



UNIVERSIDAD VIÑA DEL MAR

ESCUELA DE NEGOCIOS

MAGISTER EN DIRECCIÓN TRIBUTARIA

**NUEVAS NORMAS REFERIDAS AL IMPUESTO AL
VALOR AGREGADO QUE INCORPORA LA LEY 20.780 Y
20.899, AL SECTOR INMOBILIARIO - ANÁLISIS CRÍTICO**

Investigación para optar al grado de Magister.

INTEGRANTES

MAURICIO ALEJANDRO SILVA LÓPEZ

SILVIA TALIA SOLORZA MEDINA

KARENT EVELYN MALDONADO VILLALOBOS

JENNIFER CAROLINA DONOSO CORNEJO

PROFESOR GUÍA

JOSÉ FRANCISCO FUENTES MANRIQUEZ

2018

AGRADECIMIENTOS Y DEDICATORIAS

Queremos agradecer a nuestras familias e hijos, por haber hecho el esfuerzo de manera indirecta para estar en esta instancia.

Agradecer a la Universidad y al cuerpo académico los esfuerzos para tener el resultado deseado.

Y un especial saludo a los padres, José R. Maldonado Águila Q.E.P.D y Juan A. Silva López Q.E.P.D., que partieron mientras realizábamos este Magister. Sin duda, ellos también apoyaron desde otra dimensión.

INDICE

GLOSARIO	3
RESUMEN	4
INTRODUCCIÓN	5
CAPÍTULO I: HECHO GRAVADO DE LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE INMUEBLES Y EL ELEMENTO HABITUALIDAD.....	7
1.1. Hecho Gravado Básico de Venta: Artículo 2, número 1, Decreto Ley 825	8
1.2. Presunción de no habitualidad.....	12
1.3. Acreditación ante Notarios y demás Ministros de Fe.....	14
1.4. Constitucionalidad y jurisprudencia de la habitualidad	16
CAPITULO II BENEFICIO CRÉDITO ESPECIAL EMPRESAS CONSTRUCTORAS.....	21
2.1 Historia	21
2.2 El artículo 21 del DL 910, señala:	22
2.3 Concepto de habitación.	25
2.4 Topes en la concesión del beneficio: Limitaciones y requisitos introducidos por la Ley 20.259.....	27
2.5 Crédito especial tratándose de ventas exentas a beneficiarios de subsidio habitacional.	28
2.6 Artículo Octavo Transitorio	30
2.7 Cálculo de la proporcionalidad en el caso de vendedores o constructores de inmuebles gravados con IVA.	32
2.8 Los principales cuestionamientos son la proporcionalidad del crédito fiscal cuando se facturen viviendas afectas y exentas de IVA.....	34
2.9 Principio de Igualdad, jurisprudencia y críticas al CEEC	37
2.10 Exenciones	39
2.11 Para beneficiarse con la exención:	40
2.12 Vigencia de la Franquicia.....	42
2.13 En qué casos es aplicable la exención:	43
2.14 Requisitos para la exención:.....	43
2.15 Formalidades	44
2.16 Aplicación crédito especial empresas constructoras en este caso.	44

2.17 Exenciones transitorias: Los beneficios que se le otorgó al sector inmobiliario.	45
2.18 Requisitos:	45
2.19 Cesión de promesa	46
2.20 Arrendamiento con opción de compra celebrado antes del 01- enero-2016	46
2.21 Séptimo Transitorio I parte	47
2.22 Séptimo Transitorio II parte 20899	48
CONCLUSIÓN.....	52
BIBLIOGRAFÍA.....	55

GLOSARIO

• CEEC	Crédito Especial Empresa Constructora
• COANIL	Corporación de Ayuda al Niño Limitado
• CORDAM	Corporación de Ayuda al Menor
• D.O	Decreto ordinario
• DFL	Decreto con Fuerza de Ley
• DL	Decreto Ley
• EX	Exenta
• IVA	Impuesto al Valor Agregado
• MINVU	Ministerio de Vivienda y Urbanismo
• Onus Probandi	Carga de la Prueba
• SERVIU	Servicio de Vivienda y Urbanización
• SII	Servicio de Impuestos Internos
• UF	Unidades de Fomento
• UTM	Unidad Tributaria Mensual

**NUEVAS NORMAS REFERIDAS AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO
QUE INCORPORA LA LEY 20.780 Y 20.899, AL SECTOR INMOBILIARIO -
ANÁLISIS CRÍTICO**

RESUMEN

Este trabajo pretende analizar de forma crítica los cambios realizados en la reforma tributaria con la implementación de la ley 20.780 y 20.899, principalmente con el gravamen del IVA en los inmuebles, los cambios introducidos con la reformulación de los conceptos de venta, vendedor. Si bien el hecho gravado de venta de inmuebles era solo para la empresa constructoras, hoy el gravamen se determina según nuevos parámetros como son: presunción de habitualidad, no habitualidad y el ánimo de venta, el cual abordaremos desde el punto de vista jurídico tributario, si este cumple con la constitucionalidad de legalidad de “habitualidad”, y si la ley presenta un trato igualitario de todos los entes que participan.

Además nos enfocaremos en las directrices que entregó el servicio de impuestos internos a los notarios y conservadores de bienes raíces de Chile en oficio ordinario N°496 del 8 de marzo 2017 y la resolución Exenta N°16 y de la acreditación del pago del impuesto, dependiendo de la calificación del posible contribuyente y si estas instrucciones, facultan a los notarios y conservadores para velar por la correcta declaración y pago del impuesto, lo cual profundizaremos en el capítulo I de esta tesina.

En el segundo capítulo abordaremos el crédito especial de empresa constructora, si se vulnera o no el principio de igualdad tributaria ante la ley con este crédito y con las exenciones que se entregaron.

INTRODUCCIÓN

En la presente tesis abordaremos temas tributarios que afectan un sector sensible de la economía que por años ha entregado una señal importante del dinamismo económico del país como es la construcción y principalmente las modificaciones que se realizaron al impuesto al valor agregado en la venta de bienes inmuebles incorporado en las reformas 20.780 el año 2014 y 20.899 el año 2016.

En los últimos dos años, el mercado inmobiliario ha crecido más que el resto de los mercados nacionales, principalmente por la oportunidad de negocios que le entregó la Reforma Tributaria al permitir vender viviendas sin IVA sólo durante los años 2015 y 2016, incrementado así las ventas en un 27%, respecto de años anteriores. El precio de las propiedades se ha incrementado en el último año en un 6%.

Un factor importante de que se provocara esta alza, es que en la reforma se redefinieron los conceptos de vendedor y venta, determinando la manera que afectan estos cambios en las ventas de bienes inmuebles en el mercado y sus gravámenes. En lo que respecta al vendedor antes de la reforma solo estaba gravado con impuesto al valor agregado la empresa constructora con ciertas especificaciones claras para determinar la habitualidad y la venta hoy con las reformas 20.780 y 20.899, redefinió el concepto de vendedor el que puede ser cualquier persona natural o jurídica, lo que amplía en forma considerable el espectro de los actos que quedan gravados, atendido a la calidad de quien los realiza y dependiendo del ánimo de quien los ejecuta. En lo que refiere a la venta, antes de la reforma solo se consideraba la venta si esta estaba relacionada a una empresa constructora y con la reforma, se incluye la venta de cualquier bien inmueble, unido a determinadas características, descontando el valor del terreno. Estos cambios han provocado un problema desde la determinación de la “habitualidad” y el “ánimo”, con el que se realice la venta. Si bien el legislador nos dice que es el servicio de impuestos internos el ente encargado de calificar la habitualidad¹ y por tanto el ánimo, resulta complejo que el órgano fiscalizador escudriñe en el fuero interno de una persona, puesto

¹ art 2 N 3 DL 825, parte que no modifica de la ley 20.780

que se trata de un elemento subjetivo de la relación jurídica tributaria, lo cual profundizaremos en el capítulo I.

Al analizar el capítulo II, resulta relevante el segmento construcción de viviendas, considerando el aumento en las ventas que éste ha experimentado y las nuevas restricciones para la utilización del Crédito Especial para las Empresas Constructoras que éstas incluyen en sus documentos de ventas, beneficio que nace al alero de la incorporación de la construcción como hecho gravado de IVA, y cuya constitucionalidad se encuentra bastante discutida, cuestión que abordaremos en este capítulo, a través del análisis del Principio de Igualdad. A su vez, se abordan las exenciones establecidas por medio de esta reforma, cuyo beneficio es bastante debatido, puesto que beneficiaría sólo a un sector de los contribuyentes afectados con él nuevo IVA al sector inmobiliario.

CAPÍTULO I: HECHO GRAVADO DE LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE INMUEBLES Y EL ELEMENTO HABITUALIDAD.

La Ley 12.120 de 1956, era el marco legal regulatorio en materia de impuesto a la compraventa y que tiene vigencia hasta 26 de Febrero de 1975 que entra en marcha el actual Impuesto al Valor Agregado, establecido por el Decreto Ley N° 825 del año 1974.

El DL.825 en sus inicios gravaba las ventas de los bienes corporales muebles o de derechos reales constituidos sobre ellos, y la prestación de Servicios contempladas en el Art.20 N°3 y N°4 de la Ley de Renta D.L.824. Y en lo que respecta a la construcción sólo gravaba lo que se indicaba: “Contratos generales de construcción celebrados por administración y los contratos de instalación y confección de especialidades” todo contenido en el Art.8 letra e) del DL.825 de la época.

Al no gravar con impuesto los inmuebles, todo el crédito fiscal soportado por las constructoras, pasaba a ser parte del costo de construir el inmueble y por tanto, era la empresa constructora quién soportaba todo el impuesto.

Con la Ley 18630 de 1987, nace el primer hito relevante en la incorporación del DL.910 que incorpora un beneficio que luego será materia de análisis crítico. Finalmente, con la Ley 20780 el 2014 se incorpora la venta de los bienes inmuebles como hecho gravado básico de IVA, momento en que se reabre una discusión que pretendemos aclarar en esta tesina mediante el elemento de “habitualidad”, lo cual consideramos básico para configurar el hecho gravado. Sin embargo, el legislador debió aclarar cómo se determina la habitualidad y mediante el Decreto Supremo N°55 de año 1977 en su artículo 4²,

²**ARTICULO 4º.**- Para calificar la habitualidad a que se refiere el N° 3 del artículo 2º de la ley, el Servicio considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes corporales muebles de que se trate, y con estos antecedentes determinará si el ánimo que guió al contribuyente, fue adquirirlos para su uso, consumo o para la reventa.

señala “Que se debe entender por habitualidad” y aun así, creemos que se mantiene un conflicto. A continuación detallaremos el hecho gravado y los cambios realizados en la redefinición de los conceptos de venta y vendedor en las leyes 20.780 y 20899.

1.1.Hecho Gravado Básico de Venta: Artículo 2, número 1, Decreto Ley 825

El hecho gravado tributario, es “el hecho o conjunto de hechos a los cuales el legislador vincula el nacimiento de la obligación jurídica de pagar un tributo”³. Por tanto, en el Impuesto al Valor Agregado, el hecho jurídico tributario, sería el título oneroso, por el cual se pretende transferir el bien. En otras palabras, el hecho gravado está constituido por la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, excluidos los terrenos.

Antes de la reforma, el concepto básico de venta, era definido de la siguiente forma: “Toda convención, independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso, el dominio de bienes corporales muebles, bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora, construido totalmente por ella, o que en parte hayan sido construidos , por un tercero para ella, de una cuota de dominio sobre dichos bienes, o de derechos reales constituidos sobre ellos, como así mismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin, o que la presente ley equipare a venta”. Tal como se observa, no resulta nueva la inclusión de la venta de inmuebles, al hecho gravado de venta en el IVA, puesto que antes de la reforma, dichos actos si quedaban gravados con el tributo, siempre que cumplieran los siguientes requisitos:

- Convención a título oneroso
- Que sirva para transferir bienes inmuebles

³ Corresponderá al referido contribuyente probar que no existe habitualidad en sus ventas y/o que no adquirió las especies muebles con ánimo de revenderlas.
Se presume habitualidad respecto de todas las transferencias y retiros que efectúe un vendedor dentro de su giro.

- De propiedad de una empresa constructora
- Construida totalmente por ella o en parte, por un tercero para ella.

Luego de las modificaciones establecidas por las leyes 20.780 y 20.899, el concepto de venta quedó de la siguiente forma: “Toda convención, independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso, el dominio de bienes corporales muebles, bienes corporales inmuebles, excluidos los terrenos, de una cuota de dominio sobre dichos bienes, o de derechos reales constituidos sobre ellos, como así mismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin, o que la presente ley equipare a venta”. Se desprende del actual concepto, que toda venta de bienes inmuebles, independiente de quien realice el acto gravado, queda sujeta al pago del tributo.

Sin embargo, es necesario considerar otros atributos, al momento de determinar si la venta de inmuebles, paga o no el Impuesto al valor agregado como, por ejemplo, quien debe ser el vendedor.

Antes de la reforma tributaria, el concepto de vendedor de inmuebles otorgado por el antiguo artículo 2 del Decreto Ley 825, era el siguiente: “Una empresa constructora, entendiéndose por tal, a cualquier persona, natural o jurídica, incluyendo las comunidades y sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles de su propiedad, construidos totalmente por ellas, o que en parte haya sido construido por un tercero para ella. También se consideraba vendedor a la empresa constructora que venda materias primas o insumos que por cualquier causa, no utilice en sus procesos productivos. La calificación de la Habitualidad, le corresponde al Servicio de Impuestos Internos.

Luego de la reforma, entendemos por vendedor, lo siguiente: “Cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros”. De este nuevo concepto, podemos observar que se elimina los requisitos impuestos por la antigua normativa, que

requerían que el bien inmueble fuera de propiedad de una empresa constructora, construido totalmente por ella, o en parte por un tercero para ella. Este cambio, responde básicamente a las exigencias de la entrada de nuestro país a la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico de las naciones, puesto que Chile era uno de los pocos países que no gravaba con este impuesto, la venta de bienes Inmuebles.

Por tanto, luego de los conceptos otorgados, podemos señalar, que el hecho gravado del IVA en materia de inmuebles es: Toda venta de bienes corporales inmuebles, realizada por un vendedor habitual.

Presunción de habitualidad

Para el profesor Juan Andrés Orrego, una presunción es “el resultado de una operación lógica, mediante la cual, partiendo de un hecho conocido, se llega a aceptar como existente otro desconocido o incierto”⁴ Las presunciones se pueden clasificar en Presunciones de Derecho, Simplemente legales y judiciales.

Presunciones de Derecho: Son aquellas establecidas por la ley, y que no admiten prueba en contrario como por, ejemplo, el artículo 2510 Código Civil: se presume de mala fe quien detenta una cosa por título de mera tenencia, y alega haber adquirido el dominio por prescripción.

Presunciones Judiciales: Son aquellas establecidas por el juez, y que deben reunir ciertos requisitos.

⁴ (Juan Andres Orrego, teoría de la prueba, pagina web www.juanandres Orrego.cl)

Presunciones Simplemente legales: Son aquellas establecidas por la ley, y que admiten prueba en contrario. Ejemplo: Presunciones de habitualidad en el Impuesto Al Valor Agregado.

Para efectos de la venta de inmuebles, incorporado con la Ley 20780, se presumirá que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año

Se trata de una presunción simplemente legal, pudiendo probarse que la causa que se tuvo en vista al comprar el inmueble no fue su posterior venta. Por ejemplo: Un empleado que compra un departamento para su uso y a los pocos meses que los compró, lo trasladan a otra ciudad. Ello debe acreditarse en la instancia de fiscalización respectiva. Para los efectos del cómputo del plazo, se entenderá que, el momento de la adquisición o enajenación es aquel en que el inmueble se encuentre inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces a nombre del respectivo comprador.

Se entenderá que la obra se encuentra construida, cuando ella esté completamente terminada y cuente con la debida recepción municipal, certificada por la Dirección de Obras Municipales respectiva, de acuerdo a lo establecido en el Art. 144 del D.F.L. N 458 de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Tomando en consideración la definición otorgada por el profesor Orrego, respecto de lo que se entiende por una presunción, es menester hacer presente que tal como se desprende del concepto, una presunción es una operación lógica, basada en un elemento objetivo, y la habitualidad, cuyo elemento esencial es el ánimo que radica en el fuero interno de una persona, constituye un elemento subjetivo, difícil de valorar y por tanto de presumir, aunque se pueda destruir.

La ley 20780, estableció una presunción de habitualidad, en la venta de edificios por pisos o departamentos, efectuada antes de 4 años desde su fecha de adquisición, o la venta de otros inmuebles antes de transcurrido 1 año desde la fecha de adquisición, ambas presunciones de carácter simplemente legal. Esta presunción, replicaba las normas sobre habitualidad que estaban vigentes en la ley de impuesto a la renta (específicamente, sobre

el artículo 18 de la LIR), pero fue derogada por la ley 20.899, puesto que resultaba redundante respecto de los conceptos otorgados de venta y vendedor, y a la vez no otorgaba certeza a los contribuyentes, toda vez que la habitualidad en materia de impuesto a la renta, había sido derogada por la misma reforma tributaria. Actualmente, sólo queda vigente la presunción de enajenación de un año.

La parte sobre la cual radica el onus probandi de la relación jurídica, es en el órgano fiscalizador, toda vez que el artículo 21 del Código tributario así lo prescribe. Por tanto, quien debe destruir la presunción de habitualidad, es el mismo contribuyente, a través de documentos, libros de contabilidad, u otros medios que la ley establezca.

1.2.Presunción de no habitualidad

Ejecución de garantías hipotecarias.

La ley 20.780 dispuso en el número 3 del art 2 del DL N 825 una presunción de no habitualidad, según la cual, no se considerará habitual la enajenación de inmuebles, sin atender a las características del vendedor, cuando se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias.

Un ejemplo de aplicación de esta norma está dado por las operaciones de ventas forzadas contenidas en los art. 103 a 111 de la Ley general de Bancos, en el llamado juicio especial hipotecario, donde una vez ordenado el remate del bien, de acuerdo al tenor de las normas ya enunciadas, se procederá a adjudicar el inmueble a favor del mejor postor, produciéndose la venta forzada del mismo; la cual, de acuerdo a la norma del N 3 Art 2 DL 825, no se considerará habitual para los efectos de la aplicación del N 1 del mismo artículo.

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.

El art 2 N 1 letras a y b de la ley 20.899, agrega esta presunción de no habitualidad. En esta situación se encuentra por ejemplo, las ventas que deben realizar los Bancos de inmuebles que ha recuperado de deudores morosos⁵, tiene ciertas limitaciones, No podrá adquirir sino los bienes que expresamente autoriza esta Ley. Se señala que los Bancos sólo pueden adquirir los bienes en ciertas situaciones especiales, pero deben enajenarlos dentro del plazo de un año contado desde la fecha de adquisición.

Todos aquellos casos de ventas forzadas en pública subasta autorizadas por resolución judicial también señalada en la ley 20.780 número 3 del art 2 del DL N 825. Como ejemplo, el caso del cobro ejecutivo de las obligaciones tributarias de dinero, sobre esto el art 185 del Código Tributario dispone:

La subasta de los bienes raíces será decretada por el Juez de la causa, a solicitud del respectivo Abogado Provincial, cualesquiera que sean los embargos o prohibiciones que les afecten, decretados por otros juzgados, teniendo como única tasación la que resulte de multiplicar por 1,3 veces el avalúo fiscal que esté vigente para los efectos de la contribución de bienes raíces.

En el oficio N 3418 del 29-12-2016, el Servicio determinó que en el caso de la venta de un inmueble en pública subasta, ordenada en un procedimiento concursal por la junta de acreedores o por el liquidador, recae en un inmueble de propiedad de un contribuyente persona natural o jurídica, cuyo giro no es inmobiliario, al no existir una resolución judicial que así lo ordene, no le es aplicable la presunción de no habitualidad a que se refiere el N° 3 Art 2 DL 825.

Con respecto a la presunción de no habitualidad se encuentran las garantías hipotecarias, las cuales están reglamentadas bajo la ley de Instituciones Bancarias y se realizan por los Bancos por el no pago de los bienes inmuebles y se ejecutan mediante remates de los bienes. Lo que realiza el Banco es vender en el plazo establecido que es

⁵ art 84 de la ley General de Bancos

menor a un año y si no se vende en este periodo, puede pedir una prórroga para poder vender y recuperar la deuda; y si es que se logra un mayor valor rebajando intereses y costas, se puede devolver al deudor aunque generalmente estas diferencias no se generan.

Este tipo de transacciones está señalado como no habitual por el legislador porque el Banco no tiene la intención de ejecutar la garantía, pero no se toman en consideración todas las transacciones diarias y anuales que se realizan por las instituciones financieras, lo que podría ser un argumento para calificar de habitual.

Nuevamente entra en conflicto el elemento subjetivo ánimo de la habitualidad, puesto que el legislador está eximiendo más que presumiendo que no existe el ánimo en este acto determinado, estableciendo una exención indirecta de una situación que claramente debería soportar el gravamen, entrando en pugna también con el principio de la legalidad toda vez que en virtud de este se establece que las exenciones estén determinadas de manera expresa en la ley.

1.3. Acreditación ante Notarios y demás Ministros de Fe.

La Asociación de Notarios y Conservadores de Bienes Raíces de Chile, son fiscalizadores indirectos del pago de los tributos a partir de lo dispuesto en los artículos 74 y 75 del código tributario y 73 del DL 825 de 1974. Éstos realizaron una presentación al director del Servicio de Impuestos Internos sobre diversas materias relacionadas con las modificaciones incorporadas a la ley del IVA por las leyes 20.780 y 20.899, respecto al pago del impuesto en los bienes inmuebles.

Esta consulta fue respondida mediante oficio ordinario N°496 del 8 de Marzo 2017, lo que clarifico la fiscalización del pago del impuesto en las materias que les son de sus competencias.

Con el objeto que los Notarios y demás Ministros de fe, puedan dar cumplimiento a esta obligación, el Servicio, mediante la Resolución Ex SII N 16 de fecha 31-01-2017, publicada con la misma fecha, establece el procedimiento a que deberán ajustarse los

contribuyentes para acreditar el pago del tributo, cuando corresponda, ante los Ministros de fe que el legislador indica.

Los contribuyentes habituales de IVA, entendiéndose por tales aquellos cuyas operaciones se encuentren gravadas con impuesto, deberán acreditar el pago presentando al Ministro de fe, la factura en que se recargó dicho impuesto, Debiendo este, dejar constancia del número y fecha de éstas facturas, en los documentos que suscriban. Si estos contribuyentes efectúan ventas, arrendamientos, con opción de compra o contratos generales de construcción de bienes inmuebles que no se encuentren afectos; o bien se encuentren exentos, deberán presentar al Ministro de fe, al momento de suscribir el contrato, una declaración jurada⁶, dejando constancia en forma expresa la circunstancia de que no es aplicable el Impuesto a las Ventas y Servicios.

Si bien la resolución es específica y clara en las materias en las cuales se debe presentar la declaración jurada del artículo 75, en la práctica los Conservadores de Bienes Raíces frente a cualquier transferencia a título oneroso de un inmueble, solicitan la declaración jurada pues es en este instante donde se consolida el dominio y se completa la transferencia del inmueble, verificándose el momento del pago del tributo.

Por ejemplo, una persona legalizo una escritura de compraventa de un departamento en diciembre de 2017 e inscribió en el Conservador de Bienes Raíces en mayo de 2018. Luego, en junio de 2018 ingreso la escritura de compraventa de ese mismo bien raíz al mismo Conservador de Bienes Raíces. El Conservador de Bienes Raíces se negó a la inscripción de dicho título, por faltar la declaración jurada del artículo 75. Si bien esta situación cabe dentro de la presunción simplemente legal de habitualidad, el Conservador de Bienes Raíces, rechazo dicha inscripción por la resolución 16 y no por el artículo 2 del DL 825, puesto que esta es una presunción simplemente legal y a quien le cabe calificar una situación de hecho gravado de IVA, es el Servicio de Impuestos Internos, solicitando el Conservador solamente la declaración jurada como resguardo frente al artículo 73 del DL825.

⁶http://www.sii.cl/formularios/imagen/dj_articulo_75_ct.pdf

1.4. Constitucionalidad y jurisprudencia de la habitualidad

El principio de Legalidad, consagrado en los artículos 5, 6,7, 19 N° 20, 32 N°6, 63 N°14, 65 inciso 4 N° 1 de la Constitución Política de la República de Chile, reza principalmente lo siguiente: “*No puede existir un tributo sin una ley que lo establezca*”. Además, la legalidad tributaria también comprende la legalidad o juridicidad del actuar de los órganos de la administración del Estado en materia impositiva (SII y TGR: se les aplica directamente el artículo 7° de la Constitución de la República) y la forma en que los mismos aplican e interpretan las normas tributarias.

El principio de la reserva legal, admite dos posiciones doctrinarias, a saber:

1) El principio de Reserva legal restringida y

2) El Principio de reserva legal amplio, que es el que adopta la mayoría doctrinaria en nuestro país y es el que recoge la Constitución. Este sostiene que la ley debe ir más allá de la designación del sujeto y del hecho gravado, señalando también los procedimientos, base imponible, exenciones, infracciones y todo lo necesario para determinar en forma correcta el impuesto.

El Decreto Ley 825 de 1974 establece como regla general, que toda venta de bienes corporales inmuebles que sea realizada por un vendedor habitual, estará gravada con el impuesto al valor agregado. La habitualidad no está definida en la ley, y tampoco se otorga un concepto de ella en otra norma, sino que sólo se refiere a las pautas para la calificación de la misma, en una norma de rango inferior.⁷

Este mismo artículo señala que el Servicio atenderá a la naturaleza, cantidad y frecuencia de la operación, y con esos antecedentes determinará el “ánimo” que tuvo el vendedor, al momento de realizar el acto de enajenación de bien inmueble.

⁷ artículo 4 del decreto supremo 55 de 1976 (Reglamento del IVA).

A juicio de este grupo, la existencia del ánimo en la relación jurídica tributaria, se asemeja a la existencia de la voluntad en el ámbito del Derecho Civil, “como la actitud o disposición moral para querer algo”. Es la intención que motiva la generación de un determinado acto jurídico, en este caso, del hecho gravado tributario, que sería la intención de adquirir el inmueble, para luego venderlo y así obtener una ganancia o un “Valor Agregado”. Se desprende del concepto otorgado anteriormente, que el ánimo es un concepto subjetivo, que radica en el fuero interno de una persona y, para que tenga validez y surta efectos en el ámbito del derecho, es necesario que éste ánimo sea manifestado de forma expresa o tácita. En transferencia a título oneroso de inmuebles, el título para realizar la tradición del inmueble, puede calificarse objetivamente como oneroso. Sin embargo, la motivación de dicha transferencia puede ser infinita, y no necesariamente puede perseguir un enriquecimiento a través de dicho acto jurídico. Por tanto, frente a estas consideraciones, resulta contradictorio e inconstitucional, entregar la calificación de un concepto que radica en el fuero interno de la persona (porque se trata del ánimo de reventa, que tuvo al momento de adquirir el inmueble), a un organismo que se basará en elementos objetivos para la consideración de la existencia de un tributo.

Tan ilógico y contrario a Derecho como la situación descrita en el párrafo anterior, resulta el hecho de que la calificación jurídica de este elemento subjetivo, quede entregada a juicio exclusivo del órgano fiscalizador, entrando en pugna con el principio de legalidad, y además con la garantía constitucional establecida en el artículo 19 número 3 de la Constitución Política de la República, que establece el Principio del Debido Proceso.

El Debido Proceso, se caracteriza por erradicar la arbitrariedad, en torno a que todas las personas tienen derecho a ser juzgados por un juez natural, que sea imparcial, lo cierto es que el artículo 2 del Decreto Ley 825, entrega la calificación de la habitualidad, al juicio exclusivo del Servicio de Impuestos Internos quien, en este caso, se constituye como Juez y Parte. Como juez, porque le queda entregado a su entero arbitrio la calificación de un elemento de existencia y validez para la imposición del tributo, puesto que la habitualidad es un elemento esencial para la tributación del IVA. Y como parte, porque es el órgano interesado en la recaudación.

En cierta forma, el Servicio de Impuestos Internos, a través de la calificación exclusiva del Director, ejerce jurisdicción, teniendo un efecto vinculante para sólo una de las partes: EL CONTRIBUYENTE. Finalmente, el *onus probandi* de la no existencia de habitualidad, recae en el mismo contribuyente.

Por otra parte, nos enfrentamos al problema de que una prerrogativa de tal magnitud, como lo es la habitualidad, considerada como el ánimo que tuvo el vendedor al momento de la adquisición del bien inmueble, por aplicación del principio de legalidad, debería estar consagrada, precisamente en la Ley y no al juicio exclusivo del Servicio, la que con el debido control de constitucionalidad, otorgaría certeza jurídica acerca de su definición y elementos a considerar, con el respectivo efecto de los mismos. En este ámbito, resulta bastante interesante lo señalado por el Tribunal Constitucional, en causa rol 1234/2008, considerando VIGÉSIMO PRIMERO: *“En cuanto al principio de legalidad, es del caso precisar que tal como ya lo ha señalado esta magistratura, éste emana de lo dispuesto en los artículos 6 y 7 de la Constitución de la República, que fijan el ámbito de actuación de los órganos estatales y, por consiguiente, del legislador. En materia tributaria se encuentra consagrado en los artículos 19 N° 20, 63 y 65 de la Constitución, y su significado y alcance ha sido precisado por este Tribunal en orden a que los elementos de la obligación tributaria deben quedar suficientemente fijados y determinados en la ley, lo que en definitiva dice relación con el hecho imponible, la tasa, las situaciones de exención y las infracciones. Se trata de un principio que de acuerdo a sus orígenes históricos se encuentra fuertemente vinculado al principio de soberanía nacional y que, en el ámbito tributario, importa la exigencia de que una ley sea la que determine las cargas fiscales que se deben soportar, así como que el contribuyente pueda conocer con suficiente precisión el alcance de sus obligaciones fiscales, de manera que no quede margen a la arbitrariedad”*.

Sin embargo, pareciera ser lógico que el mismo órgano que fiscaliza el cumplimiento de las normas tributarias, también sea quien las interprete administrativamente, por el alto contenido técnico que éstas poseen. Esta facultad de interpretación, es eminentemente secundaria, y no vinculante, lo que quiere decir que sólo obliga a los funcionarios del Servicio. La facultad que el Código Tributario otorga al Director del Servicio, no tiene

otro alcance que la coherencia en el actuar de sus funcionarios. Es por esto, que la norma consagrada en el artículo 2, acerca de la calificación exclusiva por parte del Servicio de Impuestos Internos, respecto de la habitualidad, es totalmente inconstitucional, puesto que tal como se mencionara anteriormente, la habitualidad y el ánimo que radica en ella, es un requisito de existencia de la relación jurídica tributaria, la cual no puede quedar entregada a la calificación arbitraria de una de las partes de la obligación; ésta debe ser definida por la ley. En última instancia, la misma ley debe entregar su calificación a un órgano imparcial, como los Tribunales Tributarios y Aduaneros. En este sentido, la sentencia dictada por el Tribunal Constitucional, en causa rol 718-2007, en su parte VISTOS, II PRINCIPIO DE RESERVA LEGAL EN MATERIA TRIBUTARIA, en su considerando DECIMO SEPTIMO: *Que respecto del alcance del principio de legalidad en materia tributaria esta Magistratura ha señalado que “la Constitución Política, respetuosa de los derechos esenciales que emanan de la naturaleza humana, ha sido extremadamente cuidadosa en cuanto a la regulación de los tributos, requiriendo que no sólo los elementos esenciales de una obligación tributaria queden comprendidos en la ley misma, sino también que ésta se genere de acuerdo con las exigencias que la misma Constitución puntualiza” (Rol N° 247, de 14 de octubre de 1996). En esta misma decisión se estimó que infringía la Constitución Política un proyecto de ley que si bien fijaba el monto máximo de los tributos, dejaba sin embargo entregada al reglamento la determinación de las condiciones, plazos, tramos y demás modalidades que se aplicarían a su pago. Así, se indica, “tal remisión al ámbito del Reglamento permite que a través de éste se pueda regular la forma que garantice la igual repartición de los tributos establecidos, materia que, como se ha dicho, la Constitución exige que sea señalada por el legislador”;*

Tal como lo señala la sentencia, en materia de habitualidad, el Decreto Supremo 55 de 1976 (Reglamento del IVA), que es una norma derivada de la potestad reglamentaria, cuyo rango normativo es inferior al de la ley, es el sustento jurídico al cual se remite el Servicio de Impuestos Internos para la calificación de la habitualidad. En este sentido, remitirse a una norma de rango inferior para determinar si un tributo debe o no aplicarse, deja al contribuyente en un estado de incertidumbre jurídica total, sobre todo en lo que a la adquisición de bienes inmuebles se refiere, puesto que limita el derecho de propiedad y

la libre circulación de los bienes, toda vez que los tributos pueden en forma indirecta violar garantías constitucionales y de esta forma, el constituyente ve que a través de una norma de rango legal inferior, es posible afectar sus derechos.

A su vez, el considerando. 23° de la misma sentencia, reafirma la tesis sostenida por este grupo, toda vez que reza lo siguiente: "*si bien el principio de reserva legal no impide que se pueda entregar a la potestad reglamentaria de ejecución aspectos de detalle técnico de la obligación tributaria, es del caso reiterar que le corresponde al legislador señalar con precisión los parámetros, límites y ámbito de acción de la misma. En otras palabras, resulta contraria a la Constitución Política de la República la circunstancia de que la ley otorgue a la autoridad administrativa facultades discrecionales o genéricas para la regulación de los elementos esenciales de la obligación tributaria. De modo que si el tributo no se encuentra completamente determinado en la ley por las características propias de toda obligación tributaria-, debe a lo menos ser determinable, sobre la base de los criterios claros y precisos fijados al efecto por el propio legislador, cumpliéndose así el mandato constitucional en cuanto a que sólo le compete a aquél el establecimiento de tributos, como asimismo su modificación o supresión*".

En este sentido, la facultad entregada por la ley, al Servicio de Impuestos Internos, de calificar a su juicio exclusivo la habitualidad, es inconstitucional, puesto como se ha señalado anteriormente, la habitualidad es un elemento esencial de la relación jurídico tributaria, siendo tan contraria a *legem*, que incluso se podrían poner exenciones por la calificación de no habitual del Servicio." *En el mismo sentido, los elementos esenciales de la obligación tributaria deben quedar suficientemente fijados en la ley, no pudiendo efectuarse remisiones vagas y genéricas a la potestad reglamentaria de ejecución*⁸.

⁸ (SENTENCIA Rol N° 773-2007, c. 18° TRIBUNAL CONSTITUCIONA)

CAPITULO II BENEFICIO CRÉDITO ESPECIAL EMPRESAS CONSTRUCTORAS.

Antes de interiorizarnos en el Crédito Especial de Empresas Constructoras (CEEC), es necesario hacer presente, a nuestro análisis, que la incorporación del beneficio, viene a dejar en claro que este rubro es sensible y que si bien es cierto se incorpora como hecho gravado de IVA, en la misma Ley 18.630, incorpora un beneficio y le otorga un crédito equivalente al 0.65 del débito IVA generado en la venta de viviendas habitacionales, hecho que atenta contra la igualdad tributaria, toda vez, que no hay otro rubro de la economía nacional que tenga un beneficio similar.

2.1 Historia.

El Crédito Especial Empresas Constructoras (CEEC) es una franquicia tributaria establecida en el Artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975, que inicialmente otorgaba un crédito equivalente al 50% del impuesto del Título II de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios al Impuesto a la Renta de Primera Categoría y/o del Impuesto Global Complementario de sus dueños o socios, con la finalidad de rebajar el precio de las viviendas. Con posterioridad, el mencionado Decreto Ley ha experimentado una serie de modificaciones estructurales y de alcance, siendo las más relevantes las incorporadas por la Ley N° 20.259 de fecha 25 de marzo de 2008, la que limita el uso y alcance de la franquicia, imponiendo por primera vez topes para su aplicación, tanto para el valor de las viviendas beneficiadas (UF 4500) como para el monto del beneficio mismo UF 225 (doscientas veinticinco unidades de fomento)

Posteriormente, las leyes 20.780 y 20.899 sobre Reforma Tributaria incorporaron nuevas e importantes modificaciones a este crédito⁹.

2.2 El artículo 21 del DL 910, señala:

Artículo 21.- Las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos cuyo valor no exceda de 2.000 unidades de fomento, con un tope de hasta UF 225 (doscientas veinticinco unidades de fomento) D.O. 25.03.2008 por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope¹⁰ por vivienda, de acuerdo con las disposiciones del decreto ley N° 825, de 1974. El remanente que resultare de esta imputación, por ser inferior el pago provisional obligatorio o por no existir la obligación de hacerlo en dicho período, podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba pagarse en la misma fecha, y el saldo que aún quedare podrá imputarse a los mismos impuestos en los meses siguientes, reajustado en la forma que prescribe el artículo 27 del decreto ley N° 825, de 1974. El saldo que quedare una vez efectuadas las deducciones por el mes de diciembre de cada año, o el último mes en el caso de término de giro, tendrá el carácter de pago provisional de aquellos a que se refiere el artículo 88 de la Ley sobre Impuesto a la Renta. De igual beneficio gozarán las empresas constructoras por las ventas de viviendas que se encuentren exentas de Impuesto al valor Agregado, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo dispuesto en la primera parte del artículo 12, letra F, del decreto ley N° 825, caso en el cual el beneficio será equivalente a un 0.1235% del valor de la venta y se deducirá de los pagos provisionales

⁹ Circulares que regulan CEEC N° 26 de 1987- N° 52 del 2008- N° 39 del 2009 -N° 65 del 2014-N° 13 del 2016

obligatorios de la ley sobre Impuesto a la Renta, en la misma forma señalada en este inciso y con igual tope de 225 unidades de fomento.

Lo dispuesto en el inciso anterior será aplicable, sin las limitaciones de monto antes indicadas, a los contratos generales de construcción que no sean ejecutados por administración, que las empresas constructoras celebren con la Cruz Roja de Chile,

Comité Nacional de Jardines Infantiles y Navidad, Consejo de Defensa del Niño, Consejo Nacional de Protección a la Ancianidad, Corporación de Ayuda al Menor -CORDAM, Corporación de Ayuda al Niño Limitado -COANIL, Cuerpo de Bomberos de Chile, Bote Salvavidas; como asimismo, con otras instituciones de beneficencia que gocen de personalidad jurídica, no persigan fines de lucro, no reciban subvenciones del Estado, que tengan por único objeto proporcionar ayuda material, exclusivamente en forma gratuita, solamente a personas de escasos recursos económicos, que de acuerdo a sus estatutos o a la naturaleza de sus actividades no realicen principalmente operaciones gravadas con el Impuesto al Valor Agregado y siempre que la aplicación de la citada norma no implique discriminar respecto del giro de empresas que no puedan acogerse a ella. Las obras que se construyan en virtud de los contratos señalados en este inciso podrán destinarse exclusivamente a los fines propios de la Institución y no podrán enajenarse antes de diez años, los que se contarán desde la fecha de la recepción final de la obra, salvo que el enajenante reintegre previamente las cantidades equivalentes al 0,65 aludido, reajustadas según la variación de la unidad tributaria mensual determinada entre el mes de cada pago del precio del contrato y el de la enajenación. Para acogerse a lo dispuesto en este inciso, las citadas instituciones deberán contar con la aprobación del Ministerio de Hacienda, el cual, teniendo a la vista los antecedentes que acrediten el cumplimiento de las exigencias prescritas, deberá dictar el decreto respectivo.

Para los efectos de este artículo, deben entenderse incluidos en el concepto "habitación", también las dependencias directas, tales como estacionamientos y bodegas amparadas por un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto de construcción, siempre que el inmueble destinado a la habitación propiamente tal constituya la obra

principal del contrato o del total contratado. Para acceder al beneficio la empresa constructora deberá contar con el respectivo permiso municipal de edificación.

Excepto para el caso de aquellos contratos que recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el beneficio dispuesto en el inciso primero no será aplicable a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, ni aun en los casos que pudieran implicar la variación de la superficie originalmente construida, como tampoco a los contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos.

En la liquidación de sociedades que sean empresas constructoras, de comunidades que no sean hereditarias ni provengan de la disolución de la sociedad conyugal y de cooperativas de vivienda; estas sociedades, comunidades o cooperativas tendrán derecho a la deducción e imputación establecida en este artículo, respecto de las adjudicaciones que recaigan sobre los bienes corporales inmuebles destinados a la habitación. Los remanentes que resulten tendrán la calidad de pagos provisionales voluntarios para los socios o comuneros en la parte proporcional que corresponda a cada socio o comunero en el total de la adjudicación.

En el caso de contratos de construcción referidos a más de una vivienda, para acceder al beneficio, el contrato deberá indicar el precio unitario de construcción de las viviendas, incluyéndose en éste el valor de los bienes comunes a construir, a prorrata de las superficies construidas respectivas. Cuando el contrato general de construcción incluya inmuebles para habitación, que no excedan de 3.000 unidades de fomento y otros que sobrepasen tal monto, el beneficio imputable en cada facturación de un estado de pago será la cantidad que resulte de aplicar, al crédito potencial total, la proporción que el estado de pago represente respecto del total del precio de construcción de las viviendas del contrato. El crédito total potencial será igual a la suma de los créditos individuales de las viviendas a construir con derecho al beneficio.

Las modificaciones o el término anticipado de un contrato general de construcción, que causen variaciones al crédito potencial disponible inicialmente previsto,

darán lugar al ajuste correspondiente en los siguientes estados de pago, con el consiguiente derecho a crédito o la obligación de reintegro respectiva. En el caso de un contrato general de construcción destinado a completar la construcción de inmuebles para habitación, también se aplicarán las normas precedentes, pero, para establecer el crédito potencial disponible, en el cálculo del crédito individual de las viviendas, deberá considerarse la suma del precio individual de construcción del contrato más el valor de las obras preexistentes, el cual deberá ser declarado en el contrato.

Las empresas constructoras deberán informar al Servicio de Impuestos Internos, en la oportunidad y forma que éste determine, los antecedentes que sirvan de base para el cálculo del beneficio impetrado, así como los compradores de los inmuebles o los mandantes de los contratos generales de construcción, que no sean por administración.

No obstante lo señalado en los incisos anteriores, hasta el día 30 de junio del año 2009, las empresas constructoras tendrán derecho a deducir, del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta, el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos y en los contratos generales de construcción que no sean por administración de dichos inmuebles, de acuerdo con las disposiciones del decreto ley N° 825, de 1974, en ambos casos, sin el requerimiento de contar previamente con el permiso municipal de edificación.

Tratándose de contratos generales de construcción de inmuebles para habitación, que no sean por administración, celebrados con anterioridad al 01 de julio de 2009, se sujetarán al beneficio del inciso anterior si han obtenido el respectivo permiso municipal de edificación con anterioridad a dicha fecha y siempre que al 31 de diciembre de 2009 las obras ya se hayan iniciado.

2.3 Concepto de habitación.

Debe entenderse por inmuebles para habitación aquellos que principalmente se construyen como vivienda acoplándose dentro de esta calificación, en forma restrictiva, otro tipo de dependencias con que cuente dicho inmueble, siempre que ellas sean

necesarias y posean una relación directa con la habitación propiamente tal, como estacionamientos y bodegas, y cuando su construcción se encuentre amparada por un mismo permiso de edificación a un mismo proyecto. Cabe señalar que para que proceda el crédito especial, respecto de los estacionamientos y bodegas, estos deben acceder a un inmueble destinado a la habitación que haya dado derecho a igual beneficio al adquirente de dichas dependencias.

Se consideran inmuebles destinados para la habitación, las denominadas “casetas sanitarias” o lotes con servicios, dada la finalidad de su construcción, y las urbanizaciones que se destinen exclusivamente a viviendas.

A su vez, en la Circular N° 26, de 05/08/87, se instruyó en el sentido que se consideran también inmuebles destinados a la habitación, entre otros, las urbanizaciones que se destinen exclusivamente a viviendas.

El beneficio establecido en el inciso primero del artículo 21 del D.L. N° 910, sólo resulta aplicable a aquellos inmuebles que se construyen para ser destinados a la vivienda, esto es, para servir de morada permanente de las personas. Así, por ejemplo, un inmueble destinado a ser usado con un fin meramente recreacional o vacacional, o bien un apart hotel, aun cuando pueda ser utilizado en todas las épocas del año, por su naturaleza intrínseca se encuentra destinado sólo a servir de morada transitoria y, por lo tanto, no está destinado a la vivienda, por lo que no goza del beneficio.

Sobre el particular, el Servicio se ha pronunciado en varias ocasiones en el sentido que los contratos generales de construcción, que no sean por administración, de aquellos inmuebles que no estén destinados por su naturaleza en forma exclusiva a la habitación – como la ley lo preceptúa en forma específica y no genérica-, no se encuentran beneficiados con la franquicia descrita, por lo que el carácter restrictivo de la norma no hace posible que por extensión o analogía, se pueda comprender dentro del beneficio a otros establecimientos sólo por considerarlos similares a un inmueble con destino habitacional, en circunstancias que dentro del contexto legal debe tenerse además una finalidad única de servir de morada en forma permanente. De prescindir de este último requisito esencial, se vería alterado el natural sentido de la franquicia al permitir la

incorporación de internados, asilos e incluso otros establecimientos de alojamiento, con fines de lucro o no, pues la ley en este aspecto no hace distinción, además de tener en cuenta que lo que se pretende con estos inmuebles en forma principal, es acoger a personas de características especiales y dispensarles algunas asistencias necesarias y propias de sus condiciones físicas, económicas, de salud o simplemente de prestarles hospedaje.

2.4 Topes en la concesión del beneficio: Limitaciones y requisitos introducidos por la Ley 20.259

Como ya se señalará, la ley 20.259 impuso ciertas limitaciones y requisitos al beneficio CEEC, a saber:

Valor de la vivienda

- El valor de la vivienda, a partir de la vigencia de la ley 20.259, esto es 23 de Marzo de 2008, NO debía ser superior a UF 4.500. La Circular N° 39 del año 2009, señaló que el precio límite establecido dada la modificación legal, dice relación con el valor neto de la operación.
- La ley 20.780 en su artículo quinto y duodécimo transitorio, fijó nuevos topes y aplicación gradual de los mismos, en los siguientes términos:
- En las ventas de inmuebles efectuadas a contar del 1/1/2015 al 31/12/2015 y en los contratos generales de construcción que se suscriban a contar del 1/1/2015 hasta el 31/12/2015, el tope al valor de construcción de las viviendas será de 4.000 UF.
- En las ventas de inmuebles efectuadas a contar del 1/1/2016 al 31/12/2016 y en los contratos generales de construcción que se suscriban a contar del 1/1/2016 hasta el 31/12/2016, el tope al valor de construcción de las viviendas será de 3.000 UF.
- En las ventas de inmuebles efectuadas desde el 1/1/2017 en adelante y en los contratos generales de construcción que se suscriban desde el 1/1/2017 en adelante: el tope al valor de construcción de las viviendas será de 2.000 UF.

Por otra parte, la ley 20.899, reconociendo la existencia de subsidios que permiten adquirir viviendas con un tope de hasta 2.200 unidades de Fomento, modificó el artículo duodécimo transitorio de la Ley N° 20.780, ampliando a dicho monto el tope establecido, a partir del año 2017, en el caso de viviendas financiadas en todo o parte con subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El tope de crédito es de 225 UF por vivienda

Este tope fue fijado desde la vigencia inicial del beneficio y no ha sido modificado a la fecha.

2.5 Crédito especial tratándose de ventas exentas a beneficiarios de subsidio habitacional.

En el caso de que una empresa constructora venda un inmueble al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuando éste haya sido financiado, en todo o en parte, por el referido subsidio, se producen dos situaciones al tenor de la normativa tributaria analizada:

- Desde el punto de vista de la empresa constructora y el comprador, la venta del inmueble está exenta del Impuesto al Valor Agregado en conformidad a la norma del Art. 12, Letra F de la Ley de IVA.
- Desde el punto de vista de la empresa constructora, ésta no podría ser beneficiaria del Crédito Especial de Empresa Constructora establecido en el artículo 21 del D.L. 910, ya que para efectos de determinar el monto que la ley autoriza a deducir de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta, era necesario que la venta del bien inmueble estuviese gravada con IVA, ya que la norma exigía como requisito para el cálculo de la suma indicada un débito del Impuesto al Valor Agregado por la venta de un bien corporal inmueble.

Mediante la modificación efectuada por el Art. 4°, de la Ley N° 20.899 al Art. 21, del D.L. N° 910, se amplió dicho beneficio a aquellas empresas constructoras que por aplicación de la exención contenida en la primera parte del artículo 12, letra F.- del D.L. N° 825, vendan viviendas o suscriban contratos generales de construcción con el mismo fin, con beneficiarios de un subsidio habitacional que financien en todo o parte dichas operaciones con el referido subsidio.

El objetivo del legislador al incorporar este cambio, fue otorgar a las empresas constructoras que realicen este tipo de operaciones exentas de IVA, el mismo tratamiento tributario, en relación al crédito especial consagrado en el Art. 21, del D.L. N° 910, que aquel otorgado a sus pares cuando venden o suscriben contratos de construcción que no sean por administración, afectos al Impuesto al valor agregado, en los cuales pueden efectuar la deducción del 0,65 del débito del IVA que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos.

Así entonces, las empresas constructoras que por aplicación de la exención contenida en la primera parte del artículo 12, letra F.- del D.L. N° 825, vendan viviendas o suscriban contratos generales de construcción con el mismo fin, con beneficiarios de un subsidio habitacional que financien en todo o parte dichas operaciones con el referido subsidio, tendrán un beneficio equivalente a un 0.1235, del valor de la venta, el cual se deducirá de los pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta,

Desde esta perspectiva, el monto del beneficio y los requisitos para impetrarlo deben ser los mismos en ambos casos; es decir, debe tratarse de ventas de inmuebles para habitación construidos por las empresas constructoras o bien de contratos generales de construcción destinados a ese mismo fin. Concordante con ello, los contratos de arriendo con opción de compra que realicen dichas empresas constructoras exentos de IVA, en los términos del Art. 12, letra F, del D.L. N° 825, no se favorecerán con el beneficio en comento, toda vez que dichos contratos no se encuentran contemplados originalmente con este beneficio.

Respecto del monto del beneficio que estas empresas pueden deducir de sus pagos provisionales obligatorios de la ley sobre Impuesto a la Renta, éste no puede ser superior

a aquel que les correspondería deducir si la operación se encontrase gravada con IVA. En atención a ello, el factor de 0.1235 del valor de la venta que deben aplicar estas empresas en el caso de la venta de bienes corporales inmuebles, en que dentro del precio se encuentra incluido el valor del terreno, debe ser aplicado al valor de venta, pero una vez descontado el valor de dicho terreno.

Finalmente, para acceder al beneficio, a estas empresas le son aplicables durante el año 2015 y 2016, los mismos topes establecidos en el artículo Duodécimo Transitorio de la Ley N° 20.780. Sin embargo, a partir del año 2017, el tope para acceder al beneficio en el caso de estas empresas es de 2.200 UF, producto de la modificación efectuada por el Art. 8°, N° 10, de la Ley N°20.899 al artículo Duodécimo Transitorio de la Ley N° 20.780.

2.6 Artículo Octavo Transitorio

Otro punto importante es como el SII regula que se hará efectivo el derecho establecido en el artículo octavo transitorio de la ley 20780 modificado por la ley 20899, el cual permite reconocer los créditos fiscales de los contribuyentes que antes del 01 de enero de 2016 no llevaban registros de tales créditos por no ser contribuyentes de IVA¹¹.

Con la ley 20780, la cual modificaron los artículos 2° y 8° del DL825, estableció que a contar del 1° de enero de 2016, se encontraran gravadas con IVA, las ventas y otras transferencias de bienes corporales inmuebles, donde se excluyen los terrenos, sean éstos nuevos o usados, realizadas por vendedores habituales de ellos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780, modificado por el N° 7, del artículo 8° de la Ley N° 20.899; o las exenciones dispuestas en el artículo séptimo transitorio de dicha Ley y en la nueva letra F, del artículo 12 ° del D.L. N° 825, de 1974.

¹¹SII dictó la resolución N° 25 regulando este derecho.

Desde ese momento deberán considerarse las facturas que se relacionen directamente con la adquisición o construcción del inmueble vendido y por los cuales se haya recargado IVA, cuya fecha de emisión no preceda en más de 3 años en la que se vende el bien; es decir, si el contribuyente vende el 25 de abril de 2017 podrá incluir la determinación de este crédito, las facturas cuya fecha de emisión no sea anterior al 25 de abril del año 2014.

Lo dispuesto en la presente Resolución será igualmente aplicable respecto del IVA soportado en facturas emitidas a partir del 01 de enero de 2016 que, por cualquier causa, forme parte del costo del bien respectivo.

Esta operación deberá repetirse cada mes que se venden bienes que se encuentren en estas condiciones, pero debiendo considerarse para la determinación del monto del crédito, sólo las facturas que se encuentren dentro del plazo fatal de 3 años.

Deberá considerarse exclusivamente el monto del IVA efectivamente soportado, que formó parte del costo del bien respectivo. Atendido lo anterior, no podrá utilizarse para estos efectos la parte del débito fiscal rebajada por aplicación del crédito especial establecido en el artículo 21 de D.L. N° 910 de 1975.

Los créditos que se determinen deberán expresarse en unidades tributarias mensuales (UTM), por el valor de la UTM, del mes de emisión de la o las facturas recibidas y ser reconvertido a pesos (\$), por el valor de la UTM, del mes en que se declara dicho crédito fiscal.

En los casos que el IVA soportado diga relación con la adquisición y/o construcción de más de un inmueble, deberá determinarse separadamente el crédito fiscal que corresponde a cada una de las unidades que se adquirió o se encargó construir, de manera que el impuesto a reconocer como crédito en el período, corresponda exclusivamente a los bienes que se vendan.

El detalle de esta determinación, así como los originales de las facturas y otros documentos en que conste el IVA recargado, deberán mantenerse a disposición del Servicio y ser presentados cuando éstos sean requeridos. El detalle de esta determinación

deberá adjuntarse, tanto en los comprobantes contables que procede emitir para el reconocimiento de éste crédito como al libro de compra y venta, debiendo contener a lo menos, según corresponda, los siguientes antecedentes: a) Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, según corresponda. b) Unidades de Fomento (UF) y el detalle de la determinación del crédito potencial del artículo 21 del D.L. N° 910 de 1975, cuando se tenga derecho a dicho crédito monto del IVA, monto de la rebaja del 65% del Artículo 21 D.L. N° 910 de 1975 cuando corresponda; debiendo además indicarse en este detalle, el monto del IVA y del crédito del Artículo 21 antes indicado en UTM construir.

Para hacer uso del crédito fiscal del IVA soportado, determinado en la forma señalada, los contribuyentes deberán deducir del costo del activo correspondiente, en el mismo período tributario en que se utilice dicho crédito fiscal, una cantidad equivalente del citado crédito, en la medida que éste haya formado parte, para efectos tributarios, del valor del activo de la empresa respectiva.

El monto del impuesto soportado en la adquisición y/o construcción, que en cada caso se determine, y que se utilice como Crédito Fiscal, deberá declararse en el mes que se efectúe la venta de dichos bienes, utilizando para ello los Códigos 765 y 766 del formulario de Declaración Mensual y Pago Simultáneo de Impuestos Formulario 29, mencionados en el considerando N° 4 de la presente Resolución.

2.7 Cálculo de la proporcionalidad en el caso de vendedores o constructores de inmuebles gravados con IVA.

Uno de los problemas que el Servicio ha vislumbrado, es la situación de la proporcionalidad en el uso del crédito fiscal que deben aplicar los contribuyentes que, de acuerdo a lo previsto en el N° 3 del artículo 23, importen o adquiera bienes o utilicen servicios que se afecten o destinen a operaciones gravadas y exentas.

Lo anterior, por cuanto en la etapa de construcción de un inmueble se acumulará una gran cantidad de crédito fiscal que constituirá remanente, pero en dicha etapa, la inmobiliaria o constructora no puede determinar cuántas unidades venderá afectas a IVA

y cuantas exentas, por aplicación de alguna de las hipótesis de exención que contempla la ley, especialmente el caso de los subsidios.

Se estima conveniente que el Servicio de Impuestos Internos, en virtud de la facultad que le confiere el artículo 43 N° 5 del reglamento del IVA, proceda a establecer un mecanismo especial de proporcionalidad para estos contribuyentes. Sin embargo, a pesar de que se ha analizado esta posibilidad, no se ha considerado suficiente la norma legal como para proceder a esta reglamentación especial, por lo que se encuentra en análisis una posible modificación al Reglamento del IVA que le amplíe las facultades al Director del Servicio en este tema.

No obstante, sobre este tema, el Servicio de Impuestos Internos se ha pronunciado en el siguiente sentido:

Respecto a la aplicación del CEEC¹², contenido en el artículo 21 del DL 910 de 1975, y de la aplicación de proporcionalidad del Crédito fiscal del DL 825 de 1974, podemos ver dos puntos:

1.- Aplicación del CEEC, según el art. 21 de DL 910, dice que las empresas constructoras tendrán derecho a deducir de sus pagos provisionales obligatorios el 0.65 del débito del IVA, siempre y cuando la vivienda para uso habitacional no supere las 2.200 UF con un tope de 225 UF por vivienda y que los contratos de construcción no sean por administración con igual tope.

La ley 825, dice que si de este resultare un remanente por ser inferior al pago provisional obligatorio o por no existir obligación de hacerlo en dicho periodo, este podrá imputarse a cualquier impuesto de retención o recargo que deba pagarse en la misma fecha y el saldo podrá utilizarse en los meses siguientes, reajustado según el art 27° del DL 825, el

¹²OFICIO ORD. N° 1075 de 19 de Mayo de 2017 /Se ha solicitado a esta Dirección Nacional pronunciarse sobre asuntos relativos a la aplicación del Crédito Especial de Empresas Constructoras (CEEC), contenido en el artículo 21°, del D.L. N° 910, de 1975, y sobre la proporcionalidad del crédito fiscal del D.L. N° 825, de 1974

saldo que quedase después de efectuadas las deducciones por el mes de diciembre de cada año o en el término de giro, tendrá carácter de provisional según lo que refiere el artículo 88 de LIR.

2.-Mediante las modificaciones efectuadas en el artículo 4° de la ley 20.899 al artículo 21 del DL910, se amplió el beneficio a las empresas constructoras que tienen ventas de viviendas exentas del IVA, por efectuarse a los beneficiarios del subsidio habitacional otorgado por el MINVU. Según el artículo 12° letra F, del DL 825, estos tendrán un beneficio equivalente al 0.1235, del valor de la venta y se deducirá de los pagos provisionales obligatorios de la ley sobre Impuesto a la Renta, en la misma forma señalada en dicho inciso y con igual tope de 225 unidades de fomento por vivienda.

El objetivo del legislador fue aplicar el mismo tratamiento tributario a las empresas constructoras que realicen operaciones exentas de IVA y las que tienen relación con el CEEC del art 21° DL 910 y también a los que suscriben contratos de construcción que no sean por administración, afectos a IVA.

Respecto del monto del beneficio estas empresas no pueden deducir de sus pagos provisionales obligatorios de la LIR, un monto superior al que les correspondía deducir si la operación se encontrase gravada con IVA. En este caso el factor 0.1235, dentro del precio de la venta está incluido el valor del terreno y debe ser aplicado al valor de la venta, pero una vez descontado el terreno se deben aplicar las disposiciones de los incisos 2° y 17° del DL 825, sin perjuicio por tratarse de una operación exenta.

Teniendo en consideración estos dos puntos ahora debemos pensar en que pasa cuando en una empresa constructora se dan los dos puntos mencionados, es afecta a impuesto y usa el CEEC del 65% del débito y por otro lado es exento por ser exento de IVA por construir vivienda que son para los beneficiarios del subsidio habitacional.

2.8 Los principales cuestionamientos son la proporcionalidad del crédito fiscal cuando se facturen viviendas afectas y exentas de IVA.

En el artículo 23 N°1 del El artículo 23°, N° 1, del D.L. N° 825, de 1974, señala que los contribuyentes del IVA tendrán derecho a crédito fiscal por los impuestos recargados en las facturas que den cuenta de adquisiciones, utilizaciones de servicios o importaciones, siempre que éstos se destinen a formar parte al activo fijo o realizable, o que se relacionen con gastos de tipo general del negocio.

El artículo 23°, N° 2 del mismo cuerpo legal, dispone que no dará derecho a crédito el IVA soportado en las adquisiciones o servicios utilizados que se destinen a actividades exentas, no gravadas o desvinculada del giro del contribuyente.

Por su parte, el N° 3, del artículo 23 establece que en caso que la importación o adquisición de bienes o la utilización de servicios se destinen a operaciones gravadas y exentas, el crédito se calculará de manera proporcional, siguiendo las directrices del Reglamento del IVA, D.S. N ° 55, de 1977¹³.

El Crédito fiscal que esté relacionado a maquinarias y a otros bienes del activo fijo e insumos, materias primas o servicios de utilización común de la empresa deberá ser calculado separadamente del CF, para determinar el crédito fiscal respecto de estos bienes corporales muebles y los servicios de utilización común, se deberá realizar una relación porcentual que se establezca entre las operaciones netas contabilizadas, y solo entregar el crédito al porcentaje de las ventas o servicios que estén gravado con IVA.

Sobre el particular, de acuerdo a las normas transcritas, las reglas de proporcionalidad se aplican solamente en aquellos casos en que las adquisiciones, importaciones o servicios utilizados por la empresa tengan una destinación compartida entre una o más actividades afectas y no gravadas o exentas. *A contrario sensu*, si se identifican perfectamente sólo con actividades gravadas, o totalmente exentas, se tendrá derecho a la totalidad del crédito fiscal o no se gozará de este beneficio, respectivamente.

¹³El artículo 43° del Reglamento del IVA, D.S. N° 55, de 1977, señala, en sus números 1 y 2,

Si la empresa constructora no realiza trabajos de construcción mediante el Ministerio de Vivienda y Urbanismo por lo mismo no es parte del artículo 12 letra F, y por lo cual no este exento y no aplique otra exención, no dará derecho a la proporcionalidad por lo que el contribuyente no tendrá derecho al beneficio equivalente al 0.1235 y deberá pagar el crédito por el total del IVA soportado.

Si por un proyecto conjunto de construcción amparada por un mismo permiso de urbanización y/o construcción, según corresponda. Cabe entender por “proyecto” al conjunto de construcciones amparadas por un mismo permiso de urbanización y/o construcción, según corresponda.

En el caso de los proyectos que se venderán a los beneficiarios de un subsidio habitacional, deberíamos determinar si el contribuyente puede o no determinar el porcentaje, que en definitiva será adquirido por dicho medio y si puede determinar el IVA soportado en la adquisición de bienes o utilización de servicios, estos deben ser perfectamente identificables o no dará crédito¹⁴.

En defecto de lo anterior, respecto de dicho proyecto deberán aplicarse las reglas de proporcionalidad del crédito fiscal que establecen los artículos 23°, N° 3, del D.L. N° 825, de 1974 y 43° del D.S. N° 55, de 1977, Reglamento del IVA.

Sin perjuicio de lo expuesto, cabe tener presente, en todo caso, que las empresas pueden incurrir en gastos y por ende recibir facturas, por compras o servicios usados que por su propia naturaleza se identifican simultáneamente con el conjunto de operaciones que realiza el contribuyente o a lo menos con más de una de ellas, a modo de ejemplo, los servicios de agua potable, luz, telefonía y otros gastos generales de las dependencias. En casos como éstos, si se está desarrollando actividades tanto afectas, como exentas y/o no gravadas, deben igualmente aplicarse las reglas de proporcionalidad.

¹⁴N°2, del artículo 23°, del D.L. N° 825, de 1974

Asociado a lo antes señalado, puede darse el caso que en un ejercicio se está construyendo un proyecto habitacional afecto a IVA, pero en el mismo ejercicio se estén facturando viviendas exentas construidas en años anteriores. Señala el contribuyente que, si aplica la norma general de proporcionalidad, no debiese tener derecho a hacer uso del crédito fiscal, dado que sólo tendría ventas exentas en dicho ejercicio.

Conforme a lo señalado en el punto anterior, la pérdida del crédito fiscal por aplicación de las normas sobre proporcionalidad, se daría únicamente en el caso que se efectúen en un mismo período tributario adquisiciones y servicios gravados con el Impuesto al Valor Agregado, por una parte; y ventas exentas, por la otra, que digan relación con un mismo proyecto, respecto del cual no sea posible determinar el porcentaje que, en definitiva, será adquirido por medio de subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; sin perjuicio de las compras o servicio de carácter general a que refiere el último párrafo del punto precedente.

2.9 Principio de Igualdad, jurisprudencia y críticas al CEEC

Este grupo concuerda plenamente con lo establecido por Sergio Fernández Figueroa, puesto que se obliga a ciertas empresas Constructoras (pequeñas y medianas empresas), a financiar el beneficio tributario otorgado a las inmobiliarias con su propio patrimonio. Esto se produce porque las empresas constructoras, sólo pueden facturar hasta el 0.65% del IVA, al tercero que encargó la construcción, que por lo general son las inmobiliarias. A los proveedores no puede facturarles con este beneficio, por tanto, debe recargar el 19% del tributo. Estamos frente a una clara vulneración del Principio de Igualdad Tributaria, establecido en el artículo 19 número 20 de nuestra carta fundamental, en virtud del cual, “La Constitución asegura a todas las personas: La igual repartición de los tributos en proporción a las rentas o en la progresión o forma que fije la ley, y la igual repartición de las demás cargas públicas. En ningún caso la ley podrá establecer tributos manifiestamente desproporcionados o injustos. Los tributos que se recauden, cualquiera que sea su naturaleza, ingresarán al patrimonio de la Nación y no podrán estar afectos a un destino determinado. Sin embargo, la ley podrá autorizar que determinados tributos puedan estar afectos a fines propios de la defensa nacional. Asimismo, podrá autorizar

que los que gravan actividades o bienes que tengan una clara identificación regional o local puedan ser aplicados, dentro de los marcos que la misma ley señale, por las autoridades regionales o comunales para financiamiento de obras de desarrollo”.

La infracción a este principio, se produce en el sentido de que las inmobiliarias son aquellas que aprovechan todo el beneficio establecido en la ley, ya que las constructoras tienen los toques establecido también por la ley. Si bien, tal como se señaló anteriormente, el espíritu de la Reforma Tributaria, era obtener una real rebaja en el precio de venta a los consumidores finales; lo cierto es que en la práctica, las constructoras no son las encargadas de la venta final del bien inmueble, sino que lo son las inmobiliarias, quienes tratarán de maximizar las utilidades del proyecto que se encuentren vendiendo, haciendo caso omiso de cualquier rebaja del costo que hayan obtenido, sin intención de traspasarlo al cliente final. En este sentido, es importante lo que señala el Tribunal Constitucional “La Igualdad ante la ley consiste en que las normas jurídicas deben ser iguales para todas las personas que se encuentren en las mismas circunstancias, y consecuentemente diversas para aquellas que se encuentren en situaciones diferentes.” La ley manifiesta un claro sentido de preferencia en torno a un sector inmobiliario, constituido por las inmobiliarias, toda vez que éstas aprovechan los beneficios del Decreto Ley 910, lo cual podría apreciarse en un sentido arbitrario, puesto que las diferencias entre los que se dedican a la Construcción y aquellos que se dedican a la venta de los inmuebles, son casi nulas, atendiendo a los grandes conglomerados. En esta misma línea, la sentencia antes citada, señala que “La razonabilidad es el cartabón o standard, de acuerdo al cual debe apreciarse la medida de la igualdad o desigualdad”: En este supuesto, estamos frente a una discriminación arbitraria de la ley, respecto a la posición de las constructoras frente a las inmobiliarias, y que la reforma tributaria no abordó, dando pie para la discusión de la constitucionalidad efectiva del crédito a las empresas constructoras. El Tribunal Constitucional, establece que se entiende por discriminación arbitraria “una diferencia irracional o contraria al bien común”, y aquí nos encontramos frente a dos iguales, cuyo tratamiento otorgado por la ley tributaria es totalmente desigual, y beneficiario sólo a un sector del negocio inmobiliario: LAS INMOBILIARIAS.

La capacidad económica de un contribuyente es un elemento primordial a la hora de establecer el ordenamiento jurídico que regula la tributación. El autor Rodolfo Spisso (Spisso, 200) sostiene que “decir que todos deben contribuir no implica que no habrá excepciones, ya que la causa de la obligación de contribuir es la capacidad económica, y sin capacidad no existe constitucionalmente obligación de contribuir” En el sector del negocio inmobiliario, quienes concentran la mayor recaudación de las utilidades, son las inmobiliarias, y sin embargo, en relación a la causa efecto de su tributación, esta es relativamente baja, debido justamente a estos beneficios arbitrarios que se le otorgan. Frente a esto, el Tribunal Constitucional, en sentencia rol 219-1995, en considerando 19, sostiene: “Por tanto, el Constituyente se guardó de restringir en exceso la autonomía del legislador, y le impuso un límite que solo impide las desproporciones o injusticias “manifiestas”, esto es, aquellas que resultan burdas, exageradas e injustificables”. Claramente, estos beneficios establecidos indirectamente en favor de las inmobiliarias resultan burdos y manifiestamente desproporcionados, puesto que no contribuyen a la obtención del bien común, que es el hogar que otorgará sustento a la familia, que es la base de la sociedad, puesto que quienes pretenden obtener un lugar donde poder realizarse, son las personas naturales, a quienes no se traspasan dichos beneficios ni si quiera en su tributación personal.

•

2.10 Exenciones

Exención de contratos de arriendo con opción de compra ¹⁵

Artículo 12 letra E N°11, los cambios que se realizaron en este artículo el cual considera el arriendo de inmuebles eximidos del pago de IVA, sin perjuicio con el artículo 8 letra g, se incorporan los arriendos con opción de compra ya que no se recarga con impuesto, esto porque se entregan facturas exentas o no afectas en cada una de las cuotas pagadas al arrendatario hasta la última cuota que el comprador paga por la adquisición de sus inmueble.

¹⁵ circular N°13 de 2016 pág. 14

2.11 Para beneficiarse con la exención:

- El contrato de arriendo con opción de compra no haya soportado IVA.
- La adquisición haya sido efectuada en forma previa y con la finalidad de suscribir dicho contrato.

Debemos tener en cuenta que esta exención no procederá si cuando se adquirió el inmueble, éste no soportó IVA, debido a alguna rebaja a las bases imponibles de DFL 825¹⁶, en el caso, no resulto impuesto a pagar, esto porque no sería una operación exenta o no gravada, por lo que no se aplicarían las exenciones.

Con respecto a esta exención se debe señalar que no es una exigencia que la adquisición del bien y la suscripción del contrato sean realizadas por la misma persona; no obstante, puede serlo. Pero la finalidad es suscribir el contrato de arriendo con opción de compra.

En el caso que la que la operación genere créditos de utilización común; es decir, tendrán derecho a crédito fiscal contra el débito fiscal del mismo periodo, como son facturas exentas o no gravadas se calcularan de forma proporcional.

Si bien el legislador modifico el artículo 12E de los contratos de arriendo con opción de compra con la ley 20.899; estos contratos generalmente son realizados por empresas para financiamientos de bienes, maquinarias, inmuebles y en menor cantidad por personas que puede ser la clase media. Esto, porque no son instrumentos de financiamiento comúnmente utilizados por estos. Si tomamos los antecedentes se evidencia que estas modificaciones benefician a las empresas ya que una empresa tiene mayores y mejores beneficios tributarios, las empresas pueden rebajar las cuotas de arrendamiento ya que son considerados gastos y se puede bajar el gasto tributario, no se paga impuesto de timbre y estampillas, y el arrendatario puede contratar el arriendo con opción de compra hasta el 100 % del valor del bien y este porcentaje de financiamiento

¹⁶ art 16 letras g “bienes corporales inmuebles usados en cuya adquisición no se haya soportado IVA”. o Art 17 “ En el caso de arrendamiento de inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial”

no puede realizarse para la adquisición de un inmueble con la banca ya que las operaciones de financiamiento solo se están realizando por el 80% del valor del bien.

Exenciones tributarias contratos generales de construcción y venta de viviendas a beneficiarios de subsidio habitacional artículo 12 letra F:

Con la entrada en vigencia de la ley 20780 se modificó el artículo 12 F del DL825, con respecto a las exenciones en los siguientes términos:” La venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio De Vivienda Y Urbanismo, cuando esta haya sido financiada, en todo o en parte, por el referido subsidio y la venta a un tercero de una vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de una subsidio habitacional otorgado por el mismo Ministerio, cuando la opción de compra sea financiada, en todo o parte, por lo señalado en el subsidio”.

Luego se volvió a modificar el artículo 12 F con la ley de simplificación 20.899, esta exención tuvo como finalidad no afectar con IVA al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio Vivienda y Urbanismo, cuando este adquiriera una vivienda que sea financiada en su totalidad o parte con subsidio. Sin embargo, considerando que resulta posible que los beneficiarios de subsidios habitacionales otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, adquieran sus viviendas no solamente mediante operaciones de compraventa, sino que también pueden hacerlo al suscribir contratos generales de construcción de las mismas o de tomar en arrendamiento con opción de compra la vivienda que se pretende adquirir, es que ella se hizo extensiva, en los mismos términos a los contratos generales de construcción y a los contratos de arrendamiento con opción de compra. Por lo tanto, en el caso de los contratos generales de construcción, para favorecerse de la primera parte de la exención, éstos deben celebrarse con beneficiarios de un subsidio habitacional que financien con dicho subsidio, todo o parte de dicho contrato y éste tenga por objeto la construcción de una vivienda, de forma tal que permita a los beneficiarios del subsidio habitacional acceder por esta vía a una vivienda propia.

Respecto de la segunda parte de la exención, cabe tener presente que para que opere la liberación de IVA allí contenida, por la vía de entender que terceros se consideran también beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el MINVU, estos terceros, personas naturales o jurídicas, deben no tan solo adquirir o encargar la construcción de un bien corporal inmueble, sino que además deben venderlo o entregarlo en arrendamiento con opción de compra a un beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por dicho Ministerio. Así las cosas, en lo que dice relación con los contratos generales de construcción celebrados por terceros, sólo se beneficiarán de la exención en comento, en la medida que quien encarga la construcción de la vivienda, sea a su vez quien la venda posteriormente al beneficiario del subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dejando constancia de ese hecho en el respectivo contrato general de construcción.

2.12 Vigencia de la Franquicia

Modificaciones introducidas al D.L. N° 825, por el Art. 2°, de la Ley de 20.899

Estas dentro de las cuales se cuenta la que incorporó a los contratos generales de construcción a la exención contenida en el Art. 12, letra F), del D.L. N° 825, comenzaron a regir el 1° de Enero de 2016. Considerando que el hito que marca el nacimiento del hecho gravado beneficiado con la franquicia, es el contrato general de construcción, expresamente gravado con IVA en el Art. 8°, letra e), del D.L. N° 825, resulta claro que sólo los contratos suscritos a contar del 1° de Enero de 2016, son los que podrán favorecerse con la liberación del tributo, en la medida que cumplan con los requisitos establecidos en el Art. 12°, letra F).

Debemos tener claridad que el devengo del impuesto y la emisión de documentación, solo son consecuencias tributarias del nacimiento del hecho gravado, pero esto no condiciona que se aplique la exención, el hecho que gatilla el nacimiento del tributo en este caso, es el Contrato general de construcción. Por esta razón, los contratos generales de construcción, suscritos antes del 1° de enero de 2016, no se benefician con esta exención, ya que, aun teniendo el contrato general de construcción, esta franquicia no existía.

Cabe señalar que no es necesario que una vivienda sea calificada de social para poder utilizar la exención.

2.13 En qué casos es aplicable la exención:

- Es aplicable a la venta de una vivienda donde el beneficiario tenga un subsidio habitacional otorgado por MINVU.
- Los contratos generales de construcción financiados en parte o en el total por subsidio habitacional.
- Contratos de arriendo con opción de compra (venta, contratos o arriendos con opción), cuando aquellos contratos hayan sido financiados por el total o en parte, por un subsidio.
- La persona natural o jurídica que adquiera o encargue la construcción de un inmueble para venderlo o arrendarlo con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional.
- La venta a un tercero de una vivienda entregada con arriendo con opción de compra y sea a un beneficiario de un subsidio habitacional en forma total o parcial.

2.14 Requisitos para la exención:

- Que los contratos generales de construcción estén suscritos desde el 01 de enero de 2016.
- Que quien encarga la construcción, sea quien después venda al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por MINVU.
- Se considera como beneficiario a una persona natural o jurídica que adquiera o encargue, para entregarlo en venta o en opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional, siempre que el anterior conste de un contrato, debiendo aplicarse el IVA en caso contrario. En el caso que la venta o el contrato de arriendo con opción de compras posteriores no se celebre con beneficiarios de subsidios, deberá aplicarse el IVA, sin que proceda la exención.
- La exención aplica si el subsidio sirve para financiar en todo o en parte la adquisición de la vivienda respectiva.

- Esta es una exención de tipo personal, que beneficia exclusivamente al beneficiario del respectivo subsidio habitacional.

2.15 Formalidades

- Dejar constancia en el contrato general de construcción que el contrato se venderá a un beneficiario del subsidio habitacional.
- El vendedor de la vivienda puede acreditar ante el SII que la exención se aplicó con cualquier documento que acredite que el adquiriente es un beneficiario de un subsidio habitacional.
- En el caso que exista un contrato general de construcción anterior al 01 de enero de 2016 y posterior a esa fecha, se puede efectuar un cambio de contrato para retomar la construcción. Se entiende que es un nuevo contrato por lo que se beneficia con la exención, por ejemplo, en el caso de una quiebra.

2.16 Aplicación crédito especial empresas constructoras en este caso.

El Ministerio de Hacienda, estableció en el artículo 21 del D910 de 1975, un crédito especial a las empresas constructoras igual al 65% del débito del impuesto al valor agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos.

La reforma tributaria restringe el crédito especial de IVA para las empresas constructoras, para la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos, cuyo valor no puede exceder las 2000 UF y se aplicara de forma progresiva desde el año 2015.

Además, en la norma establece que el tope de este beneficio es de 225 UF por vivienda lo cual no fue modificado.

El crédito que se estableció en el artículo 21 de DL910 de 1975 se aplicara a la venta de bienes corporales inmuebles para habitación y a contratos generales que se suscriban desde:

- Desde el 01 de enero de 2015 no puede exceder de 4000 UF.
- Desde el 01 de enero de 2016, el crédito se aplicará cuando el valor no exceda de 3000UF.
- Desde el 01 de enero de 2017 el crédito se aplicará cuando el valor no exceda de 2000 UF.

Las empresas constructoras que vendan viviendas o suscriban contratos generales de construcción con beneficio de un subsidio habitacional que financien todo o parte dichas operaciones con este subsidio, tendrán un beneficio equivalente a un 0.1235 del valor de la venta, la cual se deducirá de los pagos provisionales obligatorio de la Ley de impuesto a la renta.

En el factor entregado para la venta de bienes corporales inmuebles (0.1235), que deben aplicar las empresas, en el cual el precio se encuentra incluido en el valor del terreno y debe ser aplicado al valor de la venta, pero una vez descontado el valor del terreno.

Artículo duodécimo transitorio de la Ley 20780: Se reconoce la existencia de subsidios que permiten adquirir vivienda con un tope de hasta 2.200 UF, ampliando el monto que se estableció para el 2017, para viviendas financiadas en todo o parte de subsidios otorgados por MINVU.

2.17 Exenciones transitorias: Los beneficios que se le otorgó al sector inmobiliario.

Promesas celebradas antes del 01-01-2016 Ley 20780 Artículo sexto transitorio

Las ventas o transferencia de bienes inmuebles que a contar del 01 de enero de 2016 hayan prometido con anterioridad a dicha fecha un documento válidamente celebrado por escritura pública o por un instrumento protocolizado ante un notario no se gravaran con IVA.

2.18 Requisitos:

- Debe contar por escrito, debe ser por escritura pública o instrumento protocolizado.

- Debe tener plazo y condiciones donde se señale la época de la celebración del contrato prometido.
- La promesa debe especificar el contrato prometido.
- Los contratos de promesas deben cumplir con lo que establece el artículo 28 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esto es que parte del precio debe caucionado mediante póliza de seguros o boleta bancaria, aceptada por el promitente comprador.

2.19 Cesión de promesa

Esta cesión de promesa se refiere a cuando un comprador cede sus derechos y obligaciones respecto del bien que se promete comprar a un tercero, que pasa a ocupar su lugar como comprador.

Este es un acto legítimo, aunque la promesa suscrita se haga con posterioridad al 01 de enero de 2016, se registrará por las normas anteriores a dicha fecha, en la circular 42 del año 2015, dice que el SII podrá fiscalizar para verificar que estos actos tengan como único objetivo el de la liberación del impuesto

En este sentido se debería verificar que esta cesión se realice entre personas naturales y no sea para eludir el impuesto correspondiente donde una de las partes sea una inmobiliaria o una empresa relacionada que se beneficie.

2.20 Arrendamiento con opción de compra celebrado antes del 01- enero-2016

Artículo sexto transitorio modificado en la ley 20899, dice que no se aplicaran las disposiciones a las cuotas de contratos con opción de compra de bienes inmuebles ni a las transferencias de inmueble de contratos que se hayan celebrado con anterioridad a la entrada en vigencia de ley y siempre que haya sido celebrado por escritura o instrumento privado protocolizado.

En la ley 20780 en el artículo 2°, excluida a las transferencias de inmuebles en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra que se hubiese celebrado con anterioridad al 01 enero-2016 aunque dicho contrato tuviese los requisitos establecidos.

Por lo tanto, solo la cuota final quedaba exenta, pero todas las cuotas de arrendamientos quedaban sujetas a las disposiciones, hecho gravado, devengo de impuesto, emisión de documentación y otra disposiciones al art 2° de la ley 20780 al DL N°825

Con la modificación en la ley 20899, se corrigieron estas disposiciones; esto quiere decir que dichos contratos mantendrán la tributación vigente al momento de la suscripción y con respecto a esta modificación era muy difícil para el contribuyente el poder mantener un control donde se detallan por ejemplo en un leasing los intereses, amortización, cuota y agregar el IVA, en cada una de las cuotas y solo la última cuota quedara exenta. Además, en el caso de una transferencia, no se realiza una enajenación de un bien sino una transferencia, por lo que no debe estar gravada con IVA.

2.21 Séptimo Transitorio I parte

Permiso de edificación ante del 01enero2016 y ventas dentro del 2016

En el artículo séptimo transitorio de la ley 20780, dice que los bienes corporales inmuebles quedaran exentos del pago del tributo por consecuencia de la modificación realizada en el artículo 2° del DL 825 (habitualidad).

Esta exención procederá siempre y cuando dichos bienes corporales inmuebles cuenten con el respectivo permiso de edificación a lo que se hace referencia en la Ley General de Urbanismo y Construcción al 01enero2016 y la venta que se efectúa dentro del año contando desde esa fecha.

Para que proceda esta exención se requieren dos requisitos:

- Contar con el permiso de edificación según la Ley General de Urbanismo y Construcción inciso primero del artículo 116 al 01 de Enero de 2016 el cual dice:

“Artículo 116: La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación, demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales requerirán del permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señala la Ordenanza General”.

Además, en el artículo 119, la ley contempla la posibilidad de que después de concedido el permiso de edificación se puedan realizar modificaciones o variaciones al proyecto o a las obras.

Si el permiso de edificación que fue otorgado antes del 01 de enero de 2016 y es modificado con posterioridad, deberá verificarse que esta modificación de permiso de edificación no tenga cambios sustanciales en el proyecto original en caso que el proyecto haya sido modificado, lo cual implique una construcción distinto al original que se pactó construir, este no será beneficiado con la franquicia que dice este artículo.

- Las ventas deberán realizarse dentro del año contado desde el 01enero2016.

Para gozar de la exención se deberá contar con la escritura pública hasta el día 01enero 2017.

Esta norma no tiene ninguna exigencia en relación a la calidad de nuevo o usado del bien, al no contemplarse esta exigencia cuya transferencia se declara exenta, en medida que hayan sido vendido durante el año 2016 y no se gravara (oficio1488 del 24 de junio de 2016).

2.22 Séptimo Transitorio II parte 20899

Permiso de edificación ante del 01 enero2016 y solicitud de recepción definitiva antes del 01enero 2017.

Los inmuebles que cuenten con permiso de edificación al 01 enero 2016 y por los cuales se haya ingresado la recepción definitiva al 01 Enero 2017 ante la Dirección de Obras Municipales y conforme a lo que establece el artículo 144 de la Ley de Urbanismo y Construcciones, se incorporó a este beneficio y en los mismos términos al contrato de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles.

La ley hace referencia a que los bienes inmuebles deben tener la calidad de Nuevos para acceder a exención de esta franquicia.

Los requisitos para acceder a la franquicia son:

- Contar con el permiso de edificación.

- Haber ingresado antes del 01 enero 2017 la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la Dirección de Obras Municipales.

Podemos señalar que, si bien este artículo tiene un carácter de transitorio, en cuanto cumplan los requisitos para que opere la exención, la venta exenta podrá realizarse en cualquier momento.

De lo que se ha expuesto, podemos ver que la Ley 20.780 y 20.899 así como se incluye como hecho gravado la venta de los bienes inmuebles, también incluye algunas dudas no resueltas y que nos parece atentan contra los principios de igualdad y por tanto, nuestra posición sería eliminar el beneficio de CECC y reemplazarlo por un beneficio que pueda ser aprovechado de manera directa por quién soporta el IVA; es decir, la persona natural que adquiere una vivienda. Con lo cual pretendemos terminar con la desigualdad que se da entre quienes son del rubro construcción y otros rubros de la economía, que no tienen un 0.65 de crédito sobre el IVA débito fiscal generado.

Adicionalmente con el articulado transitorio de la Ley 20899, se vuelve a favorecer a las constructoras dándole una serie de garantías, respecto a poder ingresar proyectos hasta cierta fecha para quedar exentos de IVA

Las exenciones incorporadas por las leyes 20.780 y reafirmada por la 20.899, vienen a dejar en manifiesto beneficios al sector inmobiliario y dejando en evidencia la vulneración de principio de igualdad en el tratamiento tributario entre personas naturales afectas a impuesto y al sector inmobiliario, y esto queda reflejado en que el legislador incorpora una modificación al artículo 16 del DL 825 donde intenta subsanar este error otorgando una forma de cálculo a las personas naturales para rebajar el mayor valor obtenido en una propiedad.

Como se puede apreciar en las exenciones analizadas y que se incorporaron con la Ley 20780 y se mejoraron con la Ley 20.899. Vienen en directo beneficio del sector inmobiliario, lo que atenta contra el Principio de Igualdad y justicia tributaria, puesto que una persona Natural que quiere vender un bien inmueble, nunca va a poder acceder a ninguno de los beneficios o exenciones establecidos por el legislador, los cuales

benefician sólo a un sector del negocio inmobiliario. No se entiende esta excesiva protección a este sector del mercado, toda vez que desde el año 1987, ley 18.630 época en la que entró el negocio inmobiliario al IVA, se incorpora una medida de protección, como lo es el crédito especial de empresa constructora, y que, con la actual reforma tributaria, se incorpora totalmente el sector inmobiliario al impuesto, de la mano con una serie de beneficios o exenciones para las grandes empresas.

No podemos dejar de mencionar la poca factibilidad de la fiscalización en materia de las exenciones, toda vez que en cuanto a la exención del artículo séptimo transitorio de la ley 20.899, resulta difícil determinar el momento efectivo en el cual se ingresó la solicitud de recepción definitiva de las obras, a la respectiva Dirección de Obras municipales, y si efectivamente dichas obras contaban con todos los requisitos para que se otorgara la recepción por parte de la DOM.

Expuesto el escenario actual en que encuentra el crédito especial de empresas constructoras, es que proponemos cambiar el actual artículo 21 del DL 910, eliminando el 0.65 del IVA que es crédito especial de empresa constructora, en los que respecta a adquisición de personas naturales y solo que opere tal y como está hoy en todo lo que respecta a los contratos con SERVIU.

La principal idea de modificar el artículo 21 del DL 910, sería establecer un beneficio directo para el contribuyente que adquiere un bien raíz habitación. Este beneficio consistiría en rebajar el monto del IVA soportado en la adquisición de una vivienda y respaldado con una factura entregada por una inmobiliaria de la base de global complementario. Sin tope. Luego De aplicada la rebaja, si existe saldo a favor, este sea arrastrado a los años siguientes, hasta agotar el IVA soportado o se cumplan tres años desde que se adquirió la vivienda, lo que ocurra primero.

Lo anterior provocaría que el contribuyente que se le retuvo el impuesto mensual sobre su remuneración a cuenta de su global complementario, obtenga devolución de los dineros pagados por concepto de impuesto retenido por el empleador.

Creemos que esta alternativa logra beneficiar a la clase media que es la que percibe remuneraciones que quedan afectas a impuesto mensual por el artículo 42 N°1 e igualmente favorecería a los profesionales independientes con rentas del artículo 42 N°2 que pudiesen afectarse con el impuesto global complementario.

Con respecto a los contribuyentes que gozan del beneficio tributario del artículo 55 bis del DL 824 o al beneficio de la ley 19622 de 1999, este nuevo beneficio sería adicional pudiendo hacer uso de ambos beneficios si sus rentas de global complementario lo permiten.

En el caso que la vivienda sea adquirida por una persona natural y la venta quede gravada con IVA, igualmente el adquirente podrá impetrar el beneficio propuesto y para eso será el formulario 29 con el pago de impuesto, el que servirá como comprobante para acceder al beneficio.

CONCLUSIÓN

Como hemos logrado evidenciar en esta Tesina, la configuración del hecho gravado del IVA desde su creación con el DL.825 del año 1974 quedó con la nebulosa respecto del elemento principal HABITUALIDAD.

Es así como el Reglamento del IVA, DS.N°55 del año 1977, trató de esclarecer las características para determinar la habitualidad y en su artículo 4° agregó los elementos: naturaleza, cantidad, frecuencia y ánimo. Del análisis de estos elementos se determina si se configura el hecho Gravado. Aun así, posteriormente el Servicio de Impuestos Internos ha salido a interpretar mediante oficios, la forma de interpretar estos elementos y si en situaciones particulares se configura el hecho Gravado.

Y como hemos expresado, actualmente con la incorporación como hecho gravado la Venta de Bienes Corporales Inmuebles, nuevamente se abre esta discusión sobre habitualidad y cobra mucha relevancia el elemento ánimo. ¿Quién puede determinar el ánimo de un contribuyente al comprar y vender un bien inmueble antes de un año desde su adquisición?, la respuesta es: El Servicio de Impuestos Internos no debiese ser el que determine el ánimo, la Ley por sí sola debiese ser suficiente y clara para fijar si el impuesto afecta o no. El contribuyente no puede quedar al arbitrio de la interpretación de una persona. Teniendo en cuenta que el ánimo es la voluntad interna que tiene una persona al tomar una decisión.

El Legislador vuelve a dejar la duda y no zanja de una vez por todas lo que se entiende por habitualidad, elemento fundamental para determinar el hecho gravado.

Al ser la última reforma tributaria Ley 20780, una de las más grandes de los últimos 40 años, creemos que se ha perdido una oportunidad única de poder definir de manera certera lo que se entenderá por habitualidad.

En lo que respecta al crédito especial de empresas constructoras (CEEC), también hemos logrado exponer que la incorporación de los bienes inmuebles como hecho gravado ha venido a generar un aumento en las ventas de viviendas nuevas y por lo mismo un aumento en el valor de las viviendas, como una reacción lógica de oferta/demanda. Es decir, se aumentó el valor de la vivienda no por efecto de recargarle IVA, si no por un efecto de Mercado.

Con lo anterior, queda demostrado que el beneficio del 0.65 sobre el IVA de la vivienda para evitar el encarecimiento de la propiedad no cumple el efecto. Además de tener presente otros dos factores como son:

- 1) Intermediario entre la constructora y el contribuyente, la inmobiliaria y
- 2) El límite de beneficios para viviendas de hasta 2000 UF., lo que significa para la región, el beneficio lo tienen viviendas construidas de menos de 70 Mts², que vendría a ser una vivienda básica.

Con esto queremos hacer presente que el beneficio no favorece a la clase media y que las viviendas básicas ya están beneficiadas por los subsidios del Estado. Es decir, el beneficio, así como está hoy estructurado queda favoreciendo solo a las empresas inmobiliarias.

Expresado lo anterior, es que creemos válido reemplazar el beneficio de Crédito Especial Empresas Constructoras por un beneficio más directo, que en realidad vaya en beneficio de la clase media que adquiere viviendas de hasta 3000 UF.

En definitiva, al legislador aún le quedan cosas por mejorar y es posible que la premura de los gobiernos de turnos ha propiciado escenarios ambiguos y poco prolijos en

materia tributaria y que por años ha sido utilizado por el empresariado inescrupuloso para evadir impuestos o beneficiarse indebidamente.

Concluyendo que se puede terminar con el Crédito Especial de Empresas Constructoras. Beneficio que le significó al fisco un desembolso de \$53.430.976.454, según los datos de recaudación Fiscal para el año Tributario 2017, entregados por el Servicio de Impuestos Internos.

Considerando la evolución que ha tenido el Crédito Especial de Empresas Constructoras desde el año 1987 hasta nuestros días, podemos ver que progresivamente ha ido disminuyendo sus topes y por ende su beneficio. Adicionalmente, por la estructura comercial que se da en el mercado en estos días, donde las empresas constructoras están asociadas a una empresa inmobiliaria, quién es la que recibe la factura con el beneficio del 0.65 menos de IVA a pagar y esta factura al cliente o a quién compra una vivienda, el beneficio no logra ser percibido por el adquiriente de la vivienda y se diluye entre la constructora y la inmobiliaria.

Planteada la idea anterior y en el entendido que el espíritu del legislador, al incorporar el beneficio, es ayudar a la persona que adquiere una vivienda e igualmente beneficiar a las familias que adquieren viviendas por intermedio de subsidios del Estado, proponemos la eliminación del CECC.

BIBLIOGRAFÍA

- Circular n° 13 del 2016
- Circular n° 26 de 1987
- Circular n°42 de 2015
- Circular n° 39 del 2009
- Circular n° 52 del 2008-
- Circular n° 65 del 2014
- Constitución política de la república de chile
- Decreto supremo 55 de 1976 DL.825 del año 1974
- DL910 de 1975
- Ley 20.780
- Ley 20.899
- Manual de IVA en los inmuebles año 2017
- Modificaciones al código tributario introducidas por la ley n° 20.780
- Oficio n 3418 del 29-12-2016
- Oficio ordinario N°496 del 8 de marzo 2017
- Reglamento del IVA, DS.N°55 del año 1977
- Resolución Exenta N°16
- [www. Sii.cl/gestión](http://www.Sii.cl/gestión)
- Rodolfo Spisso año 200 pag. 30 <http://www.diariojudicial.com/nota/46575>
- emol.com - <http://www.emol.com/noticias/economia/2016/07/27/814339/alza-en-el-precio-de-las-viviendas-es-un-buen-momento-para-invertir-en-bienes-inmobiliarios.html>
- <https://www.oecd.org/chile/economic-survey-chile.htm>

- www.juanandres.orrego.cl
- David Ibaceta Medina; El principio de Justa y Proporcional Igualdad Impositiva. Revista de Derecho Público, volumen 73.
- Nelson Abraham Cerpa Cabrera: Los Principios Constitucionales del Derecho Tributario. Memoria para optar al grado de licenciado en ciencias jurídicas, Universidad de Chile, Santiago, 2012
- Yuri Alberto Varela: La Facultad de Interpretación Tributaria del SII y los Tribunales Tributarios y Aduaneros. Centro de estudios tributarios Universidad de Chile.
- Alejandro Dumay Peña: La Pirámide Invertida- Rol Legislativo del SII. Centro de Estudios Tributarios, Universidad de Chile.
- Reportaje diario LA TERCERA: Fisco recaudaría US\$ 610 millones, 15% por sobre lo esperado, por IVA a la vivienda. Publicación Viernes 2 de Febrero de 2018, página web: [/www.latercera.com/negocios/noticia/fisco-recaudaria-us-610-millones-15-lo-esperado-iva-la-vivienda/55646](http://www.latercera.com/negocios/noticia/fisco-recaudaria-us-610-millones-15-lo-esperado-iva-la-vivienda/55646)
- Gonzalo Martner: Desigualdad y Tributos en Chile. Columnas Chile 21, Fundación Chile 21, <http://www.chile21.cl/19703/>.