

# *IVA: Nuevas normas relacionadas con inmuebles*

---

# *Introducción*

## Principales modificaciones introducidas por la Reforma Tributaria en la Ley de IVA

- Modificación del hecho gravado general de “**venta**”.
- Modificación del concepto de vendedor, eliminando la referencia a las empresas constructoras.
- Modificaciones del hecho gravado especial “**contratos de arriendo con opción de compra**” quedando afectos a IVA cuando sean realizados por un vendedor.
- Modificación en la determinación de la base imponible en los contratos de arriendo con opción de compra.
- Nueva exención establecida para los “contratos de arriendo con opción de compra”.
- Modificación al crédito especial de las empresas constructoras artículo 21 DL 910.
- Modificaciones a las normas transitorias.

# Nuevo hecho gravado: venta habitual de inmuebles

## Norma antigua

**Hecho gravado:** Venta habitual de bienes corporales inmuebles de propiedad de empresa constructora construidos al menos en parte por ella.



## Reforma

**Hecho gravado:** Venta habitual de bienes corporales inmuebles, **excluidos los terrenos.**

- La norma antigua, vigente desde 1987, tenía por objeto gravar únicamente la actividad de la construcción, por lo cual se gravaba la venta de inmuebles “*construidos en todo o en parte por una empresa constructora*”.
- La nueva norma, grava la venta de cualquier inmueble, incluso usado, siempre que sea efectuada por un vendedor habitual. Es decir, ya no es necesario que el vendedor sea una empresa constructora, pudiendo ser cualquier persona natural o jurídica.
- Se modifica concepto de venta y vendedor que establece el artículo 2 de la Ley del IVA.

# Venta de Inmuebles

## Concepto de Vendedor

Artículo 2 N° 3: *Por “vendedor” cualquiera persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique **en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles**, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros.*

- Antes vendedor era la “empresa constructora”, dedicada en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles de su propiedad , construidos totalmente por ella o en parte por un tercero para ella.
- Se amplia concepto y califica como tal todo aquel que se dedique en forma “**habitual**” a la venta de inmuebles (ánimo de reventa al momento de adquirir el bien).
- La ley otorga al SII la facultad exclusiva para calificar la habitualidad. Para ello deberá considerar la **naturaleza, cantidad y frecuencia** con que el vendedor realice las ventas de los bienes, y con ello determinar el ánimo que guió al contribuyente fue adquirirlo para uso, consumo o reventa.

---

# *Venta de Inmuebles*

## Presunciones de habitualidad

### **Presunciones de habitualidad**

- a) Cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año.
- b) Se eliminó la presunción referida a la venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción, en su caso.

### **Presunciones de no habitualidad**

- a) No se considerara habitual la enajenación de inmuebles que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias.
- b) Se agregó nueva presunción de no habitualidad en caso de ejecución 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, así como todos aquellos casos de venta forzadas en pública subasta autorizadas por resolución judicial.
- c) **La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual.**

---

# *Venta de Inmuebles*

## *Base Imponible*

- Como señalamos anteriormente, en caso de venta de un inmueble debe ***excluirse el valor del terreno*** para efecto de la determinación del respectivo impuesto.
- El artículo 17 de la Ley del IVA que establece las reglas generales para la determinación de la base imponible en el caso de venta de inmuebles, no fue modificado en ese sentido.
- **Regla general (Artículo 17 de la Ley del IVA)**

### **Base Imponible = Precio de Venta – Valor de adquisición del terreno**

- Con tope de dos veces el avalúo fiscal si han transcurrido menos de 3 años entre la adquisición del terreno y el contrato respectivo.
- En todo caso, siempre puede deducirse el valor de avalúo fiscal. Cualquier contribuyente puede solicitar al SII que practique una nueva tasación.
- El SII puede tasar el valor de adquisición del terreno, si este es notoriamente superior al valor comercial de aquellos de características y ubicación similares.

# Venta de Inmuebles

## Base Imponible

- **Regla especial inmuebles usados (Artículo 16 letra g) de la Ley del IVA)**
- Aplica a: (i) Venta de inmuebles usados, (ii) venta debe ser efectuada por un vendedor habitual (ii) en cuya adquisición no se haya soportado IVA, por lo que no tiene crédito fiscal.
- La base imponible será la diferencia entre los precios de venta y compra, determinados conforme a las siguientes reglas:

$$\text{Base Imponible} = \text{Valor de venta} - \text{terreno} - \text{Valor de adquisición reajustado} - \text{terreno}$$

- Se reajusta el precio de adquisición del inmueble por la variación que experimente el IPC, en el período comprendido entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior a la fecha de la venta.
- Se resta al precio de venta el valor del terreno con tope del valor comercial de éste.
- Se calcula el porcentaje que representa el valor del terreno en el precio de venta.
- Se resta al precio de adquisición del inmueble reajustado, el porcentaje que representa el valor del terreno en el precio de venta
- Se resta al precio de venta, el precio de adquisición reajustado, habiendo rebajado en ambos casos el valor del terreno.

# Venta de Inmuebles

## Base Imponible

VENTA DE INMUEBLE USADO (Regla Especial)		
<b>Antecedentes</b>		
Precio de venta inmueble (Valor incluye valor del terreno)	\$	400.000.000
Valor comercial del terreno a fecha de venta	\$	100.000.000
% que representa valor del terreno en precio de venta		25%
Valor de adquisición del inmueble reajustado	\$	300.000.000
Valor del terreno a deducir del precio de adquisición ( $\$300.000.000 * 25\%$ )	\$	75.000.000
<b>Precio de venta menos valor comercial del terreno (<math>400.000.000 - 100.000.000</math>)</b>	\$	<b>300.000.000</b>
<b>Valor de adquisición menos valor del terreno (<math>300.000.000 - 75.000.000</math>)</b>	\$	<b>225.000.000</b>
<b>Base Imponible</b>	\$	<b>75.000.000</b>
<b>IVA 19%</b>	\$	<b>14.250.000</b>



# *Exención viviendas financiadas con subsidio habitacional*

Nueva exención  
art 12 letra f) de  
Ley del IVA



Estará exenta de IVA la venta de una vivienda a un beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Ley 20.899 agrega a los contratos generales de construcción y los contratos de arriendo con opción de compra.

- Exención opera cuando subsidio sirve para financiar en todo o parte la adquisición, construcción o arriendo con opción de compra de la vivienda respectiva.
- Beneficio personal exclusivo para el beneficiario del subsidio habitacional.
- Se considera también como beneficiario de un subsidio, a la persona o entidad que adquiera o encargue la construcción del bien para **venderlo o entregarlo en arriendo con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional** otorgado por dicho Ministerio, siempre que lo anterior conste en el contrato respectivo.

# Exención viviendas financiadas con subsidio habitacional

Nueva exención  
art 12 letra f) de  
Ley del IVA



Ley 20.899 agrega que también está **exenta la venta a un tercero de una vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio** habitacional otorgado por el mismo Ministerio, cuando la opción de compra sea financiada, en todo o parte, por el señalado subsidio.

- Es decir, la venta que de la vivienda haga el dueño a un tercero, también estará exenta, siempre y cuando quede vigente el contrato de arrendamiento con opción de compra entre el beneficiario del subsidio y el nuevo dueño.



Venta



Vivienda con contrato de arrendamiento con opción de compra vigente con arrendatario beneficiario de un subsidio

# Venta de Inmuebles

## Norma Transitoria

### Regla General

La venta habitual de inmuebles está afecta a IVA a partir **del 1 de enero de 2016**

### Excepciones

Art 6  
transitorio

No se aplicarán las nuevas disposiciones a 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 **1º de enero de 2016**, en un contrato celebrado **por escritura pública o por instrumento privado protocolizado**.

Art 7  
transitorio

#### Exención venta inmuebles nuevos o usados durante año 2016:

(i) Cuenten al **1º de enero de 2016**, con el permiso de edificación a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcción, (ii) Venta se efectúe antes del al **1º de enero de 2017**, inclusive, (iii) Rige sólo para hecho genérico venta de inmuebles que establece artículo 2 de la Ley del IVA.

#### Exención venta inmuebles nuevos en cualquier fecha :

(i) Cuenten al **1º de enero de 2016**, con permiso de construcción, y (ii) Se haya ingresado, **antes del 1º de abril de 2017**, la **solicitud de recepción definitiva** de la obra ante la Dirección de Obras Municipales, (iii) Se aplica también a contratos de arrendamiento con opción de compra

# Venta de Inmuebles

## Devengo y facturación del IVA

Art 9 (f)/  
Modifica art 55  
inc 2 de Ley del  
IVA



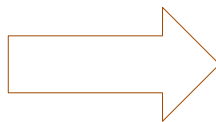
En el caso de venta de inmuebles, el IVA se devenga al momento de **emitirse la o las facturas**; y asimismo la factura deberá emitirse en la **fecha de suscripción de la escritura de compraventa por el precio total**, incluyendo los anticipos.

- Conforme al artículo 55 antiguo factura debía emitirse cuando se perciba el pago del precio o parte de este. Luego al momento de la entrega real o simbólica o suscripción de la escritura, se emitía la factura definitiva por el total o saldo de precio por pagar.
- Con la nueva norma queda claro que no existe obligación de emitir documentos tributarios por los anticipos o pagos previos que se pacten en la venta de un inmueble.
- Si la operación de venta se encuentra exenta de IVA, se deberá emitir una factura exenta, y se deberá considerar para el cálculo de la proporcionalidad de los créditos de utilización común.

# Promesa de venta de bienes inmuebles

## Pre - Reforma

**Hecho gravado:** Promesa de venta de inmuebles de propiedad de empresa constructora, de su giro.



## Post - Reforma

No se encontrarán gravadas con IVA las promesas de venta que recaigan sobre bienes inmuebles.

- La Reforma Tributaria (Ley N° 20.780 de 2014) mantuvo las promesas de venta de inmuebles como un hecho gravado con IVA, siempre que estas sean realizadas por un vendedor habitual eliminando la referencia a las empresas constructoras.
- Sin embargo, la Simplificación de la Reforma Tributaria (Ley N° 20.899 de 2016), eliminó la promesa de venta como hecho gravado especial per se.
- De esta forma, los montos pagados en virtud de una promesa de venta pasan a tener ahora la calidad de anticipos respecto de la venta del bien inmueble al cual acceden, y no se encuentran gravados con IVA. Del mismo modo, el vendedor no debe emitir ningún documento tributario al recibir dichos anticipos.

Vigencia desde enero 2016

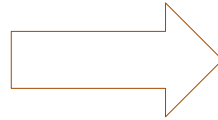


# Contrato de arrendamiento con opción de compra de bienes inmuebles

Hecho gravado especial artículo 8 letra l) de la Ley del IVA

## Pre - Reforma

**Hecho gravado:** Promesa de venta de inmuebles de propiedad de empresa constructora, de su giro y los **contratos de arriendo con opción de compra** que celebren estas empresas.



## Post - Reforma

**Hecho gravado:** **Contratos de arriendo con opción de compra** que recaigan sobre bienes corporales inmuebles **realizadas por un vendedor**.

Vigencia desde enero 2016



# Contrato de arrendamiento con opción de compra de bienes inmuebles

Hecho gravado

## Pre - Reforma

Para determinar el tratamiento tributario aplicable se debía distinguir:

- Si el arrendador era una empresa constructora, el arrendamiento con opción de compra se asimilaba a una venta, y se gravaba como tal conforme al hecho gravado especial que establecía el **artículo 8 letra l) de la Ley del IVA** vigente hasta el 31 de diciembre de 2015.
- Si el arrendador no era una empresa constructora, para determinar el tratamiento tributario había que distinguir entre las cuotas del contrato de arrendamiento y la opción de compra:

Opción



Se asimilaba a venta y no se gravaba con IVA

Cuotas



Se trataba con un arrendamiento, por lo tanto si el inmueble estaba amoblado o poseía instalaciones, las cuotas se encontraban gravadas con IVA (Hecho gravado especial artículo 8 letra g) de la Ley del IVA)

---

# *Contrato de arrendamiento con opción de compra de bienes inmuebles*

## Hecho gravado

### **Post - Reforma**

- El nuevo Artículo 8 letra l) de la Ley del IVA, amplía el **sujeto del impuesto**, ya que grava los contratos de arriendo con opción de compra realizados por cualquier sujeto que califique como “vendedor”, sin ser necesario que éste sea una empresa constructora, ni que haya construido el bien inmueble.
- **Todos los contratos de arriendo con opción de compra pasan a estar afectos al IVA, sean amoblados o no.**
- La calidad de vendedor en este caso se refiere exclusivamente a la **habitualidad con que el contribuyente realiza este tipo de operaciones**, que para efectos tributarios siempre han sido asimiladas a venta, razón por la cual se utilizó el concepto de vendedor. Las empresas de leasing se consideran como vendedores.
- Se establece una nueva **presunción de habitualidad** cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y la fecha de celebración del contrato de arrendamiento con opción de compra transcurra un plazo igual o inferior a un año. Esta presunción es simplemente legal, por lo que admite prueba en contrario.



# *Contrato de arrendamiento con opción de compra de bienes inmuebles*

## Base Imponible



**Valor de cada cuota del contrato, incluida la opción de compra.**

### **Menos (se rebaja de cada cuota)**

- (i) La parte que corresponda a la **utilidad o intereses** comprendidos en la operación **(Nueva letra i) del art 16 de la Ley del IVA)**
- (ii) La proporción correspondiente al **valor de adquisición del terreno** que se encuentre incluido en la operación, lo que resultará de calcular la proporción que representa el valor de adquisición del terreno en el total del contrato. **(Modificación al inc 2º del art 17 de la Ley del IVA)**

# *Contrato de arrendamiento con opción de compra de bienes inmuebles*

## Base Imponible

FACTURA POR CUOTAS DE ARRIENDO CON OPCION DE COMPRA DE INMUEBLES	
Valor total del contrato	\$ 100.000.000
Valor del terreno	\$ 30.000.000
Porcentaje que representa valor del terreno	30%
Valor de la cuota	\$ 10.000.000
Interes incluido en cada cuota	\$ 1.500.000
<b>FACTURACIÓN</b>	
Valor de la cuota	\$ 10.000.000
Menos el 30% que representa el valor del terreno	\$ 3.000.000
Menos intereses de la cuota	\$ 1.500.000
<b>Base imponible</b>	<b>\$ 5.500.000</b>
<b>Más: 19% IVA</b>	<b>\$ 1.045.000</b>
Más: Valor terreno	\$ 3.000.000
Más: interés de la cuota	\$ 1.500.000
<b>Total factura</b>	<b>\$ 11.045.000</b>

---

# *Contrato de arrendamiento con opción de compra de bienes inmuebles*

## Base Imponible

**El SII podrá tasar**, conforme al artículo 64 del Código Tributario:

- El monto que el contribuyente cobre por concepto de **interés o utilidad en la operación**, siempre que sea **notoriamente superior** al valor que se pacte en convenciones de similar naturaleza.
- El **precio asignado al terreno** cuando este sea **notoriamente superior** al valor comercial de aquellos de características y ubicación similares en la localidad respectiva.

La diferencia determinada por el SII quedará afecta a IVA.

# Contrato de arrendamiento con opción de compra de bienes inmuebles

## Nueva Exención

Modificación  
al art 12 letra  
E N°11 de la  
Ley del IVA

Están **exentos** de IVA los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que haya precedido inmediatamente al contrato de arriendo, **no se haya soportado IVA por tratarse de una venta exenta o no afecta.**

### Requisitos copulativos (Circular N°13 del 2016):

- (i) En la adquisición del bien inmueble que se da en leasing no debe haberse soportado IVA
  - (ii) Dicha adquisición debe haber sido efectuada en forma previa
  - (iii) Dicha adquisición debe haber sido efectuada con la finalidad de suscribir un contrato de leasing respecto del inmueble.
- Relevancia contratos de leaseback
  - Se pretende equiparar tratamiento respecto de adquisición directa de un inmueble a un vendedor no habitual, evitando gravar el financiamiento.

# Contrato de arrendamiento con opción de compra de bienes inmuebles

## Devengo y facturación del IVA



Tratándose de los contratos de arriendo con opción de compra sobre bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor habitual, el IVA se devengará **en el momento de emitirse la o las facturas**; y la factura deberá emitirse **en el momento en que se perciba el pago del precio del contrato o parte de éste**, cualquiera que sea la oportunidad en que se efectúe dicho pago.

Modificación  
al art 9 letra F  
y art 55 inc 2°  
de la Ley del  
IVA

# Contrato de arrendamiento con opción de compra de bienes inmuebles

## Norma Transitoria

### Regla General



Se afectarán con IVA cuotas y opción de compra de contratos de leasing celebrados a partir **del 1 de enero de 2016**

### Excepciones

Art 6  
transitorio



No se aplicarán las nuevas disposiciones a las **cuotas** de un contrato de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, ni a las **transferencias de inmuebles** que se efectúen en virtud de dichos contratos en la medida que hayan sido celebrados con **anterioridad al 1° de enero de 2016** y siempre que dicho contrato se haya celebrado por **escritura pública o instrumento privado protocolizado**.

- La norma anterior sólo se refería a la venta y no incluía a las cuota
- Situación contratos de leasing sobre inmuebles amoblados celebrados antes del 1 de enero de 2016.

Art 7  
transitorio



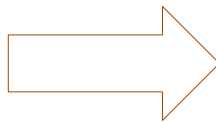
#### **Exención contratos de leasing sobre inmuebles nuevos:**

(i) Cuenten al **1° de enero de 2016**, con permiso de construcción, y (ii) Se haya ingresado, **antes del 1° de abril de 2017**, la **solicitud de recepción definitiva** de la obra ante la Dirección de Obras Municipales.

# Venta de Activo Fijo

## Pre - Reforma

**Hecho gravado:** Se encontraban gravadas las ventas de bienes inmuebles o establecimientos de comercio efectuada por la empresa respectiva antes de doce meses contados desde su adquisición, inicio de actividades o construcción según corresponda.



## Post - Reforma

**Hecho gravado:** Se gravarán todas las ventas de bienes muebles o inmuebles que formen parte del **activo inmovilizado**, siempre que **por estar sujeto a las normas de este título** el contribuyente **haya tenido derecho a crédito fiscal por su adquisición**.

\* Excepción 14 ter, para muebles.

## Modificación hecho gravado especial artículo 8 letra m) de la Ley del IVA

Vigencia desde enero 2016



---

# Otros hechos gravados especiales

## Artículo 8 de la Ley de IVA

- **Letra b)** Los **aporte a sociedades** y otras transferencias de bienes muebles e **inmuebles**, efectuados por un **vendedor**, que se produzcan en la constitución, ampliación o modificación de sociedades.
- **Letra c)** Las **adjudicaciones** de bienes muebles o **inmuebles** del giro, realizadas en **liquidaciones** de sociedades.
- **Letra d)** Los **retiros** de bienes muebles o **inmuebles** efectuados por un **vendedor o por el dueño, socios, directores o empleados** de la empresa, para su **uso o consumo personal** o de su familia o para la prestación de servicios.
- **Letra f)** La venta de **establecimientos de comercio** o cualquier otra universalidad que comprenda bienes muebles o **inmuebles** de su giro.



# Crédito fiscal especial para vendedores habituales

Modificación  
Art 23 N°1  
Ley del IVA



Se agregó que los contribuyentes de IVA tendrán derecho a crédito fiscal por el IVA soportado con ocasión de un contrato de venta o un **contrato de arriendo con opción de compra** de un bien inmueble o un contrato general de construcción.

Art 8  
transitorio



Regula la situación de aquellos contribuyentes que:

- **No eran contribuyente de IVA** antes del 1 de enero de 2016, por ejemplo un sociedad inmobiliaria, y que producto de las modificaciones legales, **tendrán que recargar IVA** en las operaciones de venta de bienes corporales inmuebles que efectúen a partir del 1 de enero de 2016 (sin perjuicio de las disposiciones transitorias); y
- Que **hayan soportado IVA en la adquisición o construcción del inmueble**, con anterioridad al 1 de enero de 2016, **pero dentro de un plazo de 3 años**.

# Crédito fiscal especial para vendedores habituales

Art 8  
transitorio



## ¿Cuál es el beneficio?

- La ley otorga a dichas entidades la posibilidad de usar como crédito fiscal el IVA soportado en la adquisición o construcción de inmuebles **con anterioridad al 1 de enero de 2016**, pero **dentro de un plazo de 3 años**.
- Se precisa que si el contribuyente que haga uso del crédito fiscal, tenía registrado el mismo como parte valor tributario del bien respectivo (valor del activo), **deberá deducir de dicho costo una cantidad equivalente al monto del crédito**, en el mismo periodo en que utilice el crédito fiscal. Resolución Ex. N° 25 de 15-02-2017.

---

# *Crédito especial empresas constructoras*

- La Reforma modifica el Art. 21 del DL 910, el cual establece un beneficio para las empresas constructoras, que consiste en poder deducir de sus pagos provisionales obligatorios, el **65% del IVA débito fiscal** soportado en la **venta de los inmuebles con destino habitacional**, construidos por ellas y en los **contratos generales de construcción que no sean por administración** de dichos inmuebles.
- Conforme a la norma antigua, el valor de las viviendas susceptibles de acogerse al beneficio no puede exceder de **4.500 UF**, y el monto del crédito no puede exceder de **225 UF** por vivienda.

## **Reforma**

- La Reforma Tributaria introduce gradualmente **nuevos límites** para la utilización del mencionado crédito.
- Se mantiene el antiguo tope de dicho crédito de **225 UF por vivienda**.

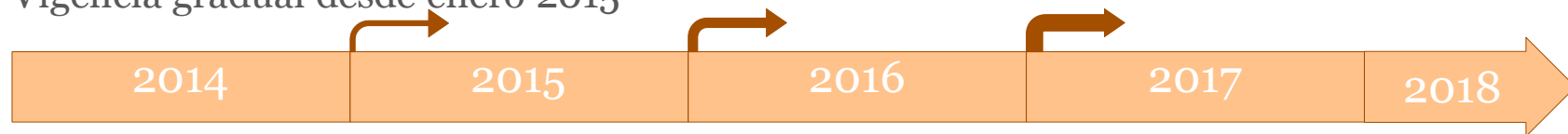
# Crédito especial constructoras

## Reducción de límites

Esta modificación tendrá una entrada en vigencia gradual, aplicándose de la siguiente manera:

- (i) 01 de Enero de 2015: El crédito en cuestión aplicará a las ventas efectuadas de bienes corporales inmuebles para habitación, y para contratos generales de construcción que se suscriban desde esa fecha, cuyo valor no exceda de **4.000 UF**;
- (ii) 01 de Enero de 2016: Dicho crédito se aplicará cuando el valor de las referidas ventas y contratos no exceda de **3.000 UF**; y
- (iii) 01 de Enero de 2017: El crédito se aplicará cuando el valor no exceda de **2.000 UF**.

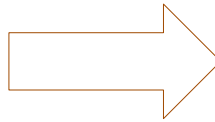
Vigencia gradual desde enero 2015



# Crédito fiscal especial constructoras

## Pre - Reforma

**Artículo 23 N°6:** No procederá el derecho a crédito fiscal para el adquirente o contratante por la parte del IVA que la **empresa constructora recupere** en virtud de lo prescrito en el artículo 21 del DL N°910 de 1975



## Post - Reforma

**Artículo 23 N°6:** El derecho a crédito fiscal para el adquirente o contratante **por la parte del IVA que la empresa constructora recupere** en virtud de lo prescrito en el artículo 21 del DL N°910 de 1975, procederá sólo para **contribuyentes que se dediquen a la venta habitual de bienes corporales inmuebles**

Modificación tiene como objeto **traspasar** a los **adquirentes de los inmuebles que califiquen como habituales en la venta de inmuebles** (como las inmobiliarias) el crédito especial utilizado por la empresa constructora.

# Crédito fiscal especial constructoras

Venta vivienda habitacional	
<b>Antecedentes</b>	
Precio neto vivienda	100
IVA 19%	19
Menos crédito especial (19*65%)	-12,35
Precio final (sin terreno)	<b>106,7</b>
Terreno	30
<b>PRECIO FINAL incluido el terreno</b>	<b>136,7</b>

- Constructora recarga únicamente el 35% del IVA, es decir 6,65, pero debe declarar en Formulario 29 el débito total, es decir, los 19 en el ejemplo.
- Para la constructora la partida doble del 65% del IVA (12,35) que soporta, es el crédito especial por dicho monto que puede deducir de sus PPM.
- Con la norma antigua, el adquirente contribuyente de IVA podía utilizar como crédito únicamente el 35% del IVA recargo en la factura, es decir los 6,65.
- Con la nueva norma, el adquirente **vendedor habitual de inmuebles (inmobiliaria)** puede reconocer como crédito el total del IVA, es decir los 19 completos y no únicamente el 35% (6,65) recargado en la factura.

# Crédito especial empresas constructoras

## Viviendas financiadas con subsidio



Modificación al DL 910 introducida por Ley 20.899

La Ley 20.899 incorporó un **beneficio adicional** aplicable a las empresas constructoras que vendan viviendas o suscriban contratos generales de construcción directamente con beneficiarios de un subsidio habitacional.

Como venta a beneficiario de subsidio está exenta, constructora perdía el crédito del 65% contra sus PPM.

**Beneficio:** Podrán deducir de sus PPM un **0.1235 del valor de la venta**, descontado el terreno.

Factor representa el  $65\% * 19\%$  del valor de venta descontado el terreno.

Asimismo, en dicho caso, se amplía el tope por vivienda a 2.200 UF.

# Fin

En caso de consultas, por favor comunicarse con:

- Marcelo Laport G.  
[marcelo.laport@cl.pwc.com](mailto:marcelo.laport@cl.pwc.com)  
Fono: 2 29400152
- Didier Lara A.  
[didier.lara@cl.pwc.com](mailto:didier.lara@cl.pwc.com)  
Fono: 41 2129300
- Hugo Tapia K.  
[hugo.tapia@cl.pwc.com](mailto:hugo.tapia@cl.pwc.com)  
Fono: 41 2129300
- Miguel Alvarado S.  
[miguel.alvarado@cl.pwc.com](mailto:miguel.alvarado@cl.pwc.com)  
Fono: 41 2129300