

SII emite resolución que regla sistema para determinación del crédito fiscal de venta de viviendas

Por medio de la Resolución Ex. N°24 del 14 de febrero de 2020 el Servicio de Impuestos Internos (SII) establece sistema para determinación del crédito fiscal del artículo 23 del DL 825 para contribuyentes que venden viviendas.

Indicó que los contribuyentes vendedores habituales de bienes corporales inmuebles construidos y/o empresas constructoras, en cada período tributario que efectúen operaciones susceptibles de ser financiadas, en todo o parte, con subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo conforme al artículo 12, letra F, del D.L. N° 825 de 1974, deberán aplicar las siguientes reglas:

a) El impuesto al valor agregado consignado en la adquisición o construcción de viviendas será considerado, provisionalmente, como crédito fiscal del período correspondiente (en adelante, Crédito Fiscal Provisional o CFP).

b) Dicho monto se deberá expresar en UTM, considerando dos decimales, aproximando todo milésimo igual o superior a 5 al centésimo que corresponda, según su valor correspondiente al mes en que debió declarar el CFP. La suma total de los montos (en UTM) considerados como CFP en un proyecto respectivo se denominará Impuesto Total Soportado por Proyecto (ITSP) y deberá controlarse separadamente. Para estos efectos, se entenderá por Proyecto él o los inmuebles comprendidos en una misma recepción definitiva total, o parcial si la hubiera.

c) En cada período que se realicen operaciones exentas conforme al artículo 12, letra F, de la Ley sobre Impuesto a la Ventas y Servicios, el CFP deberá agregarse al débito fiscal de dicho período, debidamente reajustado, conforme al valor de la UTM del mes en que deba declararse dicho débito fiscal. El monto a agregar, será el equivalente al Impuesto al Valor Agregado soportado en la adquisición o construcción de las viviendas que se transfieren en dichas operaciones, conforme a las siguientes reglas:

Tratándose de viviendas que no formen parte de un Proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, dicho monto será el resultado de multiplicar el ITSP por el factor o proporción que corresponda a los metros cuadrados (m²) construidos de las unidades transferidas exentas, en el total de metros cuadrados construidos (m²) del Proyecto, para luego reconvertirlo a pesos a la fecha de la respectiva operación exenta.

Por su parte, tratándose de viviendas que formen parte de un Proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, dicho monto será el resultado de multiplicar el ITSP por el porcentaje de prorrateo de las respectivas unidades transferidas exentas, incluyendo los derechos sobre los bienes de dominio común, para luego reconvertirlo a pesos a la fecha de la respectiva operación exenta.

2° El agregado al débito fiscal que resulte de aplicar las normas precedentes, deberá registrarse complementando el Registro de Compras y Ventas del período tributario correspondiente. Para dichos fines, se deberá agregar el monto IVA Débito Fiscal, registrando el código 920 del Registro de Ventas, asignado para el tipo de documento: Otros registros no documentados. Aumenta débito. Asimismo, este agregado al débito fiscal deberá ser declarado en el código [154] del Formulario 29.

3° Los contribuyentes que apliquen las reglas fijadas en los resolutivos anteriores, deberán llevar un registro electrónico, como respaldo de la contabilidad producto del sistema que se establece en la presente resolución, que se mantendrá a disposición de este Servicio. En dicho registro, se deberá controlar el costo directo de construcción, consignando la identificación del vendedor habitual de bienes inmuebles, identificar el proyecto inmobiliario específico, el ITSP, las unidades de bienes inmuebles vendidos, los antecedentes de adquisición o construcción de los bienes inmuebles, el CFP, y la conversión en UTM.

4° Lo dispuesto en la presente resolución se aplicará, análogamente, respecto de operaciones que resulten exentas o no gravadas por aplicación de los artículos sexto y séptimo transitorio de la Ley N° 20.780, en cuanto sea procedente.

5° Los contribuyentes que hayan iniciado actividades con anterioridad a la vigencia de la presente Resolución, tendrán un plazo de 6 meses, contados desde dicha fecha, para efectuar los ajustes ordenados, respecto de las operaciones efectuadas en los 36 períodos tributarios anteriores a su vigencia.

6° Si producto de los ajustes ordenados en la presente Resolución, se determinara que al contribuyente le corresponde un mayor crédito fiscal que el que efectivamente utilizó o acumula, éste deberá realizar una petición administrativa, a fin de que se le autorice para agregarlo al código [523] del Formulario 29 correspondiente a su última declaración mensual. A esta solicitud, bajo ningún caso, corresponderá darle el tratamiento de una petición formulada conforme al artículo 126 del Código Tributario.

7° Respecto de aquellos contribuyentes que efectúen los ajustes señalados en la presente Resolución, dentro del plazo indicado en el Resolutivo 5° precedente, y que producto de ello deban realizar un mayor pago de impuestos, no deberán rectificar su(s) Formulario(s) 29 que presente(n) inconsistencia(s), debiendo agregar esta diferencia en su último período tributario a declarar.

8° Para los efectos del impuesto a la renta que corresponda a los contribuyentes sujetos a la presente resolución, se deberá proceder como se indica a continuación:

Al determinarse, según el procedimiento contenido en la presente resolución, un mayor débito o crédito fiscal IVA, para efectos del impuesto a la renta, se producirá un mayor o menor gasto, en el mismo ejercicio en que se efectúe el ajuste ordenado en la presente resolución, según las letras a) y b) siguientes:

a) El mayor débito fiscal que se produzca al aplicar las reglas del resolutivo N° 1 se considerará gasto, disminuyendo la renta líquida imponible del contribuyente, del ejercicio en que se deba incrementar el débito fiscal.

b) El mayor crédito fiscal que se produzca por aplicación de las reglas del resolutivo N° 1 se considerará un menor gasto del ejercicio en que se efectúe el cálculo, razón por la cual producirá un aumento de la renta líquida imponible.