

Proyecto de Reforma Tributaria en el Rubro Inmobiliario

A continuación nos referiremos a las principales modificaciones que propone el proyecto de reforma tributaria que afectarán al rubro inmobiliario:

I. MODIFICACIONES A LA LEY SOBRE IMPUESTO A LA RENTA

• DFL N°2

Todas las rentas de arriendos de viviendas acogidas al DFL N°2 (sin distinción en cuanto a la fecha de adquisición del inmueble) quedarán afectas al pago de impuestos, eliminando la exención establecida por la ley en el año 1959. La norma tendrá efectos a partir del 1 de enero de 2023.

• Venta de inmuebles

Se mantiene el ingreso no renta por un monto de UF 8.000 para las personas naturales que no determinen el Impuesto de Primera Categoría (IDPC) sobre rentas efectivas.

No obstante, la propuesta modifica que el enajenante debe ser una persona domiciliada o residente en Chile (excluyendo a los extranjeros); asimismo, se modifica el Código Tributario ampliando el concepto de personas relacionadas, para evitar el uso del beneficio.

• Reforma al régimen tributario semi integrado

El proyecto de reforma tributaria establece un nuevo sistema denominado “Régimen Dual” que tendrá su vigencia plena a contar del año comercial 2028, sin perjuicio de que a partir del 1 de enero del año 2025 se encontraran vigentes los efectos más importantes que establece el proyecto.

Según nuestra experiencia en el rubro, estas modificaciones ocasionaran efectos importantes en las inmobiliarias que obtienen sus rentas a través del arrendamiento de sus bienes raíces, que han optado por depreciar aceleradamente sus inmuebles, y por consecuencia encontrándose en una situación de pérdida tributaria.

Bajo la situación descrita anteriormente, en el caso de que la inmobiliaria distribuya los excesos de caja, con el actual régimen semi integrado, el dividendo o retiro se deberá imputar al Registro DDAN (Diferencia entre la depreciación acelerada y la normal) sin generar para la inmobiliaria una obligación de pago del IDPC, debido a que la obligación se ha diferido al utilizar la depreciación acelerada.

Pues bien, el proyecto modifica la tributación de la situación descrita anteriormente estableciendo a partir del 1 de enero de 2025 una nueva obligación de pago del Impuesto de Primera Categoría para la inmobiliaria en el reparto de utilidades a favor de los contribuyentes de impuestos finales. Es decir, las cantidades que se imputen al DDAN (ahora llamado Registro Diferencias Temporales RDT) se deberán gravar con la tasa del IDPC.

Por otra parte, en el caso de que el dividendo o retiro sea recepcionada por un contribuyente del IDPC, como es el caso de una sociedad holding, está última podría pagar el IDPC al recepcionar tales cantidades. Debido a que la propuesta establece que los retiros o dividendos afectos a los impuestos finales, deberán incorporarse en la determinación de la Renta Líquida Imponible (RLI), incrementados en una cantidad equivalente al crédito por IDPC que les corresponda. Al IDPC determinado, se podrá imputar como crédito el impuesto pagado por la sociedad fuente (Inmobiliaria). Ahora bien, para que la sociedad holding no pague el impuesto en comento, deberá encontrarse con una pérdida tributaria.

Aplicando el proyecto al caso planteado, como la inmobiliaria ha generado pérdidas tributarias, no tiene un crédito que pueda distribuir puesto que no ha pagado el IDPC, por lo que la sociedad holding deberá pagar el IDPC al recepcionar el dividendo o retiro.

Finalmente, el proyecto limita el uso de las pérdidas tributarias de arrastre permitiendo imputar a contar del año 2025 un máximo del 50% de la RLI; mientras que, en el año 2024, podrá solicitar un 75% de la RLI.

• Tributo al diferimiento de impuestos finales

A partir del 1 de enero de 2024, el proyecto establece un nuevo impuesto denominado “Tributo al diferimiento de impuestos finales” en el caso de que el 50% o más de sus ingresos brutos anuales, determinados al cierre del ejercicio, provengan de rentas pasivas, aplicando una tasa del 1% sobre la suma del RAI (Rentas Afectas a Impuesto) y DDAN en el año 2024 y a contar del año 2025, una tasa del 1,8% sobre la suma de las utilidades acumuladas en el RUA (Registro de Utilidades Acumuladas) y RDT.

Este tributo afectará especialmente a las inmobiliarias, puesto que el proyecto considera como renta pasiva las provenientes del arrendamiento o cesión temporal de bienes inmuebles.

• Otras modificaciones

• Se limita el uso de los intereses hipotecarios a una sola vivienda adquirida mediante crédito con garantía hipotecaria.

• Rebaja de la base bruta imponible el canon de arrendamiento pagado dentro de un ejercicio por arriendo de vivienda destinada al uso habitacional cuando éstas sean utilizadas por el mismo contribuyente. Tope máximo de la rebaja 8 UTA.

II. MODIFICACIONES A LA LEY SOBRE IMPUESTO A LAS VENTAS Y SERVICIOS

• Arrendamiento de inmuebles amoblados

El proyecto elimina como hecho gravado especial el arrendamiento, subarrendamiento o cesión de inmuebles amoblados. A consecuencia de lo anterior, los contribuyentes no podrán solicitar la devolución del remanente de IVA crédito fiscal generado en la adquisición o construcción de los inmuebles a que se refiere el artículo 27 Bis de la LIVS, puesto que el activo fijo estará destinado a generar una operación exenta de IVA.

Otra consecuencia que visualizamos, se generará en las inmobiliarias que hayan alcanzado a solicitar la devolución del remanente de IVA y que estén facturando con el referido impuesto a los arrendatarios. Puesto que, al modificarse la ley, los arrendatarios tendrán derecho a solicitar la rebaja del IVA en el precio de la renta por encontrarse exenta. Esta situación generará un problema no menor, puesto que la ley obliga a restituir adicionalmente si el contribuyente que solicitó la devolución realiza operaciones exentas, por consiguiente, frente a esta rebaja en el precio de la renta, la inmobiliaria deberá soportar el pago del IVA vía restitución adicional.

La vigencia del proyecto será a contar del primer día del mes siguiente a la publicación de la ley.

• Norma antielusión

El proyecto establece dos situaciones especiales donde el Servicio de Impuestos Internos podrá liquidar o recalificar como venta afectas a IVA, los actos o hechos que realice un contribuyente sobre un inmueble que forme parte del activo inmovilizado y que haya tenido derecho al crédito fiscal:

1) En el caso de venta del inmueble tras una reorganización empresarial cuando haya tenido por objeto evitar el pago del impuesto.

2) En el caso de enajenar acciones, derechos sociales u otros títulos (concepto bien amplio) donde su activo subyacente (inmueble) representa el 50% o más del valor de mercado de las referidas acciones, derechos sociales u otros títulos, y dicha enajenación haya sido realizada con el objeto de evitar el pago del impuesto.

La vigencia del proyecto será a contar del primer día del mes siguiente a la publicación de la ley.

CONTACTO



**ALEJANDRO
CHECHILNITZKY**

achechilnitzky@guerrero.cl



**PABLO
ESCOBAR**

pescobar@guerrero.cl