

¿Los contratos de Leasing sobre inmuebles pagan IVA?

Sí, los contratos que se celebren a partir del 1 de enero de 2016 deben pagar IVA, en la medida que el arrendador sea considerado como habitual respecto de la celebración de contratos de leasing.

Es decir, debe tratarse de una persona que adquirió con el ánimo de posteriormente arrendar vía Leasing el inmueble o, en general, una persona que se dedique habitualmente a celebrar este tipo de contratos, como bancos, empresas de leasing, aseguradoras, etc.

¿Los intereses del contrato de Leasing pagan IVA?

Los intereses del contrato de leasing no pagarán IVA.

¿Qué pasa con los contratos de Leasing celebrados con anterioridad al 1 de enero de 2016?

Los contratos de Leasing celebrados con anterioridad al 1 de enero de 2016 y que no tenían IVA se mantendrán exentos de este impuesto hasta que finalice el contrato, independientemente de cuando ocurra esto.

¿Qué pasa si celebro un contrato de Leasing antes que transcurra 1 año desde la adquisición o construcción de la vivienda?

La ley presume en ese caso existe habitualidad, por tanto deberá aplicarse IVA al contrato, salvo que el arrendador demuestre que no existe habitualidad.

¿Cuándo se aplica el IVA en el caso de los contratos de Leasing?

Se debe aplicar IVA en el pago de cada cuota y en el momento que esto ocurra. En ese mismo momento se debe emitir la factura correspondiente.

¿Si en la adquisición de la vivienda que antecede al contrato de Leasing, no se aplicó IVA, en el posterior contrato de Leasing, debe aplicarse el IVA?

No, la ley establece una exención en el caso que en la adquisición o construcción del inmueble que precede al Leasing no se haya soportado IVA.

Otras preguntas frecuentes

¿Las constructoras tendrán derecho a crédito especial del IVA?

A contar del año 2016, las constructoras tendrán derecho a crédito especial del IVA a las empresas constructoras en el caso de viviendas cuyo valor de construcción no supere las 2.000 UF.

En el caso de viviendas con subsidio, si bien la venta no está afecta a IVA, igualmente se otorga derecho a crédito fiscal a las constructoras por viviendas que tengan un valor de hasta 2.200 UF.

¿Qué pasa si una empresa vende un inmueble que es activo fijo a contar del 1 de enero de 2016?

A contar del 1 de enero de 2016 las empresas que vendan activo fijo deberán pagar IVA si en la adquisición de esos bienes se tuvo derecho a crédito fiscal. En caso contrario, no se aplica el impuesto.



# Claves para entender el IVA en materia inmobiliaria



**La Reforma Tributaria establece que desde 2016 la compra de viviendas está afecta a IVA. ¿Quieres saber cuáles son las condiciones y exenciones? Infórmate aquí.**

¿Cuándo comienza a regir la aplicación del IVA en la venta de viviendas?

Comenzó a regir el 1 de enero de 2016 y aplica a todas las ventas efectuadas por “vendedores habituales”. No obstante, la ley ha establecido una aplicación gradual del impuesto y algunas exenciones.

¿Quiénes son considerados vendedores habituales?

Aquellos que hayan comprado una vivienda con el ánimo de revenderla y, en general, aquellas personas o empresas que se dedican a la compra y venta de bienes inmuebles como las empresas inmobiliarias o constructoras.

Si vendo la casa donde vivo y no me dedico al negocio inmobiliario, ¿debo pagar IVA?

El impuesto sólo debe aplicarse cuando el vendedor sea habitual, por lo tanto, en este caso, no debe aplicarse IVA puesto que la vivienda se compró para su uso y no con el ánimo de reventa.

¿Este impuesto sólo aplica a viviendas nuevas o también a las usadas?

Aplica a todo tipo de viviendas, nuevas o usadas, en la medida que el que venda sea considerado como “vendedor habitual”.

Si vendo un terreno, ¿pago IVA?

No, la ley excluye a los terrenos de la aplicación del IVA.

**Si vendo mi casa antes que transcurra el plazo de 1 año desde su compra o construcción, ¿pago IVA?**

La ley establece una presunción de habitualidad respecto de todos aquellos que vendan antes de cumplido 1 año desde la compra o construcción de la vivienda, por lo cual, en principio se debe aplicar IVA.

Sin embargo, el vendedor puede demostrar que en realidad no se trata de un “vendedor habitual”, a pesar de estar vendiendo antes de 1 año.

**¿Hay alguna excepción a la aplicación de IVA en la venta de viviendas?**

Sí, la ley establece las siguientes excepciones a la aplicación del impuesto:

- Venta de viviendas con subsidio.
- Venta de viviendas nuevas o usadas que tengan permiso de edificación anterior al 1 de enero de 2016, y que se vendan durante el año 2016.
- Venta de viviendas nuevas que tengan permiso de construcción anterior al 1 de enero de 2016 y que se terminen de construir durante el año 2016.
- Venta de viviendas respecto de las cuales se haya celebrado una promesa antes del 1 de enero de 2016.

**Las propiedades nuevas que terminen su construcción durante 2016, ¿pagan IVA?**

Las propiedades nuevas con permiso de edificación anterior al 2016 y que terminen su construcción durante 2016 no pagan IVA. Para esto, los proyectos deben haber ingresado la solicitud de recepción definitiva de la obra a la Dirección de Obras Municipales respectiva antes del 1 de enero de 2017.

Es importante subrayar que respecto de este tipo de inmuebles no se paga IVA independiente de que la venta se verifique el año 2016, 2017 o cualquier otro año.

**La compra de viviendas respecto de las cuales se haya celebrado una promesa antes del 1 de enero de 2016 no se les aplica IVA. En este sentido, ¿qué requisitos debe cumplir esa promesa?**

Debe ser una promesa celebrada antes del 1 de enero de 2016 por escritura pública o instrumento privado protocolizado ante Notario.

Además, la promesa debe identificar claramente al futuro vendedor, al futuro comprador, el precio pactado y el objeto del contrato, esto es, la casa, departamento, oficina, bodega, estacionamiento que se promete vender en el futuro.

**¿Qué pasa si con posterioridad al 1 de enero de 2016 y antes de firmar la escritura de compraventa definitiva, se cede o vende la promesa?**

La cesión de promesas es un acto completamente legítimo, por lo que una cesión de la promesa ocurrida con posterioridad al 1 de enero de 2016 no cambia la fecha de la promesa original, por lo que la futura venta no va a estar afectada a IVA.

De todas formas, el Servicio de Impuestos Internos puede ejercer respecto de tales cesiones sus facultades de fiscalización, cuando se determine que tal cesión tuvo como objetivo evitar el pago del impuesto.

**¿Los intereses de los créditos hipotecarios pagan IVA?**

No, los intereses de los créditos hipotecarios no pagan IVA.

**¿Las casas o departamentos financiados con un subsidio del Ministerio de la Vivienda pagarán IVA?**

Las casas o departamentos financiados con un subsidio del Ministerio de la Vivienda, independientemente de si se compraron en forma directa, a través de un crédito hipotecario o una operación de leasing, no pagarán IVA.

Tampoco pagarán IVA los contratos generales de construcción financiados por esta vía.

Para estos efectos, basta que el subsidio financie parte de la compra, arriendo o construcción de la vivienda.

**¿Si tengo una sociedad que tiene el giro inmobiliario declarado ante el Servicio de Impuestos Internos, pero que en la práctica no se dedica a la compra y venta de inmuebles, se considera a esta sociedad como habitual?**

El solo hecho de tener el giro inmobiliario declarado ante el SII no implica que la sociedad o empresa sea considerada habitual. En otras palabras, se debe analizar caso a caso si la sociedad se considera o no habitual, dependiendo de las actividades que efectivamente lleve a cabo.

**¿Las promesas de compraventa de propiedades firmadas a contar del 2016 pagarán IVA?**

Las promesas de compraventa de propiedades no pagarán IVA, porque el IVA se pagará cuando se concrete la compra.

**¿Cuándo se debe aplicar el IVA?**

Al momento de la firma de la escritura de venta, por el precio total de la venta, independiente de que se hayan pagado anticipos del precio al momento de firmar la promesa o en otro momento anterior a la firma de la escritura definitiva.

Por ejemplo, si el precio total es de 100 pesos, pero se anticiparon 20 al momento de la promesa, la factura debe emitirse por el total de 100 pesos y no por los 80 que quedaban por pagar.

**¿Puedo descontar el valor del terreno de la base imponible del IVA?**

Sí, la ley me permite deducir el valor de adquisición reajustado del terreno, con ciertos topes.

De todas formas, el contribuyente puede optar por deducir cualquier de los siguientes valores:

- El valor de adquisición del terreno, debidamente reajustado. La deducción que en definitiva se efectúe por este concepto, no podrá ser superior al doble del valor de su avalúo fiscal determinado, salvo que la fecha de adquisición del mismo haya precedido en no menos de 3 años a la fecha en que se celebre el contrato de venta respectivo.
- El valor de avalúo fiscal a la fecha de la operación. Como este valor puede ser muy bajo, la ley autoriza al contribuyente para solicitar al SII un nuevo avalúo fiscal para estos efectos conforme lo establecido en resolución N° 49 del año 2016 del Servicio de Impuestos Internos (<http://www.sii.cl/documentos/resoluciones/2016/reso49.pdf>)