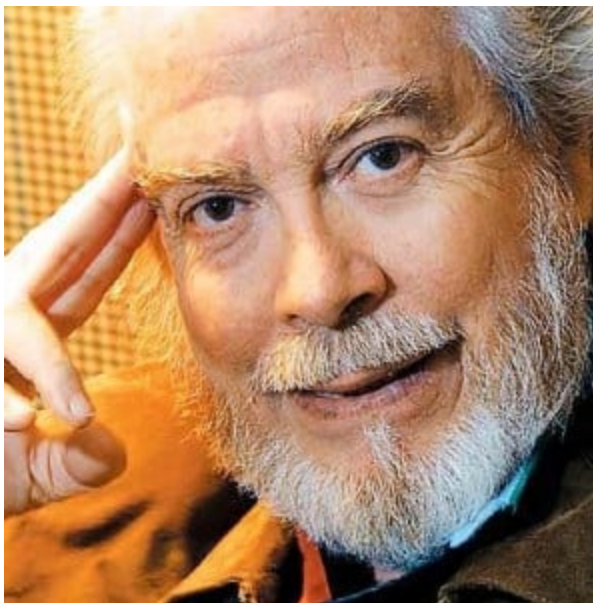


¡ Compre ahora viviendas sin IVA !

El Ciudadano · 16 de noviembre de 2015



Durante el transcurso de este año y más todavía en estos últimos meses todas las constructoras e inmobiliarias hacen atractivos y convincentes llamados por la prensa para que los compradores de viviendas lo hagan antes del 31 de diciembre de 2015, ello porque según los interesados, a partir del próximo año este tipo de inmuebles, por una disposición de la Reforma Tributaria, publicada el 29 de septiembre de 2014 con el N° 20.780 en el Diario Oficial, estarán afectos a ese tributo que aumenta el precio de las mismas en un 19% .

La propaganda se hace con coloridos avisos pagados en los diarios impresos en papel, con “interesantes y técnicas” entrevistas a actores del sector que esos mismos medios publican, con una creciente divulgación de la “noticia” en todos los canales de televisión y con otras ingeniosas fórmulas concebidas por las creativas empresas publicitarias contratadas para tal efecto por quienes desean vender ahora para ahorrarle el pago del IVA (impuesto al valor agregado) a sus potenciales clientes. Luego, muchos podrían percibir que la industria está en una loable campaña de *Responsabilidad Social Empresarial* para cuidarle los bolsillos a los compradores de viviendas, lo que no es efectivo. Al contrario, están en una maniobra cazabobos.

Es un hecho cierto que estamos ante una brutal burbuja inmobiliaria y no nos cabe duda que el mercado oferente de casas y departamentos ya traspasó a precios ese impuesto, sin que la cándida demanda se haya percatado, teniéndose en cuenta que el mayor porcentaje de compradores son los inversionistas, entre otros motivos, por la deficiente rentabilidad que han tendido los instrumentos financieros (acciones, depósitos a plazo, fondos mutuos, etc.). Los inmobiliarios informan al mercado que el mejor negocio es adquirir cantidades de departamentos pequeños y medianos para arrendarlos en razón a que sus contribuciones de bienes raíces son muy reducidas y porque las rentas que generan mensualmente son excelentes.

Pues bien, con el solo propósito de transparentar esta actividad comercial y en paralelo tranquilizar a los futuros adquirentes de viviendas, le recordamos al mercado que el Servicio de Impuestos Internos (SII) ha publicado circulares en donde se establecen las correctas reglas del juego respecto de la aplicación del IVA a las ventas de viviendas efectuadas por aquellos que son vendedores habituales.

Ello fue necesario porque la Ley N° 20.780 es un tanto engorrosa para los que no se familiarizan con las materias tributarias.

En efecto, el SII ha manifestado que se podrán comprar viviendas sin pagar IVA hasta fines del año 2016 y no hasta fines del presente año, como la opinión pública lo ha estado creyendo. Este específico asunto se refleja en la Circular N° 42 del 5 de junio de 2015, instrumento conocido y muy bien analizado por la Cámara Chilena de la Construcción, por las otras asociaciones empresariales del ramo y por todas las sociedades que explotan el recurso suelo y si esta situación no se revela es porque los anteriores desean vender más rápido sus *stocks*.

¿Qué dice esa Circular ?

Con el críptico lenguaje propio de la Administración del Estado explica lo siguiente :

“Las modificaciones introducidas por el artículo 2º en el decreto ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, no se aplicarán a las ventas y otras transferencias de dominio de inmuebles, que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley a que se refiere el número 1 del artículo precedente, en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado. Del mismo modo, no se aplicarán dichas disposiciones a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra.....”

“Estarán exentas del impuesto al valor agregado las ventas de bienes corporales inmuebles que se graven como consecuencia de la modificación que se introduce en el artículo 2º del decreto ley N° 825, de 1974, a través de la letra a) del numeral 1 del artículo 2º de la presente ley, siempre que dichos bienes cuenten, al 1 de enero de 2016, con el permiso de edificación a que se refiere la ley General de Urbanismo y Construcciones, y las ventas respectivas se efectúen dentro del plazo de un año contado desde la fecha a que se refiere el numeral 1 del artículo quinto transitorio”

Esa Circular más adelante ahonda el asunto expresando que *“La norma estableció dos situaciones por las cuales no se afectarán con IVA las transferencias de dominio de inmuebles. Tales son :*

a.- Ventas y otras transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad al 1 de enero de 2016 en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado independiente de la fecha en que se verifique la venta o transferencia definitiva”

La otra situación, con letra b.- no la transcribimos porque repite el tema del contrato de arrendamiento con opción de compra y si hemos reproducido lo descrito en la letra a.- es porque allí se introdujo la palabra *independiente* (sic), vocablo que podría dar pábulo para ciertas interpretaciones ventajistas, como por

ejemplo postergar por tiempo indefinido la transferencia definitiva y por ello esperamos que el SII puntualice el significado de la palabra “independiente”.

Somos de opinión de que la industria inmobiliaria no emplea la impúdica práctica de la colusión, lacra que se conoce muy bien en Chile, porque son muchas las empresas que compiten en ese sector de la economía y por lo tanto son imposibles los acuerdos secretos para repartirse el mercado, pero ello no es óbice para denunciar públicamente la soez mentirita del IVA.

Por lo tanto, lo que sí está claro es que las inmobiliarias pueden vender sus viviendas nuevas sin IVA, con las adecuaciones formales de rigor, hasta el 31 de diciembre de 2016, lo cual permitirá a los compradores visitar mayor cantidad de proyectos inmobiliarios para así tomar mejores y más informadas decisiones.

Fuente: [El Ciudadano](#)