

EL IVA INMOBILIARIO

CAPÍTULO I

EL NEGOCIO INMOBILIARIO EN GENERAL Y SU TRIBUTACIÓN

1. Concepto jurídico-económico del negocio inmobiliario
2. Los inmuebles como objeto de tributación. Referencia
 - a. En la Ley del IVA
 - b. En la Ley de Impuesto a la Renta (LIR)
 - c. En la Ley de Impuesto Territorial
 - d. En la Ley de Impuesto a las Asignaciones Hereditarias y Donaciones
 - e. En la Ley sobre Incremento de Valor por Ampliaciones de los Límites Urbanos

CAPÍTULO II

LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS GRAVADAS CON EL IVA

Los hechos gravados con el impuesto al valor agregado

A. La venta de inmuebles

- i. Convención
- ii. Translaticia de dominio
- iii. Onerosa
- iv. Inmuebles construidos
 - El concepto de construcción
 - La exclusión del terreno no origina dos tipos de operaciones en un solo acto
- v. Venta de cuotas de dominio u otros derechos reales
- vi. La habitualidad

- Presunciones de habitualidad
- Presunciones de no habitualidad

vii. Territorialidad

B. Los servicios de construcción

i. La actividad de la construcción en sentido estricto

ii. La construcción debe realizarse en Chile

iii. La distorsión que introduce el Código Civil

iv. Los contratos de construcción

- Contratos de instalación o confección de especialidades
- Contratos generales de construcción

C. Operaciones societarias gravadas con el IVA

i. Aportes a sociedades

ii. Referencia a las reorganizaciones sociales

iii. Adjudicaciones en liquidación de sociedades

D. Retiros de inmuebles y donaciones

i. Retiros de inmuebles del giro

ii. Donaciones promocionales

E. Operaciones que versen sobre universalidades que comprendan inmuebles

F. Contratos de arriendo con opción de compra

G. Arrendamientos de inmuebles

H. Explotación de estacionamientos

I. Venta de inmuebles del activo fijo

CAPÍTULO III

LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS EXENTAS

1. Arrendamientos exentos

2. Contratos de leasing exentos

3. Operaciones inmobiliarias financiadas con subsidio habitacional . . . 84

CAPÍTULO IV

EL DEVENGAMIENTO DEL IVA, LA BASE IMPONIBLE Y EL CRÉDITO ESPECIAL DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS

1. Del devengamiento y emisión de documentos

2. La base imponible en el IVA inmobiliario

3. El crédito especial de empresas constructoras

4. Normas especiales sobre base imponible

CAPÍTULO V

OPERACIONES INMOBILIARIAS QUE SE MODIFICAN POR RAZONES COMERCIALES O QUEDAN SIN EFECTO

1. Descuentos, promociones y bonos otorgados a clientes

2. Resciliación y nulidad de las operaciones

CAPÍTULO VI

EL CRÉDITO FISCAL EN LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

Concepto general

- Automóviles y gastos en supermercados no otorgan DCF
- Nacimiento del DCF
- Plazo de ejercicio
- Requisitos del CF
 - Los requisitos de fondo
 - a) La relación con el giro
 - b) La afectación a operaciones gravadas
 - c) Problemática que generan las operaciones con subsidio. Posibilidad de un crédito parcial
 - Los requisitos de forma
 - + Documentación sustentatoria
 - a) Formalidades documentales
 - b) Efectividad de la operación. Facturas falsas
 - c) Emisor del documento
 - + Contabilización de la documentación
- Relación entre el crédito fiscal inmobiliario y el crédito especial de empresas constructoras
- El crédito fiscal proporcional en la actividad inmobiliaría y la solución legislativa de un crédito fiscal “provisional”
 - Concepto y ámbito de aplicación
 - Determinación del crédito proporcional para la generalidad de los contribuyentes y la solución de un crédito fiscal “provisional” para las inmobiliarias y constructoras

– La solución legislativa para la problemática de la proporcionalidad en la actividad inmobiliaria: el crédito fiscal “provisional”

– Crédito fiscal parcial y crédito fiscal proporcional. No confundir

ANEXO

LA ESCRITURA PÚBLICA Y OBLIGACIONES NOTARIALES

La Resolución No 16, de fecha 31 de enero de 2017, del SII