



MODIFICACIONES AL IVA DE LA CONSTRUCCIÓN.

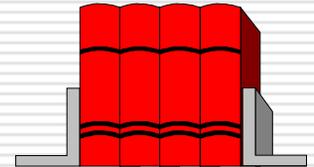
CHRISTIAN BLANCHE REYES

TAX ADVISORS S.A.

10 de marzo 2008

CONTENIDO

- ANÁLISIS DEL PROYECTO.
- CONCLUSIONES



ANÁLISIS DEL PROYECTO

REGLA GENERAL: LIMITACION DE LA FRANQUICIA

- ❑ POR CADA VIVIENDA: a) QUE EL VALOR DEL CONTRATO NO EXCEDA DE **4.000 UF** Y b) QUE EL BENEFICIO NO EXCEDA DE **150 UF**.
 - ❑ EN CONSECUENCIA, LA BASE IMPONIBLE MÁXIMA SOBRE LA CUAL SE PODRÁ APLICAR LA FRANQUICIA SERÁ DE **1.215 UF**.
-

ANÁLISIS DEL PROYECTO

REGLA GENERAL: LIMITACION DE LA FRANQUICIA

- 1.214,58 UF VALOR NETO
 - 230,77 UF 19% DE IVA
 - (150,00) UF 65% DE CRÉDITO
 - 1.295,35 UF VALOR SIN TERRENO
 - 704,65 UF VALOR TERRENO

 - 2.000,00 UF PRECIO DE VENTA
-

ANÁLISIS DEL PROYECTO

EXCEPCION: MANTENCIÓN DE LA FRANQUICIA SIN LIMITES

- ❑ LOS CGC POR SUMA ALZADA A FAVOR DE INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA, QUE CUMPLAN CON LOS REQUISITOS DEL INCISO 2, EN LA MISMA FORMA EXISTENTE.
 - ❑ SALVO QUE, LOS CGC DEBEN CUMPLIR CON LOS NUEVOS REQUISITOS Y EXCLUSIONES.
-

ANÁLISIS DEL PROYECTO

NUEVOS REQUISITOS

- ❑ PARA ACCEDER AL BENEFICIO, LA EMPRESA CONSTRUCTORA DEBE CONTAR CON EL PERMISO MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN.
 - ❑ TRATÁNDOSE DE CGC DE MÁS DE UNA VIVIENDA, DEBE CONSTAR EN EL CONTRATO EL COSTO UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN.
-

ANÁLISIS DEL PROYECTO

EXCLUSIONES

- ❑ SE EXCLUYEN LOS **CGC** PARA AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, REPARACIÓN, MANTENIMIENTO, URBANIZACIÓN DE INMUEBLES .
 - ❑ SOLO SE MANTIENE PARA LA VENTA DE TERRENOS URBANIZADOS.
 - ❑ ESTA MODIFICACIÓN NO SE APLICA A LOS CONTRATOS QUE RECAIGAN **EXCLUSIVAMENTE** SOBRE "VIVIENDAS SOCIALES".
-

ANÁLISIS DEL PROYECTO

COSTO UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN

- ❑ SE DEBE INCLUIR EL VALOR DE LOS BIENES COMUNES EN LA PARTE CORRESPONDIENTE.
 - ❑ CUANDO EL CGC INCLUYA VIVIENDAS QUE EXCEDEN Y NO EXCEDEN EL LIMITE DE 4.000 UF, ES NECESARIO CALCULAR QUE PARTE DEL IVA DE CADA ESTADO DE PAGO TIENE DERECHO A LA REBAJA DEL 65%
-

ANÁLISIS DEL PROYECTO

COSTO UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN

VALOR VIVIENDAS	N° DE VIVIENDAS	VALOR TOTAL	BENEFICIO UNITARIO	BENEFICIO TOTAL
5.000	8	40.000	0	0
4.000	10	40.000	150	1.500
3.000	10	30.000	150	1.500
2.000	14	28.000	150	2.100
1.000	20	20.000	116	2.320
TOTALES		158.000		7.420

		% E.P.	
Estado de pago 1	15.000	9,49%	704
Estado de pago 2	15.000	9,49%	704
Estado de pago 3	30.000	18,99%	1.409
Estado de pago 4	30.000	18,99%	1.409
Estado de pago 5	34.000	21,52%	1.597
Estado de pago 6	34.000	21,52%	1.597
	158.000	100,00%	7.420

ANÁLISIS DEL PROYECTO

COSTO UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN

- ❑ EN EL EVENTO DE QUE EXISTAN VARIACIONES EN EL COSTO UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN PROYECTADO, SE DEBE HACER UN AJUSTE EN EL PRÓXIMO ESTADO DE PAGO.
 - ❑ CASO EN EL CUAL, SE DEBE OTOGAR UN NUEVO CRÉDITO O REINTENGRAR LA DEDUCCIÓN EXCESIVA .
-

ANÁLISIS DEL PROYECTO

OBLIGACIÓN DE INFORMAR

- ❑ LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS DEBERÁN INFORMAR LOS ANTECEDENTES QUE SIRVAN DE BASE DE CALCULO DEL BENEFICIO, LA INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS MANDANTES Y COMPRADORES .
 - ❑ SE FACULTA AL SII PARA ESTABLECER LA OPORTUNIDAD Y FORMA EN QUE SE DEBERÁN ENVIAR DICHOS ANTECEDENTES.
-

ANÁLISIS DEL PROYECTO

VIGENCIA

- ❑ SE ESTABLECE UNA VIGENCIA GRADUAL PARA NO ENTORPECER LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS EN CURSO, PERO SOLO IMPUTABLE CONTRA EL PPM OBLIGATORIO.
 - ❑ SU REDACCIÓN DEBE SER MEJORADA E INCORPORARSE COMO UN ART. TRANSITORIO, PARA EVITAR INTERPRETACIONES ERRÓNEAS UNA VEZ PUBLICADA LA LEY.
-

ANÁLISIS DEL PROYECTO

VIGENCIA GRADUAL

- ❑ REGLA GENERAL: DESDE SU PUBLICACIÓN EN EL DIARIO OFICIAL .
 - ❑ EN CGC Y VENTAS DE INMUEBLES SE PODRÁ SEGUIR ACCEDIENDO A LA REBAJA, HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2009.
 - ❑ LOS CGC CELEBRADOS Y CON PERMISO DE EDIFICACION ANTES DEL 1 DE JULIO DE 2009, Y QUE HAYAN INICIADO LA CONSTRUCCIÓN ANTES DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2009, ACCEDEN A LA REBAJA POR TODOS SUS ESTADOS DE PAGO.
-

ANÁLISIS DEL PROYECTO

CONCLUSIONES

- ❑ SE LIMITA EL USO DE LA FRANQUICIA A 150 UF Y SOLO POR VIVIENDAS CUYO PRECIO NO EXCEDA DE 4.000 UF .
 - ❑ NO SE APLICA A CGC REPARACIÓN DE INMUEBLES NI URBANIZACIÓN, SALVO VIVIENDAS SOCIALES.
 - ❑ LAS INSTITUCIONES DE BENEFICENCIA MANTIENEN LA FRANQUICIA POR LOS CGC POR SUMA ALZADA QUE CELEBREN, SIN LIMITE DE VALORES.
-

ANÁLISIS DEL PROYECTO

CONCLUSIONES

NORMA VIGENTE			
Valor Neto	4.000,00	2.000,00	1.000,00
I.V.A. (19%)	760,00	380,00	190,00
Crédito 65%	-494,00	-247,00	-123,50
Precio sin Terreno	4.266,00	2.133,00	1.066,50
Valor Terreno	800,00	400,00	200,00
Precio de Venta	5.066,00	2.533,00	1.266,50

INCLUYE TOPE DE UF 150			
Valor Neto	4.000,00	2.000,00	1.000,00
I.V.A. (19%)	760,00	380,00	190,00
Crédito 65%	-150,00	-150,00	-123,50
Precio sin Terreno	4.610,00	2.230,00	1.066,50
Valor Terreno	800,00	400,00	200,00
Precio de Venta	5.410,00	2.630,00	1.266,50

INCLUYE TOPE DE UF 150 Y LIMITE DE UF 4,000			
Valor Neto	4.000,00	2.000,00	1.000,00
I.V.A. (19%)	760,00	380,00	190,00
Crédito 65%	0,00	-150,00	-123,50
Precio sin Terreno	4.760,00	2.230,00	1.066,50
Valor Terreno	800,00	400,00	200,00
Precio de Venta	5.560,00	2.630,00	1.266,50

ANÁLISIS DEL PROYECTO

CONCLUSIONES

- ❑ LA REDACCIÓN DE LA VIGENCIA GRADUAL DEBE SER MEJORADA, PARA EVITAR PROBLEMAS DE INTERPRETACIÓN.
 - ❑ PARA ELLO, RECOMENDAMOS CREAR UN NUEVO ARTÍCULO TRANSITORIO EN EL PROYECTO DE LEY.
 - ❑ LOS REMANENTES DE CREDITO DEVENGADOS ANTES DEL 1 DE JULIO DEBERIAN SER IMPUTABLES AL IGUAL QUE AHORA Y APLICAR LA FRANQUICIA AL INVENTARIO DE VIVIENDAS QUE SE VENDA EN EL TIEMPO.
-