

IVA EN LA CONSTRUCCIÓN

18 de Mayo 2018, Santiago , Chile

Datos relevantes

El iva en viviendas ha sido aplicada en viviendas solo para contribuyentes que hacen de la actividad de compra y venta su línea de negocios, denominados "compradores habituales".

Sin embargo los cambios impositivos cambiaron este criterio haciéndolo extensivo a todos los compradores de viviendas nuevas. Según la Cámara Chilena de la Construcción, en el 2015 se presentó un incremento del 26,8% en la comercialización de viviendas en todo el país (con respecto al 2014), impulsado por la posible alza de los precios de la vivienda que permitía prever la entrada en vigor del IVA para la compra y venta de inmuebles, introducido por la Reforma Tributaria de 2014.

¿QUÉ IMPACTO HA TENIDO Y TENDRÁ REALMENTE ESTA MEDIDA EN EL SECTOR?

A pesar de la caída de un 25% en las ventas de viviendas nuevas del Gran Santiago, registrada durante el primer trimestre de 2017 según informes del rubro, se puede decir que el sector inmobiliario ha mantenido ventas estables con respecto al año 2014 y anteriores. El 2015 se excluye de la comparación porque representó un boom inusual. Las ventas aun permanecen bajas pero recuperándose a partir de 2018

Casos en los que se debe considerar IVA y en los que no

La reforma exige el pago del IVA solo para las transacciones en las que interfiere vendedores habituales, es decir aquellas personas y empresas que se dedican a la compra y venta de bienes inmuebles, como las constructoras e inmobiliarias. Sin embargo, si la venta se efectúa antes de que transcurra un año desde la compra o construcción del inmueble, se deberá pagar el IVA por la transacción ¿La razón? La ley establece una presunción de habitualidad. Lo bueno es que se puede omitir, demostrando que no se es un vendedor habitual pese a estar vendiendo la propiedad antes del año en mención.

Impacto en las promesas y cesiones de promesas de compraventa

Las promesas o sesiones de compraventa de propiedades no pagarán IVA, ya que dicho tributo debe cancelarse cuando se concrete la transacción, es decir al momento de firmar la escritura y por el precio total de la venta, independientemente de los anticipos pagados con anterioridad.

Gestión del IVA con respecto al valor del terreno

La ley excluye a los terrenos de la aplicación del IVA y te permite deducir de los siguientes valores de este: • Valor de adquisición del terreno, debidamente reajustado: en todo caso no podrá ser superior al doble del valor de su avalúo fiscal determinado, a menos que la fecha de adquisición haya precedido en 3 años o más a la fecha en que se celebre el contrato de venta.

EVOLUCIÓN DE VENTA DE VIVIENDAS GRAN SANTIAGO (1981- 1t 2018)

