

# ÍNDICE

## El IVA inmobiliario (2a. ed.)

Autor: Ernesto Rencoret Órrego

Editorial Libromar /2022

www.librotecna.cl

### Capítulo I

#### EL NEGOCIO INMOBILIARIO EN GENERAL Y SU TRIBUTACIÓN

1. Concepto jurídico-económico del negocio inmobiliario .....	11
2. Los inmuebles como objeto de tributación. Referencia .....	13
a. En la ley del IVA .....	13
b. En la Ley de Impuesto a la Renta (LIR) .....	13
c. En la Ley de Impuesto Territorial .....	16
d. En la Ley de Impuesto a las Asignaciones Hereditarias y Donaciones .....	17
e. En la Ley sobre Incremento de Valor por Ampliaciones de los Límites Urbanos .....	18

### Capítulo II

#### LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS GRAVADAS CON EL IVA

Los hechos gravados con el impuesto al valor agregado .....	21
A. La venta de inmuebles .....	22
i. Convención .....	23
ii. Translativa de dominio .....	23
iii. Onerosa .....	24

www.librotecna.cl

iv.	Inmuebles construidos .....	25
	• El concepto de construcción .....	27
	• El IVA en la venta de sitios urbanizados .....	31
	• La exclusión del terreno no origina dos tipos de operaciones en un sólo acto .....	34
v.	Venta de cuotas de dominio u otros derechos reales .....	36
vi.	La habitualidad .....	38
	• Presunciones de habitualidad .....	45
	• Presunciones de no habitualidad .....	46
vii.	Territorialidad .....	48
<b>B.</b>	<b>Los servicios de construcción</b> .....	<b>48</b>
i.	La actividad de la construcción en sentido estricto .....	48
ii.	La construcción debe realizarse en Chile .....	51
iii.	La distorsión que introduce el Código Civil .....	52
iv.	Los contratos de construcción .....	53
	• Contratos de instalación o confección de especialidades .....	54
	• Contratos generales de construcción .....	55
<b>C.</b>	<b>Operaciones societarias gravadas con el IVA</b> .....	<b>56</b>
i.	Aportes a sociedades .....	56
ii.	Referencia a las reorganizaciones sociales .....	57
iii.	Adjudicaciones en liquidación de sociedades .....	58
<b>D.</b>	<b>Retiros de inmuebles y donaciones</b> .....	<b>60</b>
i.	Retiros de inmuebles del giro .....	60
ii.	Donaciones promocionales .....	62
<b>E.</b>	<b>Operaciones que versen sobre universalidades que comprendan inmuebles</b> .....	<b>63</b>
	• La Ley grava la venta de universalidades de hecho .....	65
	• Condición esencial: que comprenda bienes del giro o del activo fijo, en este último caso cuando se ha tenido derecho a crédito fiscal en su adquisición o construcción .....	65
	• Factibilidad jurídica y práctica de que se configure este hecho gravado tratándose de inmuebles .....	66
<b>F.</b>	<b>Contratos de arriendo con opción de compra</b> .....	<b>68</b>

G. Arrendamientos de inmuebles .....	73
H. Explotación de estacionamientos .....	77
I. Venta de inmuebles del activo fijo .....	81

Capítulo III

LAS OPERACIONES INMOBILIARIAS EXENTAS

1. Arrendamientos exentos .....	85
2. Contratos de <i>leasing</i> exentos .....	86
3. Operaciones inmobiliarias financiadas con subsidio habitacional ...	88

Capítulo IV

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

1. Del devengamiento y emisión de documentos .....	93
2. La base imponible en el IVA inmobiliario .....	95
• Normas para excluir el valor de adquisición del terreno (Incisos 2º al 4º del artículo 17) .....	98
3. El crédito especial de empresas constructoras .....	100
• Derogación del CEEC a partir del año 2025 .....	105
4. Normas especiales sobre base imponible .....	107
I. Retiros de bienes corporales inmuebles .....	107
II. Contratos generales de construcción e instalación y confección de especialidades .....	107
III. Contratos de construcción y servicios de conservación, reparación y explotación de obras de uso público, cuyo precio se paga con la concesión temporal de la explotación de la obra .....	108
IV. Ventas de universalidades en que se consideren inmuebles .....	110
V. Ventas de inmuebles en cuya adquisición no se soportó IVA .....	111
1. Requisitos para que tenga aplicación esta norma .....	113

2. Norma de base imponible especial de la letra G) del art. 16 no debe pugnar con la norma general de base imponible del art. 17 inc. 2º .....	115
VI. Contratos de arriendo con opción de compra .....	116
Arrendamientos de inmuebles gravados .....	118

Capítulo V

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

1. Descuentos, promociones y bonos otorgados a clientes .....	120
2. Resciliación y nulidad de las operaciones .....	127

Capítulo VI

EL CRÉDITO FISCAL EN LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

Concepto general .....	129
• Automóviles y gastos en supermercados no otorgan DCF .....	130
• Nacimiento del DCF .....	131
• Plazo de ejercicio .....	133
• Requisitos del CF .....	134
– Los requisitos de fondo .....	134
a) La relación con el giro .....	134
b) La afectación a operaciones gravadas .....	136
c) Problemática que generan las operaciones con subsidio. Posibilidad de un crédito parcial .....	140
– Los requisitos de forma .....	148
+ Documentación sustentatoria. Inaplicabilidad de estos requisitos y Cambio de Sujeto .....	148
a) Formalidades documentales .....	148
b) Efectividad de la operación. Facturas falsas .....	149

c) Emisor del documento .....	150
- Inaplicabilidad de los requisitos relativos a la documentación sustentatoria .....	151
- Cambio de sujeto pasivo respecto de la actividad de la construcción .....	154
+ Contabilización de la documentación .....	
• Relación entre el crédito fiscal inmobiliario y el crédito especial de empresas constructoras .....	155
• El crédito fiscal proporcional en la actividad inmobiliaria y la solución legislativa de un crédito fiscal “provisional” .....	157
- Concepto y ámbito de aplicación .....	157
- Determinación del crédito proporcional para la generalidad de los contribuyentes .....	160
- Efectos de la proporcionalidad del crédito fiscal respecto de contribuyentes que ocasionalmente realizan operaciones exentas o no gravadas .....	165
- La solución legislativa para la problemática de la proporcionalidad en la actividad inmobiliaria: el crédito fiscal “provisional”. Su verdadero sentido y alcance .....	170
- El verdadero sentido y alcance del denominado “crédito provisional” .....	174
- Crédito fiscal parcial y crédito fiscal proporcional. No confundir ..	179

Anexo

LA ESCRITURA PÚBLICA Y OBLIGACIONES  
NOTARIALES

La Resolución N° 16, de fecha 31 de enero de 2017, del SII .....	183
--	-----

[www.librotecnia.cl](http://www.librotecnia.cl)