

DF TAX

REGÍSTRATE EN
NEWS DF

MOORE LANDA

OPINIÓN



Victor Villalón
ACADÉMICO DE LA FEN
DE LA U. DE CHILE

“Existe espacio para alentar un estatuto de cumplimiento moderno, simple e integral para las PYME, proporcional en cargas tributarias, costos de cumplimiento, que aliente mayores niveles de eficiencia en beneficio del desempeño económico y social de nuestro país”.



Eduardo Agullo
SOCIO DE AUDITORÍA DE
MOORE LANDA

“Normalmente, las personas que cometen el fraude al interior de las organizaciones conocen los procedimientos de auditoría y pueden ocultarlo a los auditores externos encubriendo o evitando registrar las transacciones delatorias de un fraude”.



Reforma tributaria trae cambios relevantes para dueños, arrendatarios y el IVA en el sector inmobiliario

POR CLAUDIA SARAVIA

La reforma tributaria presentada por el Presidente Gabriel Boric a principios de julio no dejó indiferente a nadie. Y uno de los puntos que se ha robado la atención en estas semanas han sido los cambios introducidos en cuanto al pago de impuestos para dueños de inmuebles y arrendatarios.

Una de las medidas crea una deducción de impuestos a quienes arriendan una vivienda, de manera que puedan deducir de la base de su impuesto personal el gasto incurrido por el arriendo. Esto con un tope de 8 Unidades Tributarias Anuales (UTA), lo que equivale a alrededor de \$ 450 mil al mes.

Por ejemplo, si una persona tiene un ingreso mensual de \$ 1 millón y destina \$ 450 mil al arriendo de un departamento, el cálculo de los impuestos a pagar se basará en los \$ 550 mil, no \$ 1 millón.

La reforma restringe la exención que favorece los intereses de créditos hipotecarios, la cual permite al deudor rebajar de su base imponible los intereses pagados provenientes de créditos destinados a la adquisición o construcción de una o más viviendas. La propuesta limita la exención a solo un crédito. Hoy, existe un tope solo en el monto a deducir (8 UTA, o \$ 4,4 millones al año), el que se mantiene en la reforma.

Arriendo de DFL-2

Por otro lado, entre los cambios propuestos figura la eliminación del beneficio tributario que permite que aquellas personas que son dueñas

de un inmueble correspondiente a un DFL-2 (viviendas “económicas”, que cuentan con 140 m² o menos de construcción), y que perciben ingresos por el arriendo de estas casas o departamentos, deduzcan dicho monto de su impuesto personal.

Hoy, la exención aplica para las rentas percibidas por hasta dos propiedades DFL-2.

Ahora, en caso de aprobarse la reforma, los propietarios de DFL-2 que perciban rentas por su arriendo deberán contemplar aquel ingreso dentro de la base imponible. Esto, siempre y cuando los ingresos totales superen los \$ 770 mil (el tope del tramo exento del impuesto personal).

Según Hacienda, por ejemplo, si una persona pensionada cuenta con ingresos por \$ 300 mil y arrienda una casa DFL-2, que le generan mensualmente otros \$400 mil, en este caso estará exenta de pagar impuestos, ya que los ingresos totales no supera el corte.

En cambio, si un individuo tiene un sueldo de \$ 600 mil y además

recibe \$ 400 mil por el arriendo de una propiedad “económica”, sí deberá pagar impuestos. ¿De qué manera? Como sus ingresos ascienden a \$ 1 millón, el impuesto a pagar (4%) se calculará sobre los \$ 230 mil restantes, de modo que finalmente esa persona desembolsará un poco más de \$ 8 mil en gravámenes.

- La propuesta elimina el beneficio que deja exentos del pago de impuestos a los dueños de viviendas DFL-2 en arriendo.
- El documento, además, plantea que quienes arrienden un inmueble destinado a uso habitacional deduzcan de su base imponible el gasto asociado a esa renta mensual.

IVA en inmuebles amoblados

Un cambio que ha tenido menor publicidad es que el arriendo de inmuebles amoblados dejará de ser un hecho gravado con el IVA. Esto dejaría atrás aquella práctica que permite que los particulares que se dedican a arrendar viviendas amobladas puedan recuperar el IVA recargado en la compra de activo fijo, a partir del artículo 27 bis de la Ley de IVA. Uno de los principales afectados serían, por ejemplo, las cabañas o casas de veraneo.

Hay ciertos puntos que no fueron tocados por el gobierno, como la exención de impuestos a las ganancias de capital provenientes de la venta de bienes raíces. En este caso, dicho beneficio seguirá vigente hasta las UF 8 mil. Sobre ese monto se cobrará un impuesto de un 10%.

Análisis de expertos

Bajo la visión de Víctor Manuel Avilés, socio del estudio Larraín y Asociados, parece “lógico ampliar la base de contribuyentes de impuesto a la renta, terminando con los montos o tramos exentos”, ya que va en línea con una mayor incidencia del Estado en la provisión de bienes sociales, según dice. Y afirma que si bien esto puede parecer regresivo, “no lo es, pues debería ser contrapesado con creces por el gasto público en favor de ese sector de la población y la labor redistributiva del Estado”. De manera que el beneficio “vendría

“Muchos proyectos pueden dejar de ser rentables y eventualmente no ejecutarse”, dice Martín Santa María del estudio Guerrero Olivos.



JULIO CASTRO

... dado por incorporar a un sector de la población sin conciencia de su calidad de contribuyente, lo que estimularía el control ciudadano del gasto público y obligaría a mayor eficiencia en el mismo”, explica. Mientras que, por otro lado, critica la reducción de los estímulos a la inversión en viviendas nuevas, lo cual califica como “un contrasentido”.

Respecto de este último punto, Martín Santa María, socio del área inmobiliaria de Guerrero Olivos, tiene una mirada bastante similar. Y sostiene que ciertos cambios en el rubro inmobiliario, como la imposibilidad de gravar con IVA negocios de renta inmobiliaria pueden afectar la rentabilidad de los proyectos. Esto, debido a que “el IVA pasaría a ser costo final de la inmobiliaria, con lo que muchos proyectos pueden dejar de ser rentables y eventualmente no ejecutarse”, explica. Y agrega que “en general, la industria inmobiliaria no se opone a cambios normativos, ni en planificación urbana ni materias tributarias. Pero se ve muy

amenazada cuando los cambios pueden cambiar retroactivamente las reglas del juego, modificando supuestos financieros y de rentabilidad considerados al momento de ejecutar proyectos”.

Javier Cortés, abogado de Fontaine & Cía., en tanto, valora ciertos puntos, como el hecho de que la reforma no afecta la tributación actual de ganancias de capital en

Carey & Allende, Diego García, y los asociados senior Gonzalo Serrano y Matías Ramírez, indican que pese a que la reforma contempla algunos aspectos positivos, como la rebaja de gastos de arriendo, el cual dicen que “está correctamente focalizado hacia un segmento de la población”, hay ciertas materias que, bajo su juicio, “no tendrían un impacto relevante en materia

“Uno de los beneficios vendría dado por incorporar a un sector de la población sin conciencia de su calidad de contribuyente”, dice Victor Manuel Avilés, de Larrain y Asociados.

venta de inmuebles; pero es crítico con otras. “La rebaja de gastos en arriendo puede ser útil pero es insuficiente”, dice. Y explica que la propuesta, “junto con aumentar el impuesto a las personas, debió incluir beneficios como rebajas por gastos relacionados a educación, salud y contribuciones, de forma de atenuar los efectos impositivos en la clase media”.

Y por último, el socio de CMS

recaudatoria”.

En este sentido, señalan que “la eliminación de los beneficios asociados a la compra de viviendas DFL-2, y de la restricción en la posibilidad de deducción de intereses por créditos hipotecarios generarán una migración a otro tipo de inversiones, y atendido el contexto global de la reforma, muy probablemente, la fuga de mayor capital fuera del país”.

INVITA:  **Cajas de Chile A.G.**
Más Bienestar Social

ORGANIZA: **DFLIVE**

COLABORA:  **PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DE VALPARAÍSO**

EL DESAFÍO DEL AHORRO SOCIAL EN CHILE.

Impacto y políticas para promover el ahorro de las familias.

ENCUENTRO DIGITAL
22 DE AGOSTO / 10:00 AM

Transmite **DF.CL**



REGÍSTRATE AQUÍ

APERTURA:



JUAN ANTONIO COLOMA
Presidente de Comisión Hacienda del Senado.



ALBERTO UNDURRAGA
Presidente de Comisión Trabajo de la Cámara de Diputados.



TOMÁS CAMPERO
Presidente Cajas de Chile.

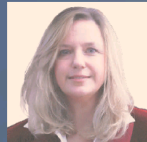
PANEL DE CONVERSACIÓN:



STEPHANY GRIFFITH-JONES
Consejera del Banco Central.



ENRIQUE MARSHALL
Ex vicepresidente del Banco Central.



MARILY LÜDERS
Directora Diario Financiero.



MARIO MARCEL
Ministro de Hacienda.

CLAUSURA:



MARIO MARCEL
Ministro de Hacienda.