



## Reforma Tributaria: bienes raíces

Da cuenta de los cambios a la tributación en la compra-venta de bienes raíces, introducidos por la reforma tributaria de 2014.

Cecilia tiene una propiedad que vale unas 2500 UF y desea venderla. Pero escuchó que con la reforma tributaria aprobada por el Congreso en 2014 cambia el pago de impuestos. ¿Le favorece la nueva norma?

### ◉ ¿Qué impuesto se establecen para las ganancias de capital por venta de bienes raíces?

Los inmuebles adquiridos después de 2004 generarán **a partir de 1 de enero de 2017** el pago de impuestos sólo si el contribuyente tiene una ganancia sobre 8.000 UF a lo largo de su vida, independientemente del número de propiedades que venda. Esto significa que la diferencia entre el valor en que compró la (s) propiedad (es) y el valor en que la (s) vendió debe ser superior a 8000 UF.

### ◉ ¿Qué pasa si la propiedad que se vende es fruto de una herencia?

En caso de herencia, el impuesto a la herencia constituirá crédito respecto del impuesto a la ganancia de capital. Esto significa que la persona paga el impuesto a la herencia, luego lo podrá descontar directamente del impuesto a la renta que eventualmente deba pagar por la ganancia en la enajenación del inmueble.

### ◉ ¿Qué cambios se aprobaron en el pago del IVA de las viviendas?

Ninguna vivienda con subsidio estatal tendrá IVA. Se mantiene el subsidio al 85% de las viviendas vendidas de menor precio.

Desde el año 2016, la venta habitual de bienes raíces, salvo los terrenos, quedan afectos con IVA. Esta norma se aplica en principio a quienes se dediquen al negocio de vender inmuebles. Sin embargo, se debe tener presente que las modificaciones incluyen una presunción de habitualidad en los casos que la venta se realice antes del año de haber adquirido o terminado de construir un inmueble.

Se restringe el uso del crédito especial del 65% contenido en D.L. N°910 en la construcción de viviendas habitacionales que actualmente aplica a viviendas de un monto máximo de 4.500 unidades de fomento, en la siguiente forma:

- i) 4.000 UF con un monto máximo de 225 por vivienda a contar del 1 de enero del 2015.
- ii) 3.000 UF con un monto máximo de 225 por vivienda a contar del 1 de enero del 2016.
- iii) 2.000 UF con un monto máximo de 225 por vivienda a contar del 1 de enero del 2017.

Se crea una exención de IVA en la venta de viviendas, mediante contratos de compraventa o del sistema leasing con opción de compra, que sean financiados en todo o en parte con subsidios otorgados por Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

### ◉ ¿Qué pasa con el impuesto de timbres y estampillas?

El impuesto de timbres y estampillas que se paga en operaciones de crédito hipotecario mantendrá su tasa de 0,2 % para todas las ventas de viviendas DFL 2.

En caso de inmuebles que no sean DFL 2, el impuesto sube de 0,4% a 0,8% del valor de la venta.

El alza al doble en las tasas del impuesto de timbres y estampillas no se aplicará en el caso de créditos hipotecarios destinados a la adquisición de viviendas DFL N°2. En otras palabras, se mantiene en esos casos la tasa de un 0,2% que los afecta.