

EL IVA EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS Y EN LA VENTA DE INMUEBLES

PRIMERA PARTE EL IVA EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS

I.- HECHO GRAVADO BASICO	13
A.- TEXTO DEL ARTÍCULO 2º DE LA LEY SOBRE IMPUESTOS A LAS VENTAS Y SERVICIOS	15
1.- Elementos del hecho gravado básico del IVA.....	16
2.- Concepto de “vendedor”.	17
3.- Territorial del bien gravado.....	18
B.- OTROS HECHOS GRAVADOS ESPECIALES DEL IVA, RESPECTO DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	19
1.- Aportes a sociedades y otras transferencias de dominio de bienes corporales inmuebles efectuados por vendedores.....	19
2.- Adjudicaciones de bienes corporales inmuebles	23
3.- Retiros de bienes corporales inmuebles.....	24
4.- Contratos generales de construcción	25
5.- Transferencia de bienes construidos para una empresa constructora, por administración, adquisición y venta de inmuebles no construidos por el adquirente	25
6.- Contrato de instalación o confección de especialidades	32
6.1.-Ejemplos de contratos de confección de especialidades	32
6.2.-Cambio de sujeto pasivo en los contrato celebrados con empresas constructoras	33
6.3.-Excepciona de las retenciones por cambio de sujeto de derecho del IVA a las operaciones respaldadas con documentos tributarios electrónicos emitidos por contribuyentes emisores electrónicos.	43
7.- Venta de establecimientos de comercio que comprenda bienes corporales inmuebles de su giro	44
8.- Promesas de ventas y contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles	45
9.- Ventas de sitios urbanizados	46
10.- Ventas de bienes inmuebles que formen parte del activo inmovilizado	53
C.- DEVENGO DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	58
1.- En los retiros de inmueble	58
2.- En los contratos de instalación o confección de especialidades, en los contratos generales de construcción, en las ventas y en los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles.....	58

2.1.- Momento en que deben emitirse las facturas en los contratos de instalación o confección de especialidades y en los contratos generales de construcción	58
2.2.- Momento en que deben emitirse las facturas por las ventas o promesas de ventas de inmuebles.....	59
3.- Obligación de emitir facturas	60
D.- SUJETOS DEL IMPUESTO RESPECTO DEL IVA A LA CONSTRUCCIÓN	61
E.- NORMAS SOBRE BASE IMPONIBLE	62
1.- Norma general contemplada en el artículo 15 del D.L. N° 825, de 1974	62
2.- Normas especiales contempladas en el artículo 16 del D.L. N° 825, de 1974	65
2.1.- En los retiros de inmuebles	65
2.2.- En los contratos de instalación o confección de especialidades y contratos generales de construcción	65
2.3.- En la venta de establecimientos de comercio y, en general la de cualquier otra universalidad que comprenda bienes corporales inmuebles de su giro.....	65
2.4.- En el caso de adjudicaciones de bienes corporales inmuebles por liquidación.....	66
3.- Normas para excluir el valor del terreno de la base imponible del IVA.....	66
F.- CRÉDITO FISCAL IVA.....	69
1.- Derecho al crédito fiscal IVA	69
2.- Compras o servicios que no dan derecho al crédito fiscal.....	70
3.- Crédito fiscal proporcional	70
4.- No dan derecho a crédito los automóviles, station wagons y similares y de los combustibles, lubricantes, repuestos y reparaciones para su mantención.....	70
5.- Compras en supermercados no darán derecho cuando no sean del giro y no cumplan con ciertos requisitos	71
6.- No darán derecho a crédito los impuestos recargados o retenidos en facturas no fidedignas o falsas	73
G.- EXHIBICIÓN Y CONSTANCIA DEL PAGO DEL IMPUESTO	74
H.- EXENCION DEL IVA CUANDO LOS CONTRATOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN HAYAN SIDO FINANCIADOS POR EL SUBSIDIO OTORGADO POR EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO	75

I.- CREDITO ESPECIAL DEL ARTICULO 21 DEL D.L. N° 910, DE 1975	94
1.- Empresas constructoras con derecho al crédito especial.....	98
2.- Viviendas que dan derecho	98
3.- Beneficio no será aplicable a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento	101
4.- Contratos generales de construcción referidas a la urbanización	101
4.1.-Urbanización de terrenos destinados a viviendas sociales	102
5.- Tope del crédito especial	108
5.1.-Vigencia y gradualidad de la modificación.....	109
5.2.-Valor de construcción de las viviendas que pueden acceder al beneficio.....	110
5.3.-Contratos de construcción de más de una vivienda	111
5.4.-Requisitos formales de la documentación y alcance del concepto “Inicio de Obras” para efectos de la fiscalización	113
6.- Facturación	113
7.- Tratamiento tributario respecto del IVA y del crédito especial contenido en el Art. 21°, del D.L. N° 910	114
8.- Crédito especial por aplicación de la exención contenida en la primera parte del artículo 12, letra F.- del D.L. N° 825. Crédito en contra de los PPM obligatorios	115
9.- Aplicación del crédito especial analizado a los contratos generales de construcción que se celebren con determinadas instituciones.....	117
10.- Crédito especial en la liquidación de sociedades	118
11.- Información al SII sobre el crédito especial	118
J.- CRÉDITO TRIBUTARIO EN BENEFICIO DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE INSTALEN SISTEMAS SOLARES TÉRMICOS	120
1.- Descripción general del beneficio	121
2.- Contribuyentes beneficiados.....	121
3.- Requisitos que deben cumplir los contribuyentes.....	122
4.- Monto del crédito	125
5.- Monto máximo absoluto del crédito	128
6.- Oportunidad y forma de imputar el crédito.....	133
7.- Impuestos de los cuales se deduce el crédito	134
8.- Otros aspectos.....	134
9.- Facultad de tasar del artículo 64 del Código Tributario	135
10.- Información que deben proporcionar las empresas constructoras al SII	135
11.- Sanciones	137
12.- Restitución de impuestos en caso de uso indebido del crédito	138
13.- Obligación de responder por fallas o defectos y sanción tributaria por responsabilidad civil.....	138

**SEGUNDA PARTE
EL IVA EN LAS VENTAS DE INMUEBLES**

A.- HECHO GRAVADO BASICO	142
1.- Concepto de venta	142
2.- Concepto de vendedor.....	143
3.- Facultad del SII para calificar la habitualidad	144
4.- Presunción de habitualidad.....	144
4.1.-Fecha de adquisición o enajenación.....	144
5.- Presunción de no habitualidad.....	145
6.- La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual	145
7.- Normas transitorias de la Ley N° 20.780, modificada por la Ley N° 20.899	146
7.1.-Se excluye del IVA a las ventas y otras transferencias de inmuebles y a los contratos de arriendo con opción de compra de inmuebles cuándo éstos se hubieren válidamente prometidos antes del 01.01.2016	146
7.2.-Exentas del IVA las ventas de inmuebles que cuenten al 01.01.2016 con el permiso de edificación y exentas del IVA las ventas de inmuebles nuevos, y otras transferencias, incluido los contratos de arriendo con opción de compra siempre que respecto de tales bienes se haya ingresado, al 1 de enero de 2017, la solicitud de recepción definitiva de la obra	149
B.- OTROS HECHOS GRAVADOS ESPECIALES DEL IVA EN LAS TRANSFERENCIAS DE INMUEBLES	151
1.- Aportes a sociedades y otras transferencias de dominio de bienes corporales muebles e inmuebles efectuados por vendedores.....	151
1.1- Casos en que no se da la existencia del hecho gravado con IVA	152
2.- Adjudicación de un bien corporal inmueble realizada en liquidaciones de sociedades civiles y comerciales	154
3.- Retiro de bienes inmuebles efectuadas por los dueños, socios o trabajadores	154
4.- Venta de un establecimiento de comercio o cualquier otra universalidad que comprenda bienes inmuebles.....	155
5.- Los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor.....	156
a) Contratos de arriendo con opción de compra sobre bienes corporales inmuebles suscritos antes del 1° de enero de 2016	156
b) Situación en el caso de que los contratos de arriendo con opción de compra se afectaron con IVA.....	158
5.1.-Calidad de vendedor.....	158
5.2.-Presunción de habitualidad.....	158
5.3.-Situación de las promesas de ventas	158
a) Promesas de venta de bienes corporales inmuebles suscritos a contar del 1/1/2016 y la publicación de la Ley	159

5.4.- Exención del IVA los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que haya precedido inmediatamente al contrato de arriendo, no se haya soportado IVA por tratarse de una venta exenta o no afecta.....	160
6.- Ventas de bienes muebles e inmuebles del activo fijo.....	160
C.- MOMENTO EN QUE SE DEVENGA EL IVA.....	161
1.- En los retiros de inmuebles.....	161
2.- En las ventas de inmuebles y en los contratos de arriendo con opción de compra de inmuebles.....	161
3.- Artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.899: Promesas de ventas gravadas antes de la modificación de la ley	163
D.- EXENCIÓN DEL IVA EN LA VENTA DE INMUEBLES FINANCIADAS CON SUBSIDIO.....	163
E.- BASE IMPONIBLE EN LA VENTA DE INMUEBLES	165
1.- En los retiros de inmuebles.....	165
2.- En la venta de establecimientos de comercio y de cualquier otra universalidad que comprenda bienes corporales muebles e inmuebles de su giro.....	165
3.- En la venta de inmuebles usados.....	165
3.1.-Ejemplo sobre determinación de la base imponible	166
4.- En las adjudicaciones de inmuebles.....	168
5.- En los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor.	168
6.- Normas sobre la deducción del terreno en la base imponible del IVA en la venta de inmuebles y en los arriendos con opción de compra.....	169
7.- Base imponible del IVA en la permuta de bienes o los préstamos de consumo	171
8.- Base imponible del IVA Cuando se dieren en pago de un servicio bienes corporales muebles o inmuebles.....	172
F.- DEDUCCIONES AL DÉBITO FISCAL CUANDO UNA VENTA O ARRIENDO CON OPCIÓN DE COMPRA DE BIENES CORPORALES INMUEBLES, GRAVADAS, QUEDEN SIN EFECTO POR RESOLUCIÓN, RESCILIACIÓN, NULIDAD U OTRA CAUSA	172
G.- DERECHO A USAR COMO CRÉDITO FISCAL EL IMPUESTO SOPORTADO EN LA ADQUISICIÓN O CONSTRUCCIÓN DE DICHOS INMUEBLES, AUN CUANDO ÉSTE HUBIESE SIDO SOPORTADO CON ANTERIORIDAD A LA FECHA EN QUE DEBAN RECARGAR EL TRIBUTO.....	173
1.- Opción de impetrar este derecho.....	173
2.- Plazos para los que opten por el derecho al crédito fiscal.....	174

3.- Contribuyentes que hagan uso del crédito fiscal, deberán deducirlo del costo del activo correspondiente.....	174
4.- SII establece procedimiento para hacer uso efectivo el derecho al crédito fiscal establecido en el artículo octavo transitorio de la Ley N° 20.780, modificado por la Ley N° 20.899	174
H.- DERECHO AL CREDITO FISCAL POR LA PARTE DEL IVA QUE LA EMPRESA CONSTRUCTORA RECUPERE EN VIRTUD DE LO PRESCRITO EN EL ARTÍCULO 21 DEL D.L. N° 910, DE 1975..	178
I.- JURISPRUDENCIAS ADMINISTRATIVAS SOBRE LAS VENTAS DE INMUEBELES	182
1.- Solicita un pronunciamiento sobre diversas materias relacionadas con las modificaciones incorporadas al D.L. N° 825, por la ley N° 20.780 y N° 20.899, sobre las transferencias de inmuebles	182
2.- Diversas consultas relacionadas con las modificaciones incorporadas por la Ley N° 20.780, al D.L. N° 825, especialmente en lo relacionado con los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de bienes corporales inmuebles, que conforman los activos securitizados de los distintos patrimonios administrados por una Securitizadora ...	192
3.- Solicita pronunciamiento a consulta sobre IVA en la enajenación de inmuebles.....	203
4.- Consulta si se encuentra gravado con IVA la venta de bienes muebles e inmuebles, efectuada en un procedimiento concursal	206
5.- Calidad de “inmueble usado” que tendría un bien inmueble para efectos de la determinación de su base imponible	210
DATOS GENERALES DE INFORMACION TRIBUTARIA, LABORAL Y PREVISIONAL	215
1.- TABLA DE CÁLCULO DEL IMPUESTO UNICO DE SEGUNDA CATEGORIA JULIO 2017	215
2.- TABLA DEL IMPUESTO ÚNICO DE SEGUNDA CATEGORÍA DEL MES DE JUNIO DE 2017 (LETRA a) DEL ARTÍCULO 52 BIS DE LA LIR, PARA EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA, MINISTROS DE ESTADO, SUBSECRETARIOS, SENADORES Y DIPUTADOS).....	216
3.- IMPUESTO UNICO DE SEGUNDA CATEGORIA QUE AFECTA O GRAVA A LOS CHOFERES DE TAXIS QUE NO SON DE SU PROPIEDAD.....	216
4.- IMPUESTO UNICO DE SEGUNDA CATEGORIA QUE AFECTA O GRAVA A LOS TRABAJADORES AGRICOLAS	216

5.- SUELDO GRADO 1-A ESCALA UNICA DE SUELDOS PARA REBAJA DE PRESUNCIÓN DE ASIGNACIÓN DE ZONA ESTABLECIDA POR EL ART. 13 DEL D.L. 889/75.....	217
6.- INDICADORES PREVISIONALES	217
7.- TABLA DE CALCULO DEL IMPUESTO GLOBAL COMPLEMENTARIO, MES DE JULIO DE 2017	218
8.- TABLA DE CALCULO DEL IMPUESTO GLOBAL COMPLEMENTARIO, MES DE JUNIO DE 2017. (LETRA b) DEL ARTÍCULO 52 BIS DE LA LIR, PARA EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA, MINISTROS DE ESTADO, SUBSECRETARIOS, SENADORES Y DIPUTADOS)	219
9.- PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE DEL IMPUESTO A LAS ASIGNACIONES HEREDITARIAS Y DONACIONES	219
10.- PORCENTAJES DE ACTUALIZACION CORRECCION MONETARIA. (TERMINO DE GIRO) Año: 2017.....	224
11.- UTM – UTA – IPC 2016 - 2017	224
12.- UNIDAD DE FOMENTO AÑO 2017.....	225
13.- CALENDARIO DE DECLARACION FORMULARIO 29 (IVA, PPM, RETENCIONES) MES DE JUNIO 2017.....	227
14.- PORCENTAJE DE ASIGNACION DE ZONA APLICABLE EN LAS REGIONES FAVORECIDAS POR EL DECRETO LEY 889 DE 197511	229