciones.

Muchas de estas empresas ofrecen también servicios de corretaje inmobiliario, asesoría en financiamiento y gestión de propiedades.

Existen ciertas particularidades en el mercado inmobiliario chileno que pueden influir en las actividades que una inmobiliaria chilena desarrolla.

Por ejemplo, en nuestro país, las inmobiliarias pueden construir y vender sus propias propiedades, lo que significa que pueden ofrecer nuevos desarrollos inmobiliarios a los clientes. Además, en los últimos años, ha habido un auge en la construcción de edificios de departamentos en Chile, lo que significa que muchas inmobiliarias se especializan en la venta y arriendo de este tipo de propiedades.

Otra particularidad del mercado inmobiliario chileno es que existen leyes y regulaciones específicas que rigen la compraventa de propiedades, como la necesidad de obtener un certificado de dominio vigente antes de realizar una transacción, la obligación de pagar ciertos impuestos y aranceles. Las inmobiliarias chilenas suelen tener un buen conocimiento de estas regulaciones y pueden proporcionar asesoramiento legal a sus clientes.

Las inmobiliarias chilenas, al igual que en muchos otros países, ofrecen una variedad de servicios que buscan satisfacer las distintas necesidades de los clientes en el mercado inmobiliario.

A continuación, se presentan los principales servicios que una inmobiliaria puede ofrecer:

- Intermediación Inmobiliaria: Actúan como mediadores entre vendedores y compradores o arrendadores y arrendatarios, facilitando la transacción y asegurando que se cumplan todos los requisitos legales.
- Desarrollo y Venta de Proyectos: Muchas inmobiliarias planifican y ejecutan proyectos inmobiliarios, ya sean residenciales, comerciales o mixtos, y luego los venden al público.
- Asesoría Financiera: Ayudan a los clientes a entender sus opciones de financiamiento, colaborando con bancos y otras entidades financieras. Además, orientan sobre posibles subsidios habitacionales.
- Administración de Propiedades: Se encargan de administrar propiedades para terceros, ya sea en temas de arrendamiento, pago de servicios, mantenimiento, entre otros.
- Tasación de Propiedades: Establecen el valor comercial de una propiedad basándose en diversos criterios y el contexto del mercado.
- Estudios de Mercado: Realizan investigaciones para identificar tendencias del mercado, demanda y oferta, y oportunidades de inversión.
- Promoción y Marketing: Desarrollan estrategias publicitarias y de marketing para promocionar propiedades o proyectos inmobiliarios, aprovechando tanto medios tradicionales como digitales.
- Asesoría Legal: Aunque no sustituyen a un abogado especializado, pueden ofrecer orientación en aspectos legales relacionados con transacciones

inmobiliarias, como la revisión de títulos de propiedad y la elaboración de contratos.

- Servicios de Postventa: Una vez que se realiza la venta de una propiedad, especialmente en el caso de propiedades nuevas, las inmobiliarias ofrecen servicios de atención al cliente para resolver problemas, defectos o dudas.
- Búsqueda y Selección de Terrenos: Para inversionistas o desarrolladores, las inmobiliarias pueden facilitar la búsqueda de terrenos idóneos para nuevos proyectos.

Es relevante mencionar que, si bien muchas inmobiliarias ofrecen una amplia gama de estos servicios, no todas lo hacen. Algunas se especializan en áreas concretas, como la administración de propiedades o el desarrollo de proyectos. Por ello, es esencial investigar y seleccionar la inmobiliaria que mejor se adecúe a las necesidades específicas del cliente o inversor.

4. Mercado inmobiliario y sus incidencias

El mercado inmobiliario es un sector importante de la economía chilena y tiene un impacto significativo en el desarrollo económico en el país y ha experimentado un crecimiento significativo en las últimas décadas.

El sector inmobiliario representa una parte significativa del PIB de Chile, y es un generador importante de empleo e inversión en nuestro país.

Este mercado ha sido impulsado por una serie de factores, como el crecimiento económico, la estabilidad política y el aumento de la población y el ingreso per cápita. Además, en los últimos años, ha habido un auge en la construcción de edificios de departamentos, tanto en Santiago como en otras ciudades del país, lo que ha generado una mayor oferta de viviendas.

El mercado inmobiliario se ha visto impulsado por una serie de políticas gubernamentales destinadas a fomentar la inversión y la construcción de viviendas. Entre estas políticas se incluyen incentivos fiscales para la construcción de viviendas sociales y programas de financiamiento para la compra de viviendas. Estas políticas han contribuido al crecimiento del mercado inmobiliario y a la oferta de viviendas asequibles.

La demanda ha superado a la oferta en muchas áreas, lo que ha llevado a un aumento en los precios de las propiedades. Sin embargo, este aumento ha sido gradual y sostenido, y no se ha producido una burbuja inmobiliaria como en otros países.

Principales contribuciones de las inmobiliarias a la economía chilena:

- Generación de empleo: las inmobiliarias emplean una gran cantidad de personas, desde profesionales como arquitectos, ingenieros y abogados, hasta trabajadores de la construcción, administrativos y de ventas, entre otros.
- Impulso a la construcción: ya que son las encargadas de desarrollar y construir nuevos proyectos inmobiliarios, lo que impulsa la actividad de la construcción y la economía en general. Además, la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios puede generar un efecto multiplicador en la economía, ya que impulsa el comercio y la prestación de servicios en zonas donde se llevan a cabo.
- Aporte al PIB: el mercado inmobiliario en Chile es un importante componente del PIB (Producto Interno Bruto), y las inmobiliarias tienen un papel relevante en este sector.
- Fomento a la inversión: fomenta la inversión en el mercado inmobiliario, lo que puede ser beneficioso para la economía del país en términos de desarrollo y crecimiento.
- Generación de viviendas: son las encargadas de desarrollar y construir nuevas viviendas, lo que contribuye a mejorar la calidad de vida de las personas y a reducir el déficit habitacional en el país.

Desde el año 2014, el Banco Central de Chile calcula el Índice de Precios de Vivienda (IPV).

El IPV es un indicador que permite analizar el sector inmobiliario y conocer la dinámica de los precios de la vivienda en Chile, lo que es relevante en términos de estabilidad financiera.

Actualmente, el IPV se difunde trimestralmente con la publicación de diecinueve series: el IPV general, con desglose de casas, departamentos, nuevas y usadas, y para siete zonas geográficas, desde el primer trimestre de 2002.

El IPV se difunde en los capítulos de “Estadísticas Experimentales” y “Estadísticas Sectoriales” de la Base de Datos Estadísticos y en la página web del Banco Central de Chile.

En tanto, junto con la publicación de los datos de cierre del 2022, el 28 de abril de dicho año, el Banco comenzó a publicar nueva información para el IPV.

En particular, se agregó el desglose del índice entre viviendas nuevas y usadas.

Los datos del IPV permiten concluir que: El número de transacciones (compra y venta) disminuyó respecto de 2021 y del promedio de los últimos 5 años.

Los precios presentaron variaciones anuales negativas durante todo 2022, las que fueron explicadas por el valor de las propiedades usadas.

A nivel de incidencias por zona geográfica en el indicador, podemos ver que la Región Metropolitana es la que aporta una mayor contribución negativa al IPV, para todos los trimestres de 2022 (gráfico 2).

Transacciones en promedio, durante el año pasado se transaron 32 mil propiedades por trimestre. Este nivel se ubicó por debajo del promedio de 39 mil de los últimos 5 años (gráfico 1).

Respecto de 2021, el total de propiedades transadas cayó 26%, observándose un descenso de 33% en las nuevas y 23% en las usadas.

En el segmento de propiedades usadas, la mayor caída se dio en los departamentos, con una reducción anual de 30% (gráfico 2).

La baja del número de propiedades transadas es coherente con los movimientos que se observan tanto por el lado de la oferta como de la demanda.

Por el lado de la oferta, se apreció una baja de la actividad, coincidente con el aumento en los costos de construcción y las restricciones al crédito para nuevos proyectos.

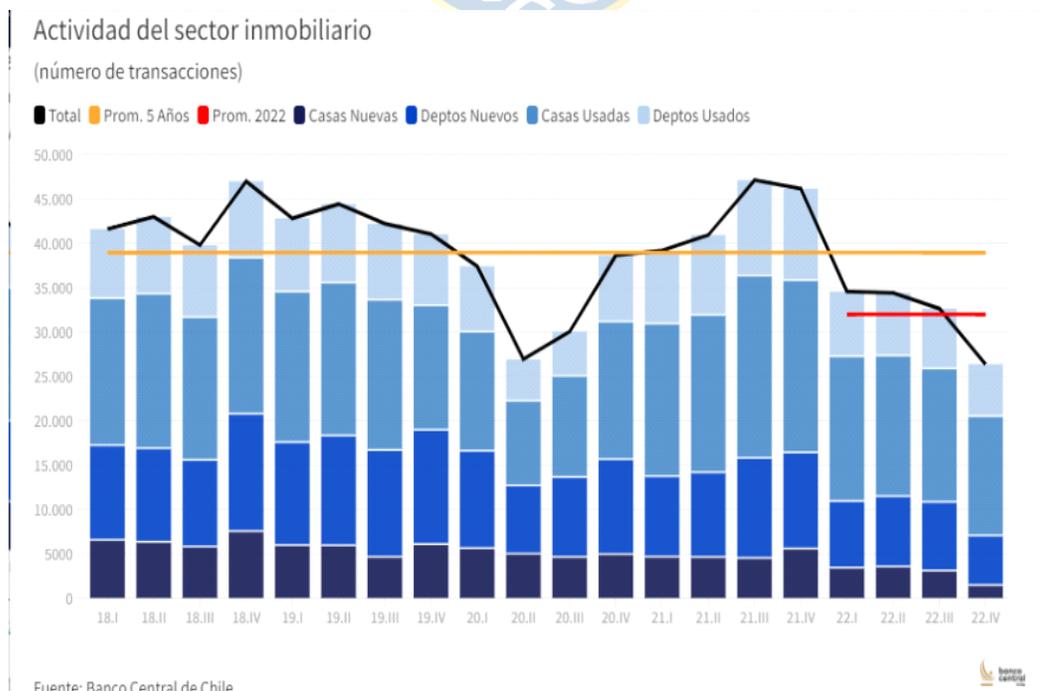
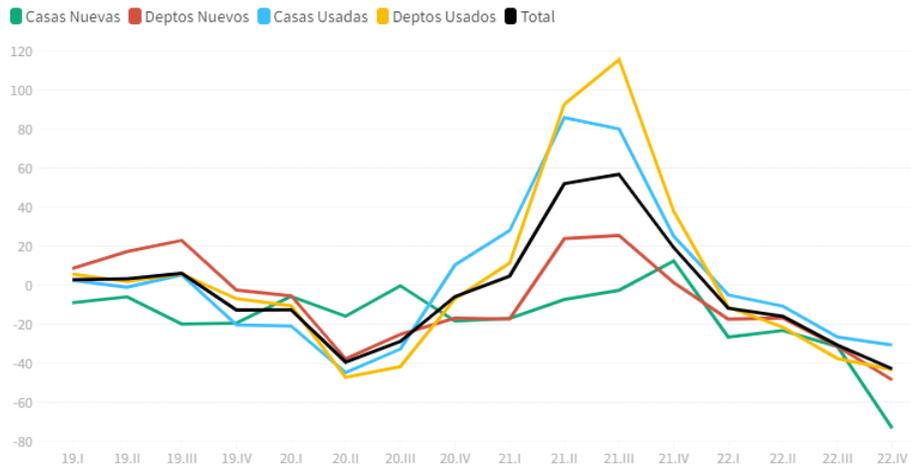


Gráfico 1
Actividad del sector inmobiliario
(número de transacciones)



Fuente: Banco Central de Chile.



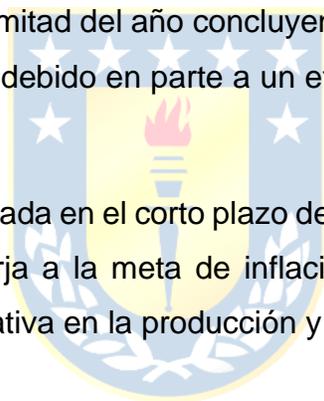
Gráfico 2
Actividad del sector inmobiliario
(variación anual, porcentaje)

En resumen, el sector inmobiliario es un componente significativo de la economía chilena y ha experimentado grandes variaciones durante el último tiempo, debido a también por el gran impacto que tuvo para la economía a nivel mundial y nacional el Covid-19.

En un contexto exterior incierto, la economía de Chile se está reajustando después de la extraordinaria expansión de 2021. El crecimiento del PIB real disminuyó a 2,4 por ciento en 2022 a medida que el consumo se normalizó en medio de una fuerte contracción de la política fiscal y monetaria.

Se espera que el reajuste económico continúe en este año, como consecuencia de una nueva caída del consumo debido a políticas contractivas, menor liquidez de los hogares y el debilitamiento del mercado laboral. La economía se recuperaría gradualmente en la segunda mitad del año concluyendo con una disminución anual del 0,7 por ciento para 2023, debido en parte a un efecto de base negativo a partir de 2022.

La inflación podría seguir elevada en el corto plazo debido a un cierto efecto inercial, pero se proyecta que converja a la meta de inflación hacia fines de 2024 como resultado de una brecha negativa en la producción y menores presiones de costos.



Capítulo II: La regulación del sector inmobiliario en el IVA

1. Introducción

La actividad de la construcción es uno de los principales motores de la economía chilena, cuyo entorno de mercado ha llevado a las empresas del rubro, a estructurarse de un modo particular, separando sus actividades de construcción y comercialización en dos personas jurídicas distintas. Acotando la aplicación del IVA, a la primera venta entre ambas, este modelo se tradujo en un beneficio económico para los compradores finales al no gravar con IVA la adquisición de su casas, departamentos y oficinas. Sin embargo, esto perjudicaba la recaudación fiscal, por lo que fue incluido en el proyecto de reforma del año 2014, como una medida para evitar la elusión.

Así la reforma tributaria gravó con IVA todas las transacciones de inmuebles entre constructoras, inmobiliarias y agentes intermedios incluida la venta final, siempre que el vendedor, sea habitual en estas operaciones.

Esta norma rige desde el primero de enero del 2016, con algunas excepciones establecidas de la ley N° 20.780, que fueron ampliadas en su alcance por la simplificación de la reforma, descomprimiendo el boom inmobiliario registrado en el año 2015.

La ley 20.780 introdujo una serie de modificaciones al Decreto Ley 825, Ley del IVA, en virtud de las cuales, a partir del 1° de Enero del 2016, fecha de su vigencia, se encontrarán gravadas con IVA todas las ventas de inmuebles, nuevos o usados, cuando sean efectuadas por un vendedor habitual.

El Servicio de Impuestos Internos publicó el día 8 de febrero del 2016, la Circular N°42 (Ley 20.899), en la que instruye acerca de la aplicación de las modificaciones introducidas por la Reforma Tributaria al D.L. N° 825, relacionadas con la inclusión en la normativa sobre el Impuesto al Valor Agregado de la venta de inmuebles efectuada por vendedores habituales.

El 24 de febrero de 2020 se publicó la Ley N° 21.210, que introduce diversas modificaciones a la legislación tributaria, cuyo artículo tercero modifica, entre otras disposiciones, los artículos 2°, N° 1° y 3°; artículo 8°, letras d) y l), artículo 16, letra g), artículo 17, incisos primero y segundo; y artículo 23, N° 6, inciso segundo, todos del Decreto Ley N° 825, de 1974, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios y que regulan la aplicación del Impuesto al Valor Agregado a ciertas operaciones que recaen sobre inmuebles. Para lograr comprender uno de los objetivos que tiene la reforma tributaria, daremos a conocer algunos conceptos claves que utilizaremos durante todo nuestro seminario, los cuales son muy importantes para entender en que consiste IVA en el sector inmobiliario, de una forma detallada y fácil de captar.

1.1 Conceptos claves

- 
- a) Inmobiliaria: Empresa o sociedad que se dedica a construir, arrendar, vender y administrar viviendas.
 - b) Venta: 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. (Artículo 2, N°1, Decreto Ley 825)
 - c) Vendedor: 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. (Artículo 2, N°3, Decreto Ley 825).

- d) Vendedor habitual: son aquellos que compran una vivienda con el ánimo de revenderla y no para su uso. Por ejemplo: empresas inmobiliarias, o las personas o empresas que compran viviendas usadas para repararlas y luego venderlas, entre otras. También, se presume habitual la venta de una vivienda efectuada antes de un año, contado desde la fecha de inscripción y la venta en el Conservador de Bienes Raíces. Si la propiedad se compró sin el ánimo de revenderla y tiene una justificación para su venta antes de un año, debe indicar ante Notario a través de la Declaración Jurada.
- e) Bien Inmueble: es aquella cosa que tiene una ubicación fija en el espacio, que no puede ser desplazada, o de hacerlo se produciría un detrimento en su naturaleza. Precisamente su nombre proviene del latín immobilis que significa inamovible

Clasificación de los bienes inmuebles:

- a) Bienes inmuebles por naturaleza. El bien inmueble natural por antonomasia es el suelo. También forman parte de esta categoría minas, canteras y cuerpos de agua.

- b) Bienes inmuebles por incorporación. Son todas aquellas estructuras o cosas que se adhieren al suelo de manera fija, y que no pueden separarse de éste sin detrimento de su materia o sin deteriorarse. Desde este punto de vista, se consideran parte de un bien inmueble cosas muebles como las instalaciones sanitarias o eléctricas. También las maquinarias o instalaciones empotrados en un edificio.
- c) Bienes inmuebles por destino. Son bienes muebles que están al servicio de un inmueble. Se guían por el axioma de que la cosa accesoria sigue a la principal.
- d) Bienes inmuebles por analogía. Se trata de derechos que acompañan un bien inmueble, por ejemplo, servidumbre de paso, derecho a instalar carteles, entre otros. Es decir, derechos de superficie que se pueden comprar, arrendar, vender o transferir juntos o por separado.

2. Tributación inmobiliaria en Chile

Hoy en día no solo contamos con inmobiliarias dedicadas a la inversión de bienes inmuebles, ya que la economía interna se ha despertado en el mundo de las propiedades. Actualmente, hay personas naturales que se dedican a la inversión de inmuebles, donde compran propiedades a inmobiliarias para luego generar un arriendo. Sin embargo, en estos casos es importante averiguar si se quiere dedicar a esto, ya que es preferible generar una sociedad de inversión para obtener algunos beneficios tributarios. También existen inmobiliarias dedicadas a la venta de bienes inmuebles, como también arriendos.

La forma de tributar dependerá del rubro de la inmobiliaria, si se dedica a la compra, venta o arriendo de propiedades. Sin embargo, como ya mencionamos, ambos son contribuyentes de primera categoría, la cual se desglosa en los siguientes términos.

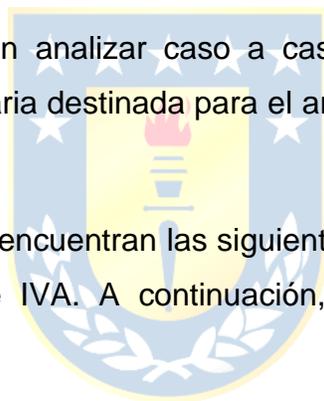
2.1 Venta de inmuebles

Para el caso de las inmobiliarias dedicadas a la venta bienes inmuebles, es importante señalar que están afectas al impuesto de primera categoría. Desde el 01 de enero del 2016, las transferencias de inmuebles efectuadas por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada de habitualidad y podrían quedar afectas a IVA.

Aquellas sociedades que no tengan giro de venta habitual de propiedades, se encuentran exentas del Impuesto al Valor Agregado (IVA), ya que no cumplen con los requisitos establecidos en la Ley sobre impuesto a las ventas y servicios en su artículo N°2.

Para estos efectos se deben analizar caso a caso, ya que puede existir una sociedad de gestión inmobiliaria destinada para el arriendo, pero el dueño del bien inmueble decide vender.

En la venta de inmuebles se encuentran las siguientes categorías, dependiendo si están afectos o exentos de IVA. A continuación, se explicará cada situación mediante ejemplos.



2.2 Hecho gravado básico de venta

Art. 2 N°1, Decreto Ley 825: 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.

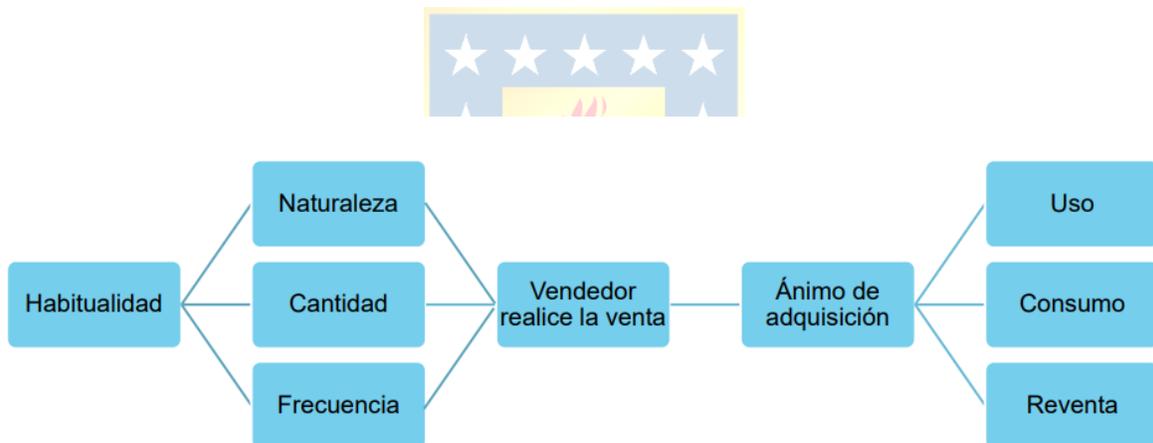
Bienes inmuebles por

- Por naturaleza (minas)
- Por adherencia (arboles)
- Por destinación (por estar permanentemente destinados al uso, cultivo y beneficio de un inmueble) Ejemplo utensilios de labranza, minería, animales de trabajo, tractores de un fundo, etc.

Por lo tanto, las transferencias que se encuentran gravadas

- De bienes corporales inmuebles

Derechos reales sobre bienes corporales inmuebles



3. Compra venta de inmueble afecto a IVA

Artículo 16

Bases imponibles especiales

G) En el caso de venta de bienes corporales inmuebles, en cuya adquisición no se haya soportado impuesto al valor agregado, realizada por un vendedor habitual, la base imponible será la diferencia entre los precios de venta y compra. Para estos efectos deberá reajustarse el valor de adquisición del inmueble de acuerdo con el porcentaje de variación que experimente el índice de precios al consumidor. Con todo, en la determinación de la base imponible a que se refiere el párrafo anterior deberá descontarse del precio de compra y del precio de venta, el valor del terreno que se encuentre incluido en ambas operaciones. Para estos efectos, el vendedor deberá deducir del precio de venta el valor comercial de éste a la fecha de la operación. Efectuada esta deducción, el vendedor deberá deducir del precio de adquisición del inmueble una cantidad equivalente al porcentaje que representa el valor comercial del terreno en el precio de venta.

a) Compra sin Iva vendedor habitual: en estos casos el vendedor adquiere la propiedad sin haber pagado el IVA al inicio por lo que deberá realizar las siguientes consideraciones para su venta.

$$\text{Monto aplicacion IVA} = (PV - VCT) - (PCC - VTP)$$

PV=Precio de venta

VCT= Valor comercial del terreno

PCC= Comercial corregido

VTP= Valor del terreno proporcional

Caso 1: si se desea vender un inmueble cuyo precio de venta se fijará en \$200.000.000, el precio comercial corregido es de \$80.000.000 y el valor comercial del terreno según la tasación es de \$40.000.000, pero se compró sin IVA.

Solución:

Para calcular el valor proporcional del terreno se debe realizar el siguiente calculo

$$VTP = \frac{VCT}{PV} \cdot PCC$$

$$VTP = \frac{\$40.000.000}{\$200.000.000} \cdot \$80.000.000$$

$$VTP = \$16.000.000$$

Ahora remplazamos en la formula

$$\begin{aligned} \text{Monto apliacion IVA} &= (PV - VCT) - (PCC - VTP) \\ &= (200.000.000 - \$40.000.000) - (\$80.000.000 - \$16.000.000) \\ &= (\$160.000.000 - \$64.000.000) \\ &= \$96.000.000 \end{aligned}$$

Respuesta: El IVA sobre este bien inmobiliario es el 19% de \$96.000.000 lo que daría \$18.240.000.

Artículo 17 inciso 2°

Tratándose de la venta de bienes inmuebles gravados por esta ley, deberá 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 el caso de los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, podrá deducirse del monto de cada cuota, incluyendo la opción de compra, la proporción correspondiente al valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación, la que resultará de calcular la proporción que representa el valor de adquisición del

terreno en el valor total del contrato. Para estos efectos, deberá reajustarse el valor de adquisición del terreno de acuerdo con el porcentaje de variación experimentado por el índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior al de la fecha del contrato. No obstante, en reemplazo del valor de adquisición del terreno podrá rebajarse el avalúo fiscal de éste, o la proporción que corresponda, cuando el terreno se encuentre incluido en la operación.

b) *Compra con IVA por el vendedor habitual*: en estos casos el vendedor adquiere la propiedad habiendo pagado el IVA al inicio por lo que deberá realizar las siguientes consideraciones para su venta.

$$\text{Monto apliacion IVA} = PV - VTC$$

Caso 2: Si se desea vender un inmueble cuyo precio de venta se fijará en \$200.000.000, y el valor comercial del terreno según la tasación es de \$40.000.000 pero se compró con IVA.

Solución:

$$\text{Monto apliacion IVA} = PV - VTC$$

$$\text{Monto aplicacion IVA} = 200.000.000 - 40.000.000$$

$$\text{Monto aplicacion IVA} = \$160.000.000$$

Respuesta: El IVA sobre este bien inmobiliario es el 19% de \$160.000.000 lo que nos daría \$30.400.000

Contrato de arriendo con opción de compra, señalada en la letra i) del artículo 16 de la LIVS, en relación con el artículo 17 inciso 2° también de la LIVS.

Método para determinar base imponible en esta operación según circular 13 de 2016:

1. Calcular la proporción que representa el valor del terreno, reajustado y considerando los intereses, respecto del valor total del contrato.
2. Obtenida esta proporción, se aplica sobre el valor de cada una de las cuotas y el valor obtenido, se resta respecto del valor de la cuota.
3. También debe descontarse al valor de la cuota, el valor del interés o utilidad.
4. Hechas estas deducciones, al valor obtenido, debe aplicársele el 19% correspondiente al I.V.A.

c) *Arriendo con opción de compra vendedor habitual*: en estos casos

$$\text{Monto apliacion IVA} = (VC * N) - (VU + I + T)$$

VC=Valor cuota

N=Periodo (meses, días, años)

VU= Valor Utilidad

I= Interés

T= Valor Terreno



Ejemplo Contrato de Arriendo con Opción de Compra

Total de contrato: 1.000

Valor del terreno: 300

Número de cuotas: 10

Valor de cada cuota: 100

Interés incluido en cada una: 15

Deducciones: De los datos obtenidos, tenemos que primero debe calcularse la proporción entre el precio de:

Venta y valor del terreno , en este caso : $300 \times 100 : 1000 = 30\%$

Valor proporción: 30%

Proporción del terreno: De la proporción obtenida, esta debemos aplicársela cada cuota y el valor obtenido, restársela al valor de cuota, en este caso:

$100 \times 30 : 100 = 30$

Valor por descontar en cada cuota :30

Al valor de cada cuota, junto con descontarle la proporción del terreno también debe descontársele la utilidad o interés.

Interés (supuesto): 15

Entonces, tenemos que el total a deducir es de

Total: 45

Cálculo Impuesto:

Siendo la base imponible, el valor de cada cuota, se le deben deducir el monto total ya calculado, correspondiente a la proporción del terreno y la utilidad o interés, y a ese resultado, se le aplica la tasa de 19% correspondiente al IVA.

Base Imponible: 100

Deducciones: 45

Total: 55

Iva 19%: 10

3.1. Crédito especial empresas constructoras

Establecido en el artículo 21 del Decreto de Ley 910 de 1975. Crédito consiste en que la empresa constructora puede deducir de sus PPMO el 65% del débito fiscal que debe determinar en la venta de inmuebles habitacionales, siempre que se traten de viviendas con un valor igual o inferior a 2000 UF cada una, con un tope de 225 UF de crédito por vivienda. Para el caso de operaciones con beneficiarios de subsidios, valor sube a 2200 UF

$$\begin{aligned} CEEC \text{ en operación afecta} &= (2.000 \times 0,19) \times 0,65 \\ &= 247,7 \text{ se aplica tope de 225 UF} \end{aligned}$$

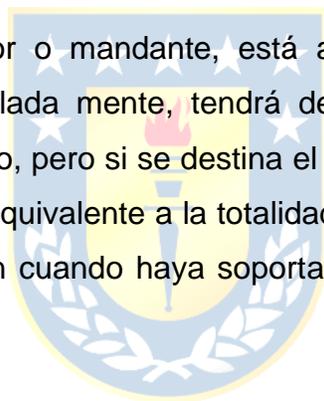
$$CEEC \text{ en operación exenta} = 2.200 \times 0,1235 = 271,7 \text{ se aplica tope de 225 UF}$$

3.2. Interacción entre crédito fiscal actividad inmobiliaria y crédito especial empresas constructoras.

Establecido en el artículo 23 N°6 de LIVS, que da derecho a empresa inmobiliaria a usar como crédito fiscal el 100% del crédito generado al adquirir un inmueble, contra el débito generado por la venta del inmueble adquirido, aun cuando solo haya soportado efectivamente el 35% del IVA en la adquisición del inmueble.

Empresa constructora al vender inmueble construido, cumpliendo los requisitos establecidos para ello, puede “DESCONTAR” a comprador o mandante un equivalente al 65% del IVA que hubo de determinar en la respectiva factura de venta.

Por otra parte, si comprador o mandante, está adquiriendo el inmueble para venderlo o arrendarlo amoblada mente, tendrá derecho a crédito fiscal por el impuesto que está soportando, pero si se destina el inmueble adquirido a la venta, se goza de un crédito fiscal equivalente a la totalidad del débito fiscal determinado en la factura de compra, aun cuando haya soportado el 35% del I.V.A. de dicho débito.



4. Compra venta de inmueble exento a IVA

ARTICULO 6° TRANSITORIO DE LA LEY 20.780

No se gravarán con IVA:

- Las ventas y otras transferencias de dominio de inmuebles, que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad al 1° de enero de 2016 en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado.

- Las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de un contrato de arrendamiento 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.

Respecto de la cesión de promesas de compraventa suscritas con anterioridad al 1° de enero de 2016, efectuada con posterioridad a dicha fecha, no existe instrucción del SII al respecto, pero dicha cesión está permitida en la ley por lo que el Servicio sólo podrá hacer uso de sus facultades fiscalizadoras, teniendo presente lo dispuesto por los nuevos artículos cuarto bis a quinquies del Código Tributario, esto es, las nuevas normas anti-elusión.

ARTÍCULO 7° TRANSITORIO DE LA LEY 20.780

Estarán exentas del Impuesto al Valor Agregado las ventas de bienes corporales inmuebles, siempre que se cumplan dos requisitos copulativos:

- Que dichos bienes cuenten, al 1° de enero de 2016, con el permiso de edificación a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Que las ventas respectivas se efectúen dentro del plazo de un año contado desde el 1° de enero de 2016. Este plazo se cuenta desde el 1° de enero del año 2016, y, de acuerdo a las normas de cómputo de plazo establecidas en el Código Civil, vence el día 1 de enero de 2017.

Sobre este punto, la Circular 42 del 2015 instruye lo siguiente:

En el evento de que el contenido del permiso de edificación que fue otorgado antes de 1° de enero de 2016 sea modificado con posterioridad a dicha fecha, deberá verificarse que la modificación del permiso de edificación no traiga como consecuencia un cambio sustancial en el proyecto amparado por el permiso

original, de forma tal que ella implique la construcción de un inmueble distinto al originalmente pactado construir, en cuyo caso la venta de los inmuebles que ampara dicho permiso no será beneficiada con la franquicia contenida en el artículo 7° transitorio de la ley 20.780. Tal situación podría darse, por ejemplo, en el caso que el permiso de edificación consignara la futura construcción de un edificio de 7 pisos, con 72 unidades, y luego fuera modificado consignando la construcción de tres o más viviendas y no el edificio primitivo.

El SII podrá hacer uso de sus facultades fiscalizadoras a objeto de verificar que las eventuales modificaciones a los permisos de edificación no tengan como único objeto obtener la liberación del pago de IVA respecto de contratos de venta de inmuebles suscritos con posterioridad al 1° de enero de 2016, teniendo presente lo dispuesto por los nuevos artículos cuarto bis a quinquies del Código Tributario.

NUEVO ARTÍCULO 12°, LETRA F DEL D.L. 825 22 Estarán exentas de IVA:

- La venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuando ésta haya sido financiada, en todo o parte, por el referido subsidio.
- La venta a un tercero de una vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el referido Ministerio, cuando la opción de compra sea financiada, en todo o parte, por el referido subsidio.

Esta situación se da en caso de existir un contrato de arriendo con opción de compra de una vivienda donde la parte arrendataria sea un beneficiario de subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismos que financia tal operación en todo o parte con el señalado subsidio, cuando el propietario de la vivienda objeto del referido contrato, la venda a un tercero,

quedando el adquirente sujeto al gravamen de cumplir el contrato en la forma pactada entre el arrendatario y el primitivo arrendador.

b) **Venta con beneficio de subsidio:** Permite a familias que no son dueñas de una vivienda y viven en una situación de vulnerabilidad social y necesidad habitacional, comprar una vivienda construida sin deuda hipotecaria, o bien, integrarse a una de las iniciativas de la nómina de proyectos habitacionales del SERVIU de la región.

c) **Arrendamiento con opción de compra a beneficio de subsidio:** Es un aporte económico destinado a familias de sectores medios que les permite acceder a una vivienda nueva o usada a través de un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

La vivienda pasa a ser de la persona beneficiada una vez que se ha pagado el precio prometido de venta al término del contrato. Con este subsidio es posible adquirir una vivienda en cualquier zona del país. Los valores máximos que pueden tener estas viviendas varían según su ubicación:

- 2.000 UF: en zonas de renovación urbana o desarrollo prioritario, zonas de conservación histórica o inmueble de conservación histórica.
- 1.200 UF: en las regiones de Aysén y Magallanes; provincias de Palena y Chiloé; comunas de Isla de Pascua y Juan Fernández.
- 1.000 UF: en el resto de las localidades del país.

d) **Venta no habitual:** se considera como no habitual a los compra y venta de viviendas para ser habitadas por más de un año como lugar para vivir diariamente.

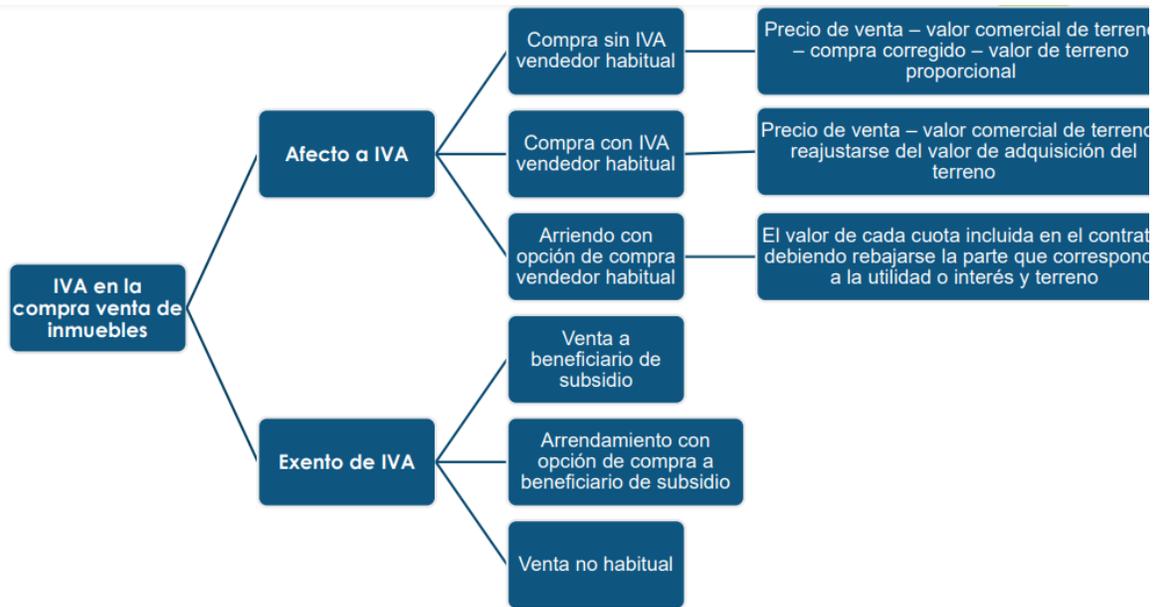


Diagrama 1: Resumen compraventa de inmuebles



5. Arriendo de inmuebles

Para aquellas inmobiliarias que se dedican a arriendos, se debe definir cómo se ejecutará el mismo, considerando que este puede variar de acuerdo al servicio que se entregue, por lo cual su forma de tributar también, ya que nos podemos encontrar con; un arriendo que no incluye amoblado, por lo cual no está gravado de IVA, ya que el arrendador no está obligado a entregar un documento tributario, o un arriendo amoblado, el cual estará gravado de IVA. En este caso, existe una obligación de generar un documento tributario por el concepto de arriendo.

Cabe señalar que para efectos de arriendos existen inmuebles acogidos al DFL N°2, de 1959. Para efectos que se destinen a habitación, tendrán dos situaciones tributarias:

Aquellas personas Naturales, Sociedades Limitadas y Sociedades Anónimas no tienen la obligación de tributar por el arrendamiento bajo el DFL-2, de 1959, destinado a la habitación, ya que los ingresos que produzcan este tipo de bien raíz son “no constitutivos de renta”, independiente el perfil jurídico de la persona encargada de generar el arriendo del bien.

Por otra parte, personas jurídicas, donde cualquiera sea su naturaleza, deberán tributar por concepto de arriendo asociado al DFL-2 de 1959, ya que, por texto expreso del Decreto Ley citado, quedan excluidas de la franquicia tributaria.

De acuerdo con el decreto ley 825, Artículo 17°: Inciso primero:

“En el caso de arrendamiento de 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 que incluya un bien raíz, deberá deducirse de la renta, para los efectos de este párrafo, una cantidad

equivalente al 11% anual del avalúo fiscal del inmueble propiamente tal, o la proporción correspondiente si el arrendamiento fuere parcial o por períodos distintos de un año”.

Podemos clasificar el arriendo de inmuebles como dos tipos, los cuales se describen de la siguiente forma:

5.1. Arriendo de inmobiliario afecto a IVA

- a) **Amoblado o con instalaciones:** dentro de esta categoría se podrían considerar oficinas, gimnasios, colegios, o departamentos si cumplen con los criterios generales y situaciones que configuran el hecho gravado, en los casos que señala la letra g, del artículo 8°, de decreto ley. n° 825 de 1974, ley sobre impuesto a las ventas y servicios. Rex 53 del SII.

Ejemplo: Si el arriendo es habitacional

“si el arrendamiento recae sobre un departamento de uno o más dormitorios, una cocina y un baño, se entenderá que el inmueble cuenta con muebles suficientes para considerarse amoblado si, a lo menos, incluye lavamanos, inodoro, tina o receptáculo para bañarse, una o más camas u otros muebles de similar naturaleza, así como también algunos enseres, tales como mesa de comedor, sillas, vajilla, refrigerador, horno o cocina, que permitan el alojamiento de una o más personas”

Caso 3: Calcular el IVA diario que se debe pagar si sabemos que un departamento tiene un avalúo fiscal total de la propiedad de \$70.000.000 y el valor del arriendo diario es de \$50.000 IVA incluido.

Avalúo de la propiedad:	Si se desconoce se extrae desde la página SII y el avalúo fiscal de la propiedad total.	\$70.000.000
Valor arriendo diario IVA incluido:	Está en los datos o es lo que el arrendatario desea pedir por la propiedad	\$50.000
11% avalúo fiscal diario	$\frac{(\$70.000.000 * 0,11)}{365} =$	\$21.096
Valor Bruto	Es la diferencia entre el arriendo y el 11 % $\$50.000 - \$21096 =$	\$28.904
Base imponible	Es el 19% del valor bruto $\frac{\$28904}{1,19}$	\$24.289
Iva diario a pagar	$\$24.289 * 19\%$	\$4.615

Respuesta: El IVA diario que se debe pagar es de \$4615 por el arriendo del departamento.

5.3. Arriendo de inmobiliario sin efecto de IVA

- b) *Radios que arrienden espacios radiales*
- c) *Arrendamiento de inmuebles sin muebles, instalaciones ni maquinarias*
- d) *Terrenos*

Si el contrato de arrendamiento recae sobre un inmueble desprovisto de bienes muebles o instalaciones que permitan el ejercicio de una actividad comercial, no se encontrará afecto al Impuesto a las Ventas y Servicios. Sin embargo, si con posterioridad a la celebración del contrato se construyen instalaciones que por su naturaleza son de propiedad de la arrendadora, pasarán a formar parte integrante del inmueble, y por ende del contrato de arrendamiento, configurándose desde ese entonces el hecho gravado.

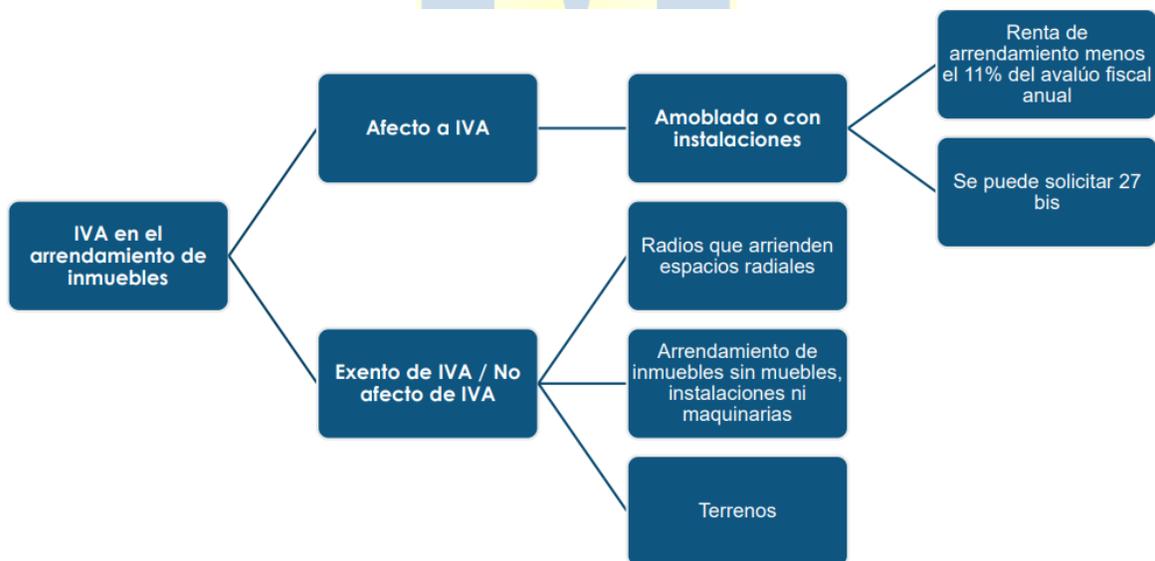


Diagrama 2: Resumen IVA arriendo de inmuebles

Capítulo III: La regulación del sector inmobiliario en Impuesto a la Renta

1. Introducción

Hoy en día no solo contamos con agencias inmobiliarias dedicadas a la inversión, esto debido a que la economía interna ha despertado en el mundo inmobiliario, actualmente existen personas naturales especializadas en comprar inmuebles a agentes inmobiliarios para luego crear contratos de alquiler.

Para saber cómo tributan las empresas inmobiliarias con el Impuesto a la Renta es importante conocer que existen 2 giros que pueden ser comprendidos dentro de la actividad:

Inmobiliarias de venta: se encargan de comprar y vender inmuebles.

Inmobiliarias de renta: son sociedades dedicadas al arriendo de las propiedades, que pueden ser amobladas o no, lo que cambia la forma de tributar.

Ambas son consideradas como contribuyentes de primera categoría, que se dedican a una actividad económica enfocada en los bienes inmuebles.

Las inmobiliarias, en primera instancia, nacieron con el objetivo de generar un negocio dedicado a la compra y venta de inmuebles tales como casas, locales comerciales, terrenos agrícolas, parcelas y en los últimos años estacionamientos.

Frente a esta diversificación del mercado inmobiliario, hoy se habla más de la gestión inmobiliaria, es decir, varias de las operaciones antes mencionadas que se relacionan con la propiedad de bienes inmuebles.

En una inmobiliaria o sociedad de gestión inmobiliaria, se encuentran diversas personas involucradas en el proceso de compraventa y/o arriendo, entre estos actores encontramos: vendedor, comprador, arrendador y arrendatario.

La forma de tributar depende del tipo de inmobiliaria: si se dedica a la compra, venta o arriendo de propiedades actúan como contribuyentes de primera categoría y

dependen de su tamaño para la asignación a un Régimen Tributario, por lo cual el impuesto a la renta puede variar entre un 25% y 27%, sobre las utilidades que se generen por conceptos de rentas inmobiliarias.

Se podrán deducir como gastos las reparaciones, servicios y gastos comunes en períodos de vacaciones, costos de administración, entre otros, que cumplan con la normativa vigente.

La depreciación se puede incorporar al gasto, ya que los inmuebles son el activo fijo, considerándose un gasto necesario para producir renta.

En resumen, la actividad inmobiliaria en Chile se dedica a obtener ingresos por el arriendo y también por la venta de inmuebles. Hoy no sólo existen aquellas que están destinadas a la compraventa de un bien, sino que además están las que gestionan, las que arriendan y/o grupos de inversión. Sin embargo, todas deben tributar como contribuyentes de primera categoría.

Y aquellas personas naturales que tienen más de una propiedad por concepto de inversión, se les recomienda generar una sociedad de inversión para optimizar su forma de tributación.

2. Impuesto de Primera Categoría para empresas que tienen como giro inmobiliario.

Según lo descrito por el SII, son empresas afectas al Impuesto de Primera Categoría, de conformidad con el artículo 20 N° 3 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, que dice;

ARTICULO 20°. Establécese un impuesto de 25% que podrá ser imputado a los impuestos global complementario y adicional de acuerdo con las normas de los artículos 56, N°3 y 63. En el caso de los contribuyentes sujetos a las disposiciones de la letra B) del artículo 14, el impuesto será de 27%. En ambos casos, el impuesto se determinará, recaudará y pagará sobre:

3°. - *Las rentas de la industria, del comercio, de la minería y de la explotación de riquezas del mar y demás actividades extractivas, compañías aéreas, de seguros, de los bancos, asociaciones de ahorro y préstamos, sociedades administradoras de fondos, sociedades de inversión o capitalización, de empresas financieras y otras de actividad análoga, constructora, periodísticas, publicitarias, de radiodifusión, televisión, procesamiento automático de datos y telecomunicaciones.*

En lo que se refiere al alcance del artículo 20 N°3 de la Ley de Impuesto a la Renta señalado, esto es si la actividad inmobiliaria y luego sus correspondientes utilidades generadas por el desarrollo de sus negocios, principalmente la referida a la compra y venta de inmuebles, el SII a ha interpretado que los ingresos provenientes de la venta de inmuebles se encuentran clasificados dentro de las actividades de Primera Categoría que contempla este número. Consecuente con ello y virtud de tal clasificación, deben tributar por sus ganancias determinadas de acuerdo con contabilidad completa y los términos dispuestos en los artículos 29 al 33 de la Ley de Impuesto a la Renta. Sin perjuicio de lo anterior, podrán optar a regímenes especiales para la determinación de su RLI contemplados en los Art. 14 D N°3 y 8, previo cumplimiento de los requisitos exigidos.

Es importante señalar que el giro exclusivo de arriendo de inmuebles queda comprendido dentro de las actividades de primera categoría que señala el Art, 20 N°1 de la Ley de Impuesto a la Renta.

3. Determinación de la Renta Líquida Imponible:

El sector inmobiliario debe tributar por sus utilidades tributarias, determinadas éstas de acuerdo con los términos y requisitos de los artículos 29 al 33 de la Ley de la Renta. Cada artículo define los ingresos, costos, gastos y otros ajustes específicos establecidos en la ley, para determinar la Renta Líquida imponible (RLI):

3.1. Ingresos (artículo 29, LIR):

Corresponden a todos aquellos derivados de la explotación de bienes y actividades incluidas de la primera categoría, exceptuando a los que no constituyen renta del artículo 17 del mismo cuerpo legal. En cuanto al reconocimiento de los ingresos brutos la regla general indica que los contribuyentes deben reconocerlos en el año que son devengados o en su defecto en el año en que sean percibidos, con algunas excepciones y casos específicos dispuestos expresamente en el artículo 29.

Los ingresos propios del desarrollo del giro inmobiliario son:

Renta por venta de bien inmueble: hace mención a las rentas activas de capital inmobiliario, es decir a la generación de ingresos y lucro que se obtiene al momento de vender un bien inmueble. En este caso el hecho generador consiste en la venta del inmueble.

Renta por arriendo de bien inmueble: este tipo de renta hace referencia a la generación de ingresos derivados del arrendamiento de un bien inmueble, indiferentemente del uso o destino que se le dé a este bien. Para estos efectos el hecho generador consiste en el arrendamiento del bien como tal y al cobro de un monto pecuniario por su arriendo.

3.1.1. Ingresos percibidos por Promesa de venta:

Definición de Promesa de venta: Contrato que se realiza entre un comprador y un vendedor de un bien inmueble antes de firmar la escritura de compraventa. Por ser escritura pública debe estar firmado ante notario.

En este contrato ambas partes se comprometen a realizar una compraventa de una propiedad, por lo que se establecen términos, plazos, precios, entre otros puntos importantes que quedan estipulados en esta promesa.

Sobre el particular, cabe señalar en primer lugar, que el artículo 29 de la Ley de la Renta, en su inciso penúltimo establece que, los ingresos obtenidos con motivo de contratos de promesa de venta de inmueble se incluirán en los ingresos brutos del año en que se suscriba el contrato de venta correspondiente.

3.2. Costos (artículo 30, LIR):

Corresponden al valor de aquellos bienes y servicios que se requieren para la obtención de la renta bruta estableciendo las normas que aplican cuando se tratan de mercaderías adquiridas en Chile, mercaderías internadas, bienes producidos o elaborados por el contribuyente y la extracción de minerales, para efecto de su activación posterior reconocimiento en resultado.

Adicionalmente establece dos metodologías de determinación del costo directo en la venta de mercadería, materias primas y otros activos realizables. Regulando, además, otras situaciones específicas en cuanto a su reconocimiento; Promesas de venta de inmuebles, concesiones, otros.

El costo directo de los bienes inmuebles prometidos vender está conformado por los siguientes elementos en el caso de las empresas constructoras:

- a) Valor del terreno incluido en la promesa de venta.
- b) Valor de los materiales necesarios para la construcción de los bienes

- c) Valor de la mano de obra empleada directamente en las labores de construcción de los bienes.
- d) Valor de los servicios proporcionados por terceros que guarden directa relación con los inmuebles construidos.

Ejemplo de algunos costos:

Costos del terreno: es uno de los componentes principales de la estructura de costos y gastos, normalmente se suele desembolsar a manera de inversión, se debe considerar el impuesto municipal al valor de compra.

Costos de construcción: se incluyen todos los costos directos de la construcción, gastos generales directos e indirectos de obra y utilidad del constructor. Dependiendo del proyecto y su magnitud se pueden incluir los servicios por una supervisión.

Costos inmobiliarios: se consideran todos aquellos costos que anteceden a la construcción, pero que están involucrados directamente con el proyecto inmobiliario, tales como, estudio de impacto vial, estudio de impacto ambiental, levantamiento topográfico, estudio de mecánica de suelos, diseño de especialidades (arquitecturas, estructuras, instalaciones eléctricas, sanitarias, agua contra incendio, gas) e inversiones de mercado.

También se consideran dentro de este componente los costos de conexiones domiciliarias (agua, desagüe, energía eléctrica, gas), los costos de permisos y licencias, la asesoría legal y técnica, la gestión de proyectos, entre otros.

En el caso de contratos de venta de inmuebles el costo directo de su adquisición o construcción se deducirá en el ejercicio en que se suscriba el contrato de compraventa correspondiente. Estableciéndose la correlación del reconocimiento de ingresos y costos en el ejercicio en que se suscriba la escritura de compraventa de los inmuebles, conforme lo ratifica el Servicio de Impuestos Internos mediante Circular N°11 de 1988.

3.3. Gastos Necesarios (artículo 31, LIR):

Corresponden a cantidades que los contribuyentes pueden rebajar de sus ingresos para lograr determinar la base imponible afecta al impuesto de primera categoría, estos gastos deben cumplir con los requisitos generales presentes en el artículo 31, los cuales son:

- a) no hayan sido rebajados en virtud del artículo 30.
- b) pagados o adeudados, durante el ejercicio comercial correspondiente, siempre que se acrediten o justifiquen en forma fehaciente ante el Servicio.
- c) No se deducirán los gastos incurridos en la adquisición, mantención o explotación de bienes no destinados al giro del negocio o empresa, de los bienes de los cuales se aplique la presunción de derecho a que se refiere el inciso primero del artículo 21 y la letra f), del número 1º, del artículo 33.
- d) Como tampoco en la adquisición y arrendamiento de automóviles, station wagons y similares, cuando no sea éste el giro habitual, y en combustibles, lubricantes, reparaciones, seguros y, en general, todos los gastos para su mantención y funcionamiento. No obstante, procederá la deducción de estos gastos respecto de los vehículos señalados cuando el Director del Servicio de Impuestos Internos los califique previamente de necesarios, a su juicio exclusivo.

Son gastos propios del desarrollo del giro inmobiliario:

Gastos marketing: Representan todos los gastos incurridos en el marketing y publicidad del proyecto inmobiliario. Algunos ejemplos son la difusión en medios (TV, radio), anuncios en paneles publicitarios, señalética en calles, activaciones, campañas, volanteo, difusión en redes sociales, entre otros.

Gastos de ventas: Representan todos los gastos que están directamente relacionados con las ventas de las unidades inmobiliarias. Algunos ejemplos son los gastos de la sala o caseta de ventas, el personal de ventas, los supervisores, las comisiones de venta, entre otros.

Gastos legales: Son todos aquellos gastos en que se incurren por el saneamiento municipal y registral (gastos en notaría y en registros públicos). Incluyen también todos los trámites para conformidad de obra, declaratoria de edificación, certificado de numeración, pre-independización e independización, levantamiento de hipoteca, asesorías legales, entre otros.

Otros gastos: Se considera dentro de este concepto los gastos de mantenimiento (aquellos departamentos en stock que necesitan constante limpieza y especial cuidado hasta poder realizar la entrega al cliente), gastos en servicios públicos (agua, energía, gas), gastos de postventa (dependiendo del tiempo de garantía que ofrece la inmobiliaria), imprevistos (cualquier omisión o sub-valoración de alguna partida), entre otros.

Podemos concluir que, para una empresa inmobiliaria, así como para otras también es crucial considerar los criterios establecidos en el artículo 31 al momento de identificar y contabilizar los gastos. Esto asegura que los gastos sean deducibles y cumplan con los requisitos establecidos por la legislación tributaria, lo que contribuye a una correcta determinación de la renta imponible y, en última instancia, al cálculo preciso del impuesto a la renta.

Dichos gastos no solo impactan directamente en la carga tributaria, sino que también influyen en la capacidad de la empresa para gestionar sus recursos, cumplir con regulaciones, mantener la transparencia financiera y tomar decisiones estratégicas con conocimiento de causa.

4. Determinación de la Renta Líquida Imponible del Sector Inmobiliario

La ley sobre el Impuesto a la Renta establece que las personas naturales o jurídicas que desarrollen alguna de las actividades del artículo 20 de dicho cuerpo legal estarán sujetas al pago del impuesto de primera categoría sobre las rentas que generen. La forma de determinar la base imponible sobre la cual corresponde aplicar y pagar este impuesto dependerá del régimen de tributación al que este acogido el contribuyente que realiza la actividad generadora de la renta, así los contribuyentes sujetos al Régimen General de Tributación (Artículo 14 A) tributarán con el impuesto de primera categoría sobre sus rentas efectivas determinadas mediante un balance general según contabilidad completa debiendo aplicar una tasa de un 27% a la renta líquida imponible que determinen al final de cada ejercicio conforme lo establece la ley según los artículos 29 al 33. La aplicación de este impuesto solo procederá cuando la denominada RLI sea positiva ya que en caso de ser negativa el contribuyente se encontrará en la condición de pérdida tributaria.

Las disposiciones de la ley sobre impuesto a la renta que regulan directa o indirectamente la determinación de la renta líquida imponible han sido objeto de diversas modificaciones a través del tiempo, siendo las más recientes aquellas que introdujo la modernización tributaria del año 2020 a la ley 21.210 que entre otros cambios estableció 3 nuevos regímenes de tributación de las rentas empresariales con vigencia desde el 01 de enero de 2020, las cuales son; Régimen General de Tributación (ART. 14 A), Régimen ProPyme General (Art. 14 D N° 3) y Régimen ProPyme Transparente (14 D N° 8)

5. Determinación de la RLI para Inmobiliarias acogidas al Régimen establecido en artículo 14 A de la Ley de Impuesto a la Renta (Régimen General Semi Integrado)

5.1. Descripción general:

Régimen enfocado a las grandes empresas, sin embargo, para acogerse a este régimen no existen requisitos propiamente tal por ende, todos los contribuyentes podrían optar a él.

5.2. Características del Régimen General:

- 1º. La determinación de su renta líquida imponible será de acuerdo con la norma general establecida en los artículos 29 al 33 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.
- 2º. Las empresas que se encuentren acogidas a este régimen tributario están obligados a llevar contabilidad completa, por ende, registro de todos los movimientos del giro comercial.
- 3º. Su tasa de Impuesto de Primera Categoría (IDPC) será de un 27%.
- 4º. Sus propietarios estarán obligados a tributar, es decir, los socios, propietarios y accionistas, tienen la obligación de tributar con base en los retiros, remesas o distribución de los dividendos.
- 5º. Deberán determinar la situación tributaria de aquellos retiros, remesas o distribuciones al término del ejercicio del año comercial.
- 6º. Tendrán derecho a crédito, donde la imputación será parcial del 65% del crédito por Impuesto de Primera Categoría sobre los impuestos finales, en los que se vean afectados. Sin embargo, en el caso de la remesa correspondiente a un socio o accionista que no tiene domicilio en Chile, pero

si reside en el país y mantenga convenio para evitar la doble tributación, el crédito del IDPC, en relación con los impuestos finales será del 100%.

7º. Las empresas podrán anticipar a los propietarios sobre los créditos por IDPC voluntario.

8º. Los contribuyentes podrán anticipar el crédito por IDPC a sus propietarios, que se realizará por medio del IDPC Voluntario, siempre que el total o parte de los retiros, remesas o distribución de dividendos no cuente con crédito por IDPC.

9º. La tasa correspondiente al PPM será variable año a año y se deberá determinar de acuerdo con las instrucciones en el portal del Servicio de Impuestos Internos.

Los contribuyentes tendrán la obligación de llevar los siguientes registros:

- RAI: Registros de Rentas Afectas a Impuestos.
- DDAN: Registro de Diferencia entre Depreciación Acelerada y Normal.
- REX: Registro de Rentas Exentas.
- SAC: Registro de Socios y Accionistas.

Es importante saber que:

- Existe la posibilidad de solo llevar registro SAC, cuando no se registran rentas que deban controlarse con REX.

- Estarán liberados de la obligación de llevar Control de Rentas Empresariales, siempre y cuando mantengan rentas que deban ser controladas solo por medio del Registro REX.

Para las empresas inmobiliarias en esta categoría, la fórmula incluye un mayor número de variables:

+/-/=	Artículo de la LIR	Concepto
+	Art. 29	Ingresos Brutos
-	Art. 30	Costos Directos
=		Renta Bruta
-	Art. 31	Gastos Necesarios
=		Renta Líquida
+/-	Art. 32	Ajustes por CM
+	Art. 33 N° 1	Gastos Agregados
-	Art. 33 N° 2	Deducciones
		Renta Líquida Imponible antes de Gastos Rechazados
-	Art. 21 Inc. 1°	Gastos Rechazados
-	Art. 21 Inc. 2°	Gastos Rechazados
=		Renta Líquida Imponible

5.3. Ejemplo determinación de Renta Líquida Imponible empresa Inmobiliaria acogida al Régimen General 14 A:

Antecedentes:

La empresa Inmobiliaria Limitada, inicia sus actividades el 01-12-2023, con giro principal de compra y venta de bienes inmuebles.		
01/12	Los socios aportan a la constitución de la Sociedad Inmobiliaria Limitada: Socio 1: Socio 2: Total aportes	75.000.000 75.000.000 150.000.000
05/12	La Inmobiliaria Limitada, compra casa habitación a Constructora Menpo SpA, según factura N° 1788, según el siguiente detalle: Costo casa habitación Terreno <u>Desglose montos factura:</u> Exento 10.000.000 Neto 58.823.529 Iva 11.176.471 Total 80.000.000 La forma de cancelar es 100% al contado.	70.000.000 10.000.000 80.000.000
10/12	Se compra terreno sin construcciones según escritura pública, Rep. N° 1891 Costo del terreno	 40.000.000
15/12	Se celebra contrato de Promesa de Venta con el señor Juan Muñoz por venta de futura casa a construir en el terreno adquirido.	 5.000.000

27/12	<p>Se firma e inscribe escritura pública por venta de casa habitación adquirida, a don José Pérez, se emite factura N° 1</p> <p>Costo casa habitación</p> <p>Terreno</p> <p><u>Desglose montos factura:</u></p> <p>Exento 10.000.000</p> <p>Neto 75.630.252</p> <p>Iva 14.369.748</p> <p>Total 100.000.000</p> <p>La forma de cancelar es un 50% al contado y el saldo a crédito de 60 días.</p>	<p>90.000.000</p> <p>10.000.000</p> <p>100.000.000</p>
31/12	<p>Los gastos del período fueron los siguientes:</p> <p>Remuneraciones</p> <p>Publicidad</p> <p>Servicios contables</p> <p>Corretaje</p> <p>Honorarios abogado</p> <p>Gastos notariales</p> <p>Materiales de construcción</p>	 <p>1.192.911</p> <p>1.190.000</p> <p>1.190.000</p> <p>1.677.341</p> <p>1.126.281</p> <p>635.051</p> <p>4.382.754</p>

Se pide: Balance General al 31.12.2023

Cálculo Renta Líquida Imponible de Primera Categoría al 31.12.2023

5.4. Desarrollo:

Contabilizadas las partidas se obtuvo el siguiente balance:

Razón Social INMOBILIARIA LIMITADA
 R.u.t. 77.777.777-7
 Dirección LOS ANGELES N° 200 - LOS ANGELES
 Giro COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES

Fecha de Emisión 18/01/2024
 Página 1 de 1

BALANCE GENERAL

Desde Diciembre 2023 Hasta Diciembre 2023

CUENTA	SUMAS		DEUDOR	SALDOS ACREEDOR	INVENTARIOS		RESULTADOS	
	DEBITO	CREDITO			ACTIVOS	PASIVOS	PERDIDA	GANANCIA
11010210 Banco	205.000.000	130.922.291	74.077.709		74.077.709			
11040110 Clientes	100.000.001	50.000.000	50.000.001		50.000.001			
11080110 Iva Credito Fiscal	12.524.050	12.524.050						
11080120 Pagos Provisionales Mensuales	856.303		856.303		856.303			
11090110 Existencia	68.823.532	68.823.532						
11090220 Obras en Construcción	3.682.986		3.682.986		3.682.986			
12010110 Terrenos para la venta	40.000.000		40.000.000		40.000.000			
21020110 Proveedores M/N	128.440.098	128.440.098						
21020120 Honorarios Por Pagar	1.536.388	1.536.388						
21040130 Prov. Impto. Renta		1.963.293		1.963.293		1.963.293		
21040150 Provisión PPM		856.303		856.303		856.303		
21050110 IVA Debito Fiscal	12.524.050	14.369.748		1.845.698		1.845.698		
21050120 13% Impuesto Segunda Categoría		224.944		224.944		224.944		
21060110 Imposiciones por Pagar		247.106		247.106		247.106		
21060190 Remuneraciones por Pagar	945.805	945.805						
21070110 Promesa de Venta		5.000.000		5.000.000		5.000.000		
23010110 Capital Pagado		150.000.000		150.000.000		150.000.000		
31010100 Costo de Ventas	68.823.532		68.823.532				68.823.532	
32010101 Remuneraciones	1.192.911		1.192.911				1.192.911	
32010104 Publicidad	1.000.000		1.000.000				1.000.000	
32010105 Corretaje	1.409.530		1.409.530				1.409.530	
32010106 Servicios Contables	1.000.000		1.000.000				1.000.000	
32010201 Honorarios	1.761.332		1.761.332				1.761.332	
37010180 Impuesto Renta	1.963.293		1.963.293				1.963.293	
41010110 Ventas		85.630.253		85.630.253				85.630.253
Total general:	651.483.811	651.483.811	245.767.597	245.767.597	168.616.999	160.137.344	77.150.598	85.630.253
UTILIDAD DEL EJERCICIO						8.479.655	8.479.655	
Sumas Iguales	651.483.811	651.483.811	245.767.597	245.767.597	168.616.999	168.616.999	85.630.253	85.630.253

A. Análisis de los Ingresos según Art. 29

Por regla general corresponden a todos aquellos ingresos derivados del giro y se deben reconocer en el año en que son devengados o en su defecto en el año en que sean percibidos. En el caso de los ingresos por promesa de venta, los ingresos percibidos por éste se deben incluir en los ingresos brutos del año en que se suscriba el contrato de venta.

- ✓ En el ejemplo anterior tenemos que la Inmobiliaria Limitada realiza una venta por una casa habitación por un monto total de \$100.000.000 en donde \$90.000.000 corresponden a la casa habitación y \$10.000.000 al terreno, y con fecha 27/12/2023 se firma escritura pública, por ende, consideramos:

+	Neto casa habitación	\$75.630.252
+	Exento por terreno	\$10.000.000
=	Total ingresos	\$85.630.252

Los \$85.630.252 se consideran ingresos percibidos dentro del periodo y los consideramos en el cálculo de la RLI.

- ✓ Para el caso de la celebración del contrato de promesa de venta que fue firmado el con fecha 15/12/2023 por una venta de una futura casa a construir por un monto de \$5.000.000 no son considerados ingresos dentro del periodo ya que aun no se firma el contrato de venta correspondiente.

B. Análisis de los Costos según Art. 30

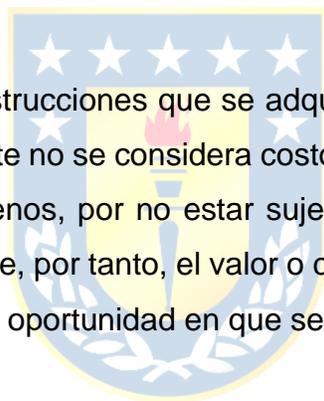
Precio de adquisición del bien que se requiere para la obtención de la renta bruta.

En el caso de la adquisición de la casa habitación por un monto total de \$80.000.000 en donde \$70.000.000 corresponden a la casa y \$10.000.000 al terreno, consideramos:

+	Neto casa habitación	\$58.823.532
+	Exento por terreno	\$10.000.000
=	Total costos	\$68.823.532

El costo directo de los bienes y servicios que consideramos en el cálculo de la RLI es de \$68.823.532.

En cuanto al terreno sin construcciones que se adquirió con fecha 10/12/2023 por un monto de \$40.000.000, este no se considera costo ya que existe la imposibilidad de depreciar el valor de terrenos, por no estar sujetos a desgaste o agotamiento durante su uso o empleo y que, por tanto, el valor o costo de dichos terrenos puede ser reconocido como tal en la oportunidad en que sean enajenados.



C. Análisis de los Gastos según Art. 31

Son aquellos que se pueden rebajar de sus ingresos para lograr determinar la base imponible afecta al impuesto de primera categoría, estos gastos deben cumplir con los requisitos generales, los cuales son:

- a) no hayan sido rebajados en virtud del artículo 30.
- b) pagados o adeudados, durante el ejercicio comercial correspondiente, siempre que se acrediten o justifiquen en forma fehaciente ante el Servicio.
- c) No se deducirán los gastos incurridos en la adquisición, mantención o explotación de bienes no destinados al giro del negocio o empresa, de los

bienes de los cuales se aplique la presunción de derecho a que se refiere el inciso primero del artículo 21 y la letra f), del número 1º, del artículo 33.

- d) Como tampoco en la adquisición y arrendamiento de automóviles, station wagons y similares, cuando no sea éste el giro habitual, y en combustibles, lubricantes, reparaciones, seguros y, en general, todos los gastos para su mantención y funcionamiento. No obstante, procederá la deducción de estos gastos respecto de los vehículos señalados cuando el Director del Servicio de Impuestos Internos los califique previamente de necesarios, a su juicio exclusivo.

En el caso de los gastos incurridos por la empresa Inmobiliaria Limitada, todos cumplen con los requisitos antes mencionados, los gastos fueron:

	Gasto	Adeudado	Pagado
Remuneraciones	1.192.911	247.106	945.805
Publicidad	1.000.000	0	1.000.000
Corretaje	1.409.530	0	1.409.530
Gastos notariales	635.051	78.527	556.524
Honorarios abogado	1.126.281	146.417	979.864
Servicios contables	1.000.000	0	1.000.000
Totales	6.363.773	472.050	5.891.723

Para el calculo de la RLI consideramos los siguientes montos en las partidas:

(-)	Remuneraciones	1.192.911
(-)	Otros gastos deducidos de los ingresos brutos	5.170.862

D. Corrección Monetaria según Art. 32

Para este caso no existirán ajustes por Corrección Monetaria ya que todos los movimientos de la empresa fueron en el mes de diciembre y la variación de IPC para este mes es 0 y no requiere ajuste.

E. Presentación de la RLI

Dado el análisis anterior la presentación de la RLI es:

RECUADRO N° 12: BASE IMPONIBLE DE PRIMERA CATEGORIA RÉGIMEN DEL ARTÍCULO 14 LETRA A) LIR				
RESULTADO FINANCIERO	Ingresos del giro percibidos o devengados	1.657	85.630.253	+
	Rentas de fuente extranjera	1.658	0	+
	Intereses percibidos o devengados	1.659	0	+
	Otros ingresos percibidos o devengados	1.660	0	+
	Costo directo de los bienes y servicios	1.661	-68.823.532	(-)
	Remuneraciones	1.662	-1.192.911	(-)
	Arriendos	1.140		(-)
	Depreciación financiera del ejercicio	1.663		(-)
	Intereses pagados o adeudados	1.664		(-)
	Gastos por donaciones	1.665		(-)
	Otros gastos financieros	1.666		(-)
	Gastos por inversión en investigación y desarrollo certificados por Corfo	1.667		(-)
	Gastos por inversión en Investigación y desarrollo no certificados por Corfo	1.668		(-)
	Gastos por exigencias medio ambientales	1.141		(-)
	Gasto por indemnización o compensación a clientes o usuarios	1.142		(-)
Costos y gastos necesarios para producir las rentas de fuente extranjera	1.669		(-)	
Gastos por impuesto renta e impuesto diferido	1.670		(-)	

	Otros gastos deducidos de los ingresos brutos	1.671	-5.170.862	(-)
	Resultado financiero	1.672	10.442.948	=
AJUSTES AL RESULTADO FINANCIERO	Corrección monetaria saldo deudor (art. 32 N° 1 LIR)	1.673		(-)
	Corrección monetaria saldo acreedor (art. 32 N° 2 LIR)	1.674		+
	Partidas del inciso primero no afectas al IU de tasa 40% y del inciso segundo, del art. 21 LIR, reajustados	1.144		+
	Depreciación financiera del ejercicio	1.675		+
	Estimación y/o castigos de deudas incobrables, según criterios financieros	1.175		+
	Rentas tributables no reconocidas financieramente	1.676		+
	Gastos agregados por donaciones	1.677		+
	Gastos que se deben agregar a la RLI según el art. 33 N° 1 LIR	1.678		+
	Ingreso diferido por cambio de régimen	1.150		+
	Pérdidas por ingresos no renta (art. 17 LIR), generados	1.147		+
	Proporcionalidad gastos ingresos no renta	1.148		+
	Intereses devengados por inversiones en bonos del art. 104 LIR	1.149		+
	Ingresos devengados por cambio de régimen	1.151		+
	Gastos adeudados por cambio de régimen	1.152		(-)
	Castigo de deudas incobrables, según art. 31 inc. 4° N° 4 LIR	1.176		(-)
	Amortización de intangibles, art. 22° transitorio bis, inc. 4°, 5° y 6° ley 21.210	1.159		(-)
	Depreciación tributaria del ejercicio	1.679		(-)
	Gasto goodwill tributario del ejercicio	1.680		(-)
	Impuesto específico a la actividad minera	1.681		(-)
	Gastos rechazados afectos a la tributación del art. 21 inc. 1° LIR	1.682		(-)
Gastos rechazados afectos a la tributación del art. 21 inc. 3° LIR	1.683		(-)	

Otras partidas	1.684		(-)
Rentas exentas IDPC (art. 33 N°2 LIR)	1.685		(-)
Dividendos y/o utilidades sociales percibidos o devengados (art. 33 N° 2 LIR)	1.686		(-)
Dividendos y/o utilidades sociales percibidas o devengadas (art. 33 N° 2 LIR), ingresos no renta	1.183		(-)
Gastos aceptados por donaciones	1.687		(-)
Ingresos no renta, generados (art. 17 LIR)	1.688		(-)
Pérdidas de ejercicios anteriores (art. 31 N° 3 LIR)	1.689	0	(-)
Renta Líquida Imponible antes de rebaja por incentivo al ahorro según art. 14 letra E) y/o por pago de IDPC voluntario según art. 14 letra A) N°6, de la LIR	1.728	10.442.948	=
Incentivo al ahorro según art. 14 letra E) LIR	1.154		(-)
Base del IDPC voluntario según art. 14 letra A) N° 6 LIR y art. 42 transitorio Ley 21.210	1.157		(-)
Renta líquida imponible afecta a IDPC (o pérdida tributaria antes de imputar dividendos o retiros percibidos) del ejercicio.	1.690	10.442.948	=
IMPUTACIONES A LA PÉRDIDA TRIBUTARIA DEL EJERCICIO			
Dividendos o retiros percibidos afectos a IGC, que absorben la pérdida tributaria	1.155		+
Incremento por IDPC de los dividendos o retiros percibidos afectos a IGC, que absorben la pérdida tributaria	1.156		+
Pérdida tributaria del ejercicio al 31 de diciembre	1.143	0	=

F. Resultado Impuesto de Primera Categoría

Base Imponible 10.442.948 x 27% = **2.819.596**

Se aplica tasa del 27% ya que las empresas acogidas al Régimen General 14 A tributan por una tasa de impuesto de Primera Categoría del 27%.

6. Determinación de la RLI para Inmobiliarias acogidas al Régimen establecido en artículo 14 D N°3 de la Ley de Impuesto a la Renta (Régimen Pyme General)

6.1. Descripción general:

Régimen dirigido a micro, pequeñas y medianas empresas (Pyme), que determinan su resultado tributario, como norma en general en base a ingresos percibidos y gastos pagados.

Las empresas del sector inmobiliario pueden optar bajo este régimen especial previo al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 1) El promedio de los ingresos brutos en los últimos tres años no puede exceder de 75.000 UF, el cual puede excederse por una única vez, y en ningún caso, en un ejercicio los ingresos pueden exceder de 85.000 UF. Este promedio incluye ingresos de sus relacionados.
- 2) Al momento de su inicio de actividades su capital efectivo no debe exceder de 85.000 UF.
- 3) Tiene tope de 35% del ingreso de ciertas rentas:
 - Rentas de N° 1 y 2 del art. 20 LIR (excepto Bienes Raíces Agrícolas).
 - Contratos de cuentas en participación
 - Derechos sociales, acciones o cuotas de fondos de inversión.

Las empresas de este régimen tienen la obligación de llevar una contabilidad completa. No obstante, pueden optar por una simplificada, sin alterar su situación tributaria.

En cuanto a tributación, las empresas están afectas al Impuesto de Primera Categoría, y se debe considerar que la tasa es del 25%, la cual se aplica sobre una base imponible determinada conforme a sus ingresos percibidos, menos los gastos pagados.

Por otro lado, sus propietarios se afectarán con sus impuestos personales en base a los retiros, remesas o distribuciones efectivas, con imputación total del crédito por IDPC a excepción de aquellos que sean contribuyentes del IDPC y no estén acogidos al Régimen Pro-Pyme.

En cuanto al PPM, en el año de inicio la tasa será del 0.25%, posteriormente, si los ingresos brutos del año anterior no superan las 50.000 UF, la tasa se mantiene; de lo contrario esta aumentara al 0.5%.

Finalmente, las empresas acogidas a este régimen llevan registro de rentas empresariales en la medida que posean o perciban rentas que deban ingresar al registro de Rentas Exentas o ingresos no constitutivos de renta (REX) y que no se acojan al Documento Tributario Electrónico (DTE) donde deberá informar sus movimientos patrimoniales.

Para las empresas inmobiliarias en este régimen, el cálculo debe seguir la siguiente fórmula:

(+)	Total de ingresos percibidos en el ejercicio y devengados con sociedad relacionadas	\$...
(-)	Total de egresos efectivamente pagados en el ejercicio, sin reajuste	\$...
(=)	BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO DE PRIMERA CATEGORIA o PERDIDA TRIBUTARIA	\$...

En este caso, los dividendos o retiros provenientes de otras sociedades no se toman en cuenta como parte de los ingresos. Tampoco es necesario aplicar la corrección monetaria.

6.2. Análisis de uno de los requisitos:

Empresas de 1° Categoría, excepto con un tope de 35% en los ingresos de:

- Ingresos provenientes de explotación de bienes inmuebles o capitales mobiliarios.

No aplica para la explotación de bienes raíces agrícolas, compra venta de inmuebles ni servicios de alojamiento turístico.

- Tenencia o posesión de derechos sociales, acciones o cuotas de fondos de inversión, como los dividendos, pero no la enajenación.
- Participación en contratos de asociación o cuentas en participación

El 100% corresponde a los ingresos brutos del giro, sin considerar las excepciones antes mencionadas.

Ejemplo 1: Una empresa tiene ingresos de su giro de comercialización de \$25.000.000 durante el año y recibe arriendos de oficinas de \$10.000.000.

Total ingresos brutos del giro \$25.000.000

Excepción a los ingresos \$10.000.000

$$\frac{10.000.000}{25.000.000} = 40\%. \text{ Excede tope de 35\% de los ingresos provenientes de actividades por explotación de bienes raíces.}$$

No puede pertenecer al régimen Pro-Pyme.

Ejemplo 2: Una empresa de producción de vestuario genera ingresos al año de \$30.000.000 y además arrienda departamentos de su propiedad, generando ingresos anuales de 6.000.000.

Total ingresos brutos del giro \$30.000.000

Excepción a los ingresos \$6.000.000

$$\frac{6.000.000}{30.000.000} = 20\%. \text{ No excede tope de 35\% de los ingresos provenientes de actividades por explotación de bienes raíces}$$

Por lo tanto, si puede pertenecer al régimen Pro-Pyme

6.3. Ejemplo determinación de Renta Líquida Imponible empresa Inmobiliaria acogida al Régimen Pro Pyme General 14 D N° 3:

Antecedentes: Considerando los mismos antecedentes del ejemplo del Régimen anterior:

La empresa Inmobiliaria Limitada, inicia sus actividades el 01-12-2023, con giro principal de compra y venta de bienes inmuebles.		
01/12	<p>Los socios aportan a la constitución de la Sociedad Inmobiliaria Limitada:</p> <p>Socio 1:</p> <p>Socio 2:</p> <p>Total aportes</p>	<p>75.000.000</p> <p>75.000.000</p> <p>150.000.000</p>
05/12	<p>La Inmobiliaria Limitada, compra casa habitación a Constructora Menpo SpA, según factura N° 1788, según el siguiente detalle:</p> <p>Costo casa habitación</p> <p>Terreno</p> <p><u>Desglose montos factura:</u></p> <p>Exento 10.000.000</p> <p>Neto 58.823.529</p> <p>Iva 11.176.471</p> <p>Total 80.000.000</p> <p>La forma de cancelar es 100% al contado.</p>	<p>70.000.000</p> <p>10.000.000</p> <p>80.000.000</p>
10/12	<p>Se compra terreno sin construcciones según escritura pública, Rep. N° 1891</p> <p>Costo del terreno</p>	<p>40.000.000</p>

15/12	Se celebra contrato de Promesa de Venta con el señor Juan Muñoz por venta de futura casa a construir en el terreno adquirido.	5.000.000
27/12	Se firma e inscribe escritura pública por venta de casa habitación adquirida, a don José Pérez, se emite factura N° 1 Costo casa habitación Terreno <u>Desglose montos factura:</u> Exento 10.000.000 Neto 75.630.252 Iva 14.369.748 Total 100.000.000 La forma de cancelar es un 50% al contado y el saldo a crédito de 60 días.	90.000.000 10.000.000 100.000.000
31/12	Los gastos del período fueron los siguientes: Remuneraciones Publicidad Servicios contables Corretaje Honorarios abogado Gastos notariales Materiales de construcción	1.192.911 1.190.000 1.190.000 1.677.341 1.126.281 635.051 4.382.754

Se pide: -Balance General al 31.12.2023
-Cálculo Renta Líquida Imponible de Primera Categoría al 31.12.2023

6.4. Desarrollo

Contabilizadas las partidas se obtuvo el siguiente balance:

Razón Social INMOBILIARIA LIMITADA
 R.u.t. 77.777.777-7
 Dirección LOS ANGELES N° 200 - LOS ANGELES
 Giro COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES

Fecha de Emisión 18/01/2024
 Página 1 de 1

BALANCE GENERAL

Desde Diciembre 2023 Hasta Diciembre 2023

CUENTA	SUMAS		SALDOS		INVENTARIOS		RESULTADOS	
	DEBITO	CREDITO	DEUDOR	ACREEDOR	ACTIVOS	PASIVOS	PERDIDA	GANANCIA
11010210 Banco	205.000.000	130.922.291	74.077.709		74.077.709			
11040110 Clientes	100.000.001	50.000.000	50.000.001		50.000.001			
11080110 Iva Credito Fiscal	12.524.050	12.524.050						
11080120 Pagos Provisionales Mensuales	856.303		856.303		856.303			
11090110 Existencia	68.823.532	68.823.532						
11090220 Obras en Construcción	3.682.986		3.682.986		3.682.986			
12010110 Terrenos para la venta	40.000.000		40.000.000		40.000.000			
21020110 Proveedores M/N	128.440.098	128.440.098						
21020120 Honorarios Por Pagar	1.536.388	1.536.388						
21040150 Provisión PPM		856.303		856.303		856.303		
21050110 IVA Debito Fiscal	12.524.050	14.369.748		1.845.698		1.845.698		
21050120 13% Impuesto Segunda Categoría		224.944		224.944		224.944		
21060110 Imposiciones por Pagar		247.106		247.106		247.106		
21060190 Remuneraciones por Pagar	945.805	945.805						
21070110 Promesa de Venta		5.000.000		5.000.000		5.000.000		
23010110 Capital Pagado		150.000.000		150.000.000		150.000.000		
31010100 Costo de Ventas	68.823.532		68.823.532				68.823.532	
32010101 Remuneraciones	1.192.911		1.192.911				1.192.911	
32010104 Publicidad	1.000.000		1.000.000				1.000.000	
32010105 Corretaje	1.409.530		1.409.530				1.409.530	
32010106 Servicios Contables	1.000.000		1.000.000				1.000.000	
32010201 Honorarios	1.761.332		1.761.332				1.761.332	
41010110 Ventas		85.630.253		85.630.253				85.630.253
Total general:	649.520.518	649.520.518	243.804.304	243.804.304	168.616.999	158.174.051	75.187.305	85.630.253
UTILIDAD DEL EJERCICIO						10.442.948	10.442.948	
Sumas Iguales	649.520.518	649.520.518	243.804.304	243.804.304	168.616.999	168.616.999	85.630.253	85.630.253

A. Análisis de los Ingresos según Art. 29

Por regla general corresponden a todos aquellos ingresos derivados del giro y se deben reconocer en el año en que son devengados o en su defecto en el año en que sean percibidos, salvo en el Régimen Pro Pyme General 14 D N° 3 en que se consideran ingresos cuando estos son debidamente percibidos.

En el caso de los ingresos por promesa de venta, los ingresos percibidos por éste se deben incluir en los ingresos brutos del año en que se suscriba el contrato de venta.

- ✓ En el ejemplo anterior tenemos que la Inmobiliaria Limitada realiza una venta por una casa habitación por un monto total de \$100.000.000 en donde \$90.000.000 corresponden a la casa habitación y \$10.000.000 al terreno, y con fecha 27/12/2023 se firma escritura pública, pero la forma de pago es 50% al contado y saldo restante a crédito a 60 días, en este caso los ingresos percibidos dentro del periodo son solo el 50% que equivalen al monto total de \$50.000.000 en donde consideramos:

	50%	100%
+ Neto casa habitación	\$37.815.126	\$75.630.252
+ Exento por terreno	\$5.000.000	\$10.000.000
= Total ingresos	42.815.126	\$85.630.252

Los \$42.815.126 se consideran ingresos debidamente percibidos dentro del periodo y los consideramos en el cálculo de la RLI.

- ✓ Para el caso de la celebración del contrato de promesa de venta que fue firmado el con fecha 15/12/2023 por una venta de una futura casa a construir por un monto de \$5.000.000 no son considerados ingresos dentro del periodo ya que aún no se firma el contrato de venta correspondiente.

B. Análisis de los Costos según Art. 30

Precio de adquisición del bien que se requiere para la obtención de la renta bruta.

En el caso de la adquisición de la casa habitación por un monto total de \$80.000.000 en donde \$70.000.000 corresponden a la casa y \$10.000.000 al terreno, consideramos:

+	Neto casa habitación	\$58.823.532
+	Exento por terreno	\$10.000.000
=	Total costos	\$68.823.532

El costo directo de los bienes y servicios que consideramos en el cálculo de la RLI es de \$68.823.532 ya que se encuentra debidamente pagado.

En cuanto al terreno sin construcciones que se adquirió con fecha 10/12/2023 por un monto de \$40.000.000, este no se considera costo ya que existe la imposibilidad de depreciar el valor de terrenos, por no estar sujetos a desgaste o agotamiento durante su uso o empleo y que, por tanto, el valor o costo de dichos terrenos puede ser reconocido como tal en la oportunidad en que sean enajenados.

C. Análisis de los Gastos según Art. 31

Son aquellos que se pueden rebajar de sus ingresos para lograr determinar la base imponible afecta al impuesto de primera categoría, estos gastos deben cumplir con los requisitos generales, los cuales son:

- e) no hayan sido rebajados en virtud del artículo 30.
- f) pagados o adeudados, durante el ejercicio comercial correspondiente, siempre que se acrediten o justifiquen en forma fehaciente ante el Servicio.
- g) No se deducirán los gastos incurridos en la adquisición, mantención o explotación de bienes no destinados al giro del negocio o empresa, de los

bienes de los cuales se aplique la presunción de derecho a que se refiere el inciso primero del artículo 21 y la letra f), del número 1º, del artículo 33.

- h) Como tampoco en la adquisición y arrendamiento de automóviles, station wagons y similares, cuando no sea éste el giro habitual, y en combustibles, lubricantes, reparaciones, seguros y, en general, todos los gastos para su mantención y funcionamiento. No obstante, procederá la deducción de estos gastos respecto de los vehículos señalados cuando el Director del Servicio de Impuestos Internos los califique previamente de necesarios, a su juicio exclusivo.

En el caso de los gastos incurridos por la empresa Inmobiliaria Limitada, todos cumplen con los requisitos antes mencionados, los gastos fueron:

	Gasto	Adeudado	Pagado
Remuneraciones	1.192.911	247.106	945.805
Publicidad	1.000.000	0	1.000.000
Corretaje	1.409.530	0	1.409.530
Gastos notariales	635.051	78.527	556.524
Honorarios abogado	1.126.281	146.417	979.864
Servicios contables	1.000.000	0	1.000.000
Totales	6.363.773	472.050	5.891.723

Para el cálculo de la RLI consideramos los siguientes montos en las partidas:

(-)	Remuneraciones pagadas	945.805
(-)	Honorarios pagados	1.536.388
(-)	Otros gastos deducibles de los ingresos	3.409.530

D. Presentación de la RLI

Dado el análisis anterior la presentación de la RLI es:

Recuadro N° 17: BASE IMPONIBLE RÉGIMEN PRO PYME (art. 14 letra D) N° 3 LIR)			
		PERCIBIDO O PAGADO	
Ingresos percibidos	1.400	42.815.127	+
INGRESOS DEL GIRO DEVENGADOS EN EJERCICIOS ANTERIORES Y PERCIBIDOS EN EL EJERCICIO ACTUAL	1.817	0	+
Rentas de fuente extranjera percibidas	1.401		+
Intereses percibidos	1.402		+
Mayor valor percibido por rescate o enajenación de inversiones o bienes no depreciables	1.403		+
Ingresos percibidos o devengados por operaciones con empresas relacionadas del art. 14 letra A) LIR	1.587		+
Otros ingresos percibidos o devengados	1.588	0	+
Ingreso diferido imputado en el ejercicio, debidamente incrementado y reajustado cuando corresponda	1.404	0	+
Crédito sobre activos fijos adquiridos en el ejercicio imputado al IDPC (art. 33 bis LIR)	1.405	0	+
TOTAL DE INGRESOS ANUALES	1.410	42.815.127	=
Gasto por saldo inicial de existencias o insumos del negocio en cambio de régimen, pagados	1.406	0	-
Gasto por saldo inicial de activos fijos depreciables en cambio de régimen, pagados	1.407	0	-
Gasto por pérdida tributaria en cambio de régimen	1.408	0	-
Existencias o insumos del negocio, pagados	1.409	-68.823.529	-
Existencias o insumos del negocio adeudados en ejercicios anteriores y pagados en el ejercicio actual	1.818	0	-
Gastos de rentas de fuente extranjera, pagados	1.429		-
Remuneraciones pagadas	1.411	-945.805	-

Honorarios pagados	1.412	-1.536.388	-
Adquisición de bienes del activo fijo, pagados	1.413	0	-
Servicios pagados	1.414		-
Arriendos pagados	1.415		-
Gastos por responsabilidad social, pagados	1.416		-
Gastos por inversión en investigación y desarrollo no certificados por CORFO	1.417		-
Gastos por inversión en investigación y desarrollo certificados por CORFO	1.418		-
Intereses y reajustes pagados por préstamos y otros	1.419		-
Amortización de intangibles, art. 22° transitorio bis, inc. 4°, 5° y 6° Ley N° 21.210	1.420		-
Partidas del art. 21 inciso 1° y 3° LIR pagados	1.421		-
Partidas del art. 21 inc. 1° no afectados con IU 40% y del inc. 2° LIR pagados	1.422	0	-
Pérdida en rescate o enajenación de inversiones o bienes no depreciables	1.423		-
Otros gastos deducibles de los ingresos	1.424	-3.409.530	-
Gastos o egresos pagados o adeudados por operaciones con empresas relacionadas del art. 14 letra A) LIR	1.425		-
Pérdidas tributarias de ejercicios anteriores	1.426	0	-
Créditos incobrables castigados en el ejercicio (reconocidos sobre ingresos devengados)	1.427		-
Gastos aceptados por donaciones	1.428		-
TOTAL DE EGRESOS ANUALES	1.430	74.715.255	=
Partidas del inc. 1° no afectas al IU de tasa 40% y del inc. 2°, del art. 21 LIR (históricos), incluidos en el total de egresos	1.431	0	+
Base Imponible antes de rebaja por incentivo al ahorro según art. 14 letra E) y/o por pago de IDPC voluntario según art. 14 letra A) N°6, de la LIR (si es negativo traslade al código 1440)	1.729	-31.900.128	=
Incentivo al ahorro según art. 14 letra E) LIR	1.432		-

Base del IDPC voluntario según art. 14 letra A) N° 6 LIR y art. 42 transitorio Ley 21.210	1.433		-
Base Imponible afecta a IDPC (o pérdida tributaria antes de imputar dividendos o retiros percibidos) del ejercicio	1.440	-31.900.128	=
IMPUTACIONES A LA PÉRDIDA TRIBUTARIA DEL EJERCICIO			
Dividendos o retiros percibidos afectos a IGC, que absorben la pérdida tributaria	1.434		+
Incremento por IDPC de los dividendos o retiros percibidos afectos a IGC, que absorben la pérdida tributaria	1.435		+
Pérdida tributaria del ejercicio al 31 de diciembre	1.450	-31.900.128	=

E. Resultado Impuesto de Primera Categoría

Si bien las empresas acogidas al Régimen Pro Pyme General tributan por una tasa del 25%, dado que en este ejemplo dio una pérdida tributaria de 31.900.128 no estaría afecta a impuesto.



7. Determinación de la RLI para Inmobiliarias acogidas al Régimen establecido en artículo 14 D N°8 de la Ley de Impuesto a la Renta (Régimen Pyme Transparente)

7.1. Descripción general:

Régimen orientado aquellos propietarios que sean personas naturales con o sin domicilio o residencia en Chile, o bien personas jurídicas sin domicilio ni residencia en Chile, es decir, contribuyentes de impuestos finales- Impuesto Global Complementario o Impuesto Adicional.

Determina su resultado tributario, como norma general, en base a ingresos percibidos y gastos pagados, estando liberada de llevar contabilidad completa con la posibilidad de optar por llevar contabilidad completa. En este caso la empresa Pyme quedara liberada de impuesto a Primera Categoría y sus propietarios deberán tributar con sus impuestos finales en base al resultado tributario determinado por la empresa en el mismo año en que éste se genere.

Las empresas del sector inmobiliario pueden optar bajo este régimen especial previo al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 1) Deben cumplir todas las condiciones del Régimen Pro Pyme.
- 2) Los propietarios deben ser personas naturales con o sin domicilio o residencia en Chile, o bien personas jurídicas sin domicilio ni residencia en Chile, es decir, contribuyentes de impuestos finales (Impuesto Global Complementario o Impuesto Adicional).
- 3) Las empresas deben informar al SII que requieren acogerse a este régimen, según éste instruya mediante resolución. Los contribuyentes acogidos al Régimen 14 ter al 31 de diciembre de 2019. Pasan de pleno derecho del Régimen Pro Pyme Transparente si cumplen los requisitos de este último.

Para las empresas inmobiliarias en este régimen, el cálculo debe seguir la siguiente fórmula:

(+)	Total de ingresos percibidos en el ejercicio y devengados con sociedad relacionadas	\$...
(-)	Total de egresos efectivamente pagados en el ejercicio, sin reajuste	\$...
(=)	BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO DE PRIMERA CATEGORIA o PERDIDA TRIBUTARIA	\$...



7.2. Ejemplo determinación de Renta Líquida Imponible empresa Inmobiliaria acogida al Régimen Pro Pyme Transparente 14 D N° 8:

Antecedentes: Considerando los mismos antecedentes del ejemplo del Régimen anterior:

La empresa Inmobiliaria Limitada, inicia sus actividades el 01-12-2023, con giro principal de compra y venta de bienes inmuebles.										
01/12	<p>Los socios aportan a la constitución de la Sociedad Inmobiliaria Limitada:</p> <p>Socio 1: 75.000.000</p> <p>Socio 2: 75.000.000</p> <p>Total aportes 150.000.000</p>									
05/12	<p>La Inmobiliaria Limitada, compra casa habitación a Constructora Menpo SpA, según factura N° 1788, según el siguiente detalle:</p> <p>Costo casa habitación 70.000.000</p> <p>Terreno 10.000.000</p> <p><u>Desglose montos factura:</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Exento</td> <td>10.000.000</td> </tr> <tr> <td>Neto</td> <td>58.823.529</td> </tr> <tr> <td>Iva</td> <td>11.176.471</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>80.000.000</td> </tr> </table> <p>La forma de cancelar es 100% al contado.</p>	Exento	10.000.000	Neto	58.823.529	Iva	11.176.471	Total	80.000.000	80.000.000
Exento	10.000.000									
Neto	58.823.529									
Iva	11.176.471									
Total	80.000.000									
10/12	<p>Se compra terreno sin construcciones según escritura pública, Rep. N° 1891</p> <p>Costo del terreno</p>	40.000.000								

15/12	Se celebra contrato de Promesa de Venta con el señor Juan Muñoz por venta de futura casa a construir en el terreno adquirido.	5.000.000
27/12	Se firma e inscribe escritura pública por venta de casa habitación adquirida, a don José Pérez, se emite factura N° 1 Costo casa habitación Terreno <u>Desglose montos factura:</u> Exento 10.000.000 Neto 75.630.252 Iva 14.369.748 Total 100.000.000 La forma de cancelar es un 50% al contado y el saldo a crédito de 60 días.	90.000.000 10.000.000 100.000.000
31/12	Los gastos del período fueron los siguientes: Remuneraciones Publicidad Servicios contables Corretaje Honorarios abogado Gastos notariales Materiales de construcción	1.192.911 1.190.000 1.190.000 1.677.341 1.126.281 635.051 4.382.754

Se pide: -Balance General al 31.12.2023
-Cálculo Renta Líquida Imponible al 31.12.2023

7.3. Desarrollo

Contabilizadas las partidas se obtuvo el siguiente balance:

Razón Social INMOBILIARIA LIMITADA
 R.u.t. 77.777.777-7
 Dirección LOS ANGELES N° 200 - LOS ANGELES
 Giro COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES

Fecha de Emisión 18/01/2024
 Página 1 de 1

BALANCE GENERAL

Desde Diciembre 2023 Hasta Diciembre 2023

CUENTA	SUMAS		SALDOS		INVENTARIOS		RESULTADOS	
	DEBITO	CREDITO	DEUDOR	ACREEDOR	ACTIVOS	PASIVOS	PERDIDA	GANANCIA
11010210 Banco	205.000.000	130.922.291	74.077.709		74.077.709			
11040110 Clientes	100.000.001	50.000.000	50.000.001		50.000.001			
11080110 Iva Credito Fiscal	12.524.050	12.524.050						
11080120 Pagos Provisionales Mensuales	856.303		856.303		856.303			
11090110 Existencia	68.823.532	68.823.532						
11090220 Obras en Construcción	3.682.986		3.682.986		3.682.986			
12010110 Terrenos para la venta	40.000.000		40.000.000		40.000.000			
21020110 Proveedores M/N	128.440.098	128.440.098						
21020120 Honorarios Por Pagar	1.536.388	1.536.388						
21040150 Provisión PPM		856.303		856.303		856.303		
21050110 IVA Debito Fiscal	12.524.050	14.369.748		1.845.698		1.845.698		
21050120 13% Impuesto Segunda Categoría		224.944		224.944		224.944		
21060110 Imposiciones por Pagar		247.106		247.106		247.106		
21060190 Remuneraciones por Pagar	945.805	945.805						
21070110 Promesa de Venta		5.000.000		5.000.000		5.000.000		
23010110 Capital Pagado		150.000.000		150.000.000		150.000.000		
31010100 Costo de Ventas	68.823.532		68.823.532				68.823.532	
32010101 Remuneraciones	1.192.911		1.192.911				1.192.911	
32010104 Publicidad	1.000.000		1.000.000				1.000.000	
32010105 Corretaje	1.409.530		1.409.530				1.409.530	
32010106 Servicios Contables	1.000.000		1.000.000				1.000.000	
32010201 Honorarios	1.761.332		1.761.332				1.761.332	
41010110 Ventas		85.630.253		85.630.253				85.630.253
Total general:	649.520.518	649.520.518	243.804.304	243.804.304	168.616.999	158.174.051	75.187.305	85.630.253
UTILIDAD DEL EJERCICIO						10.442.948	10.442.948	
Sumas Iguales	649.520.518	649.520.518	243.804.304	243.804.304	168.616.999	168.616.999	85.630.253	85.630.253

A. Análisis de los Ingresos según Art. 29

Por regla general corresponden a todos aquellos ingresos derivados del giro y se deben reconocer en el año en que son devengados o en su defecto en el año en que sean percibidos, salvo en el Régimen Pro Pyme General 14 D N° 3 y en el Régimen Pro Pyme Transparente 14 D N° 8, en que se consideran ingresos cuando estos son debidamente percibidos.

En el caso de los ingresos por promesa de venta, los ingresos percibidos por éste se deben incluir en los ingresos brutos del año en que se suscriba el contrato de venta.

- ✓ En el ejemplo anterior tenemos que la Inmobiliaria Limitada realiza una venta por una casa habitación por un monto total de \$100.000.000 en donde \$90.000.000 corresponden a la casa habitación y \$10.000.000 al terreno, y con fecha 27/12/2023 se firma escritura pública, pero la forma de pago es 50% al contado y saldo restante a crédito a 60 días, en este caso los ingresos percibidos dentro del periodo son solo el 50% que equivalen al monto total de \$50.000.000 en donde consideramos:

	50%	100%
+ Neto casa habitación	\$37.815.126	\$75.630.252
+ Exento por terreno	\$5.000.000	\$10.000.000
= Total ingresos	42.815.126	\$85.630.252

Los \$42.815.126 se consideran ingresos debidamente percibidos dentro del periodo y los consideramos en el cálculo de la RLI.

Para el caso de la celebración del contrato de promesa de venta que fue firmado el con fecha 15/12/2023 por una venta de una futura casa a construir por un monto de \$5.000.000 no son considerados ingresos dentro del periodo ya que aún no se firma el contrato de venta correspondiente.

B. Análisis de los Costos según Art. 30

Precio de adquisición del bien que se requiere para la obtención de la renta bruta.

En el caso de la adquisición de la casa habitación por un monto total de \$80.000.000 en donde \$70.000.000 corresponden a la casa y \$10.000.000 al terreno, consideramos:

+	Neto casa habitación	\$58.823.532
+	Exento por terreno	\$10.000.000
=	Total costos	\$68.823.532

El costo directo de los bienes y servicios que consideramos en el cálculo de la RLI es de \$68.823.532 ya que se encuentra debidamente pagado.

En cuanto al terreno sin construcciones que se adquirió con fecha 10/12/2023 por un monto de \$40.000.000, este no se considera costo ya que existe la imposibilidad de depreciar el valor de terrenos, por no estar sujetos a desgaste o agotamiento durante su uso o empleo y que, por tanto, el valor o costo de dichos terrenos puede ser reconocido como tal en la oportunidad en que sean enajenados.

C. Análisis de los Gastos según Art. 31

Son aquellos que se pueden rebajar de sus ingresos para lograr determinar la base imponible afecta al impuesto de primera categoría, estos gastos deben cumplir con los requisitos generales, los cuales son:

- i) no hayan sido rebajados en virtud del artículo 30.
- j) pagados o adeudados, durante el ejercicio comercial correspondiente, siempre que se acrediten o justifiquen en forma fehaciente ante el Servicio.
- k) No se deducirán los gastos incurridos en la adquisición, mantención o explotación de bienes no destinados al giro del negocio o empresa, de los

bienes de los cuales se aplique la presunción de derecho a que se refiere el inciso primero del artículo 21 y la letra f), del número 1º, del artículo 33.

- l) Como tampoco en la adquisición y arrendamiento de automóviles, station wagons y similares, cuando no sea éste el giro habitual, y en combustibles, lubricantes, reparaciones, seguros y, en general, todos los gastos para su mantención y funcionamiento. No obstante, procederá la deducción de estos gastos respecto de los vehículos señalados cuando el Director del Servicio de Impuestos Internos los califique previamente de necesarios, a su juicio exclusivo.

En el caso de los gastos incurridos por la empresa Inmobiliaria Limitada, todos cumplen con los requisitos antes mencionados, los gastos fueron:

	Gasto	Adeudado	Pagado
Remuneraciones	1.192.911	247.106	945.805
Publicidad	1.000.000	0	1.000.000
Corretaje	1.409.530	0	1.409.530
Gastos notariales	635.051	78.527	556.524
Honorarios abogado	1.126.281	146.417	979.864
Servicios contables	1.000.000	0	1.000.000
Totales	6.363.773	472.050	5.891.723

Para el cálculo de la RLI consideramos los siguientes montos en las partidas:

(-)	Remuneraciones pagadas	945.805
(-)	Honorarios pagados	1.536.388
(-)	Otros gastos deducibles de los ingresos	3.409.530

D. Presentación de la RLI

Dado el análisis anterior la presentación de la RLI es:

RECUADRO N° 22: BASE IMPONIBLE RÉGIMEN DE TRANSPARENCIA TRIBUTARIA (ART. 14 LETRA D) N° 8 LIR)			
		PERCIBIDO O PAGADO	
Ingresos del giro percibidos	1600	42.815.127	+
Ingresos del giro devengados en ejercicios anteriores y percibidos en el ejercicio actual	1819		+
Rentas de fuente extranjera percibidas	1601		+
Intereses y reajustes percibidos por préstamos y otros	1602		+
Mayor valor percibido por rescate o enajenación de inversiones o bienes no depreciables	1603		+
Dividendos o retiros percibidos en el ejercicio, por participaciones en otras empresas	1604		+
Incremento por IDPC	1605		+
Ingresos percibidos o devengados por operaciones con empresas relacionadas del art. 14 letra A) LIR	1606		+
Otros ingresos percibidos o devengados	1607		+
Ingreso diferido imputado en el ejercicio, debidamente incrementado y reajustado, cuando corresponda	1608		+
Crédito por activos fijos adquiridos en el ejercicio (art. 33 bis LIR)	1609		+
Total de ingresos anuales	1610	42.815.127	=
Gasto por saldo inicial de existencias o insumos del negocio en cambio de régimen, pagados	1611		-
Gasto por saldo inicial de activos fijos depreciables en cambio de régimen, pagados	1612		-
Gasto por pérdida tributaria en cambio de régimen	1613		-
Existencias, insumos y servicios del negocio, pagados	1614		-
Existencias, insumos y servicios del negocio adeudados en ejercicios anteriores y pagados en el ejercicio actual	1820		-
Gastos de rentas de fuente extranjera, pagados	1615		-
Remuneraciones pagadas	1616	-945.805	-
Honorarios pagados	1617	-1.536.388	-
Adquisición de bienes del activo fijo, pagados	1618	-68.823.532	-
Arriendos pagados	1620		-
Gastos por exigencias medio ambientales, pagados	1621		-
Intereses y reajustes pagados por préstamos y otros	1622		-
Amortización de intangibles, art. 22° transitorio bis, inc. 4°, 5° y 6° Ley N° 21.210	1623		-
Pérdida en rescate o enajenación de inversiones o bienes no depreciables	1624		-

Otros gastos deducibles de los ingresos	1625	-3.409.530	-
Gastos o egresos pagados o adeudados por operaciones con empresas relacionadas del art. 14 letra A) LIR	1626		-
Pérdidas tributarias de ejercicios anteriores	1627		-
Créditos incobrables castigados en el ejercicio (reconocidos sobre ingresos devengados)	1628		-
Total de egresos anuales	1629	-74.715.255	=
Base imponible para asignar a propietarios que son contribuyentes de impuestos finales, o pérdida tributaria del ejercicio	1630	-31.900.128	=

Las empresas acogidas al Régimen Pro Pyme Transparente no se encuentran afectas a impuesto de Primera Categoría, en este ejemplo dio una pérdida tributaria de \$31.900.128.



8. Excepción a los Regímenes Pyme para el caso del arrendamiento

Cabe destacar que una empresa con giro único de arriendo no puede optar a estos regímenes Pyme (14 D N°3 Y 14 D N°8) ya que de acuerdo con la Circular 62 del año 2020 se deben cumplir ciertos requisitos, entre los cuales está el máximo del 35% de los ingresos, los que no pueden ser generados por ciertas actividades asociadas, entre las cuales está la explotación de bienes raíces, como es el caso del arrendamiento de bienes no agrícolas.

La Circular 62 del año 2020 indica lo siguiente:

1.2.1.4. El conjunto de ingresos percibidos en cada año comercial por la Pyme, proveniente de las actividades que se indican a continuación, no deben exceder el 35% del total de sus ingresos brutos del giro.

i) Ingresos provenientes de las actividades descritas en los números 1 y 2, del artículo 20; vale decir, rentas provenientes de explotación de bienes raíces o capitales mobiliarios entendiéndose por estos últimos aquellos activos o instrumentos de naturaleza mueble, corporales o incorporeales, que consistan en frutos derivados del dominio, posesión o tenencia a título precario de dichos bienes. Conforme al literal i) de la letra c) del N° 1 de la letra D) del artículo 14, este límite no aplica respecto de las rentas provenientes de la posesión o explotación de bienes raíces agrícolas. Esto es, pueden acogerse al régimen del N° 3 de la letra D) del artículo 14 las Pymes que obtengan ese tipo de rentas en exceso del porcentaje señalado.

Al respecto, cabe recordar que los ingresos provenientes de la actividad de compraventa de inmuebles se clasifican en el N° 3 o N° 5 del artículo 2023. La misma calificación, en el N° 3 del artículo 20, reciben los servicios de alojamiento turístico. En cambio, los ingresos provenientes del arrendamiento de inmuebles se

clasifican en el N° 1 del mismo artículo.

Entonces, si una empresa solo tiene ingresos por arriendo de inmuebles no agrícolas o ello representa un porcentaje mayor que el 35% del total de ingresos, no puede estar en los regímenes de la letra D) del art. 14 de la Ley de la Renta y necesariamente tendrá que estar en el indicado en la letra A).



Bibliografía:

Decreto Ley 825, de 1974, Ley del IVA.

Ley 20.708, Ley reforma tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario

IVA en los inmuebles, ley 20.780, síntesis servicio de impuestos internos, Chile.

Reforma Tributaria en materia de inmuebles, Daniela Sepúlveda, febrero 2015

Claves para entender el IVA en materia inmobiliaria, servicio de impuestos internos, Chile.

Blog nubox, contabilidad financiera en Chile

Sistema de publicaciones administrativas, circular N°37, 20 de mayo del 2020.

Establece criterios generales y situaciones que configuran el hecho gravado, en los casos que señala la letra g, del artículo 8°, del D.L. N° 825 de 1974, ley sobre impuesto a las ventas y servicios, resolución ex SII N° 53

Establece procedimiento a seguir respecto de las solicitudes de devolución de remanente de crédito fiscal IVA por adquisiciones de activo. Deja sin efecto resolución exenta SII N°617 de 1999, resolución ex SII N°55

Circular N° 42.-

Renta – actual ley sobre impuesto a la – art. 20°, n° 3, art. 29° al 33° - ventas y servicios – nuevo texto – ley impuesto a las – art. 2° n°s. 1 y 3, art. 8°, letra e)

Circular N°11 del 22 de enero de 1988 materia: modificaciones introducidas a los artículos 29 y 30 de la ley de la renta por la ley n° 18.682, de 1987.

Circular N° 62 Año 2020 sobre regímenes tributarios