

Ante consultas hechas por "El Mercurio": Hacienda responde las principales dudas sobre la exención en contribuciones y los beneficios para la compra de viviendas La exención de IVA a la compra de viviendas no fija tope en UF, y los adultos mayores que dejen de habitar su vivienda principal perderían

EDUARDO OLIVARES

El proyecto de ley de Reconstrucción presentado por el Gobierno contiene una serie de modificaciones tributarias y beneficios que el Ejecutivo ha dicho que se orientan especialmente a la clase media. En el articulado se establece lo siguiente respecto de algunas materias:

1 Fomento al empleo. Se crea un crédito contra el Impuesto de Primera Categoría equivalente al 15% de la remuneración bruta para sueldos de hasta 7,8 UTM (unos \$545 mil, sobre el salario mínimo), decreciente hasta 0% en las 12 UTM (casi \$840 mil). Se presenta como herramienta para reducir el costo de contratación formal, especialmente en pymes.

2 Contribuciones. Se exige el pago de contribuciones de bienes raíces a todo propietario de 65 años o más respecto de su vivienda principal, siempre que esta coincida con su domicilio electoral. En copropiedad, la exención opera si la persona de 65+ tiene al menos el 50% del inmueble, o al menos el 25% si se trata del cónyuge o conviviente civil sobreviviente.

3 Compra de vivienda. Contempla dos beneficios. El primero es una exención transitoria del IVA por 12 meses, aplicable a la primera venta de viviendas nuevas que ya cuenten con recepción municipal. Incluye estacionamientos y bodegas vendidos junto con la vivienda. Se excluyen ventas entre empresas relacionadas. El segundo es un nuevo régimen para viviendas DFL2: a partir de la tercera vivienda económica, las rentas de arriendo de personas naturales quedan afectas a un impuesto único de 5%, siempre que el inmueble no supere los 90 m².

4 Declaración y repatriación de capitales. Se abre una ventana de 12 meses para declarar bienes o rentas no declarados en el exterior, afectos a un impuesto único de 10%. Quienes repatrien e inviertan esos bienes en Chile acceden a una tasa de 7%.

En todos estos casos, el articulado deja aspectos prácticos abiertos a la regulación posterior y a la interpretación del Servicio de Impuestos Internos (SII).

Para aterrizar algunos de esos casos, "El Mercurio" pidió al Ministerio de Hacienda veinte precisiones.

Ante consultas hechas por "El Mercurio": Hacienda responde las principales dudas sobre la exención en contribuciones y los beneficios para la compra de viviendas

La exención de IVA a la compra de viviendas no fija tope en UF, y los adultos mayores que dejen de habitar su vivienda principal perderían la exención de contribuciones.

El Informe Financiero (IF) de la Dipres parte de la premisa de una tasa de uso del 100% para el crédito al empleo. ¿Se consideran escenarios de adopción gradual y cómo varía el costo fiscal bajo esos supuestos?

R: "El proyecto define el crédito y su forma de cálculo. Su objetivo es apoyar el empleo formal y la contratación, especialmente en pymes".

La remuneración de los trabajadores puede fluctuar debido a bonos o comisiones, con meses en que se superen las 12 UTM. ¿Tienen derecho al crédito en esos casos?

R: "Es un hecho de que existen empresas que pagan remuneraciones variables a sus trabajadores. En esos casos deberán reliquidar el crédito al término del ejercicio para determinar su procedencia y monto".

¿El crédito es compatible con el Subsidi-

dio Unificado al Empleo?

R: "El proyecto establece que no es compatible con otros aportes fiscales asociados a la misma remuneración".

¿Están incluidos en el crédito los trabajadores de casa particular y los temporeros agrícolas?

R: "Aplica a remuneraciones afectas al impuesto de segunda categoría, sin distinción por tipo de trabajador".

Sobre la exención en contribuciones para adultos de 65+ años, ¿cómo se acreditará la vivienda principal en la práctica? ¿Bastará el domicilio electoral autodeclarado?

R: "Se acredita con declaración jurada ante el SII. Debe coincidir con el domicilio electoral y puede ser verificado con datos de otros organismos".

En copropiedades donde solo uno de los dueños tiene 65+ años, ¿la exención

será total, proporcional a la cuota o no aplicará?

R: "Aplica la exención total si el propietario de 65+ tiene al menos el 50% de la vivienda y esta es su residencia principal".

Si existe usufructo a favor de la persona de 65+ años, pero la nuda propiedad pertenece a un tercero, ¿se mantiene el beneficio?

R: "El beneficio se establece para propietarios de 65+ años respecto de su vivienda principal".

¿Se extinguen las cuotas de contribuciones atrasadas?

R: "La exención rige hacia adelante. No contempla la eliminación de deudas anteriores".

¿Se pierde automáticamente la exención al arrendar su única vivienda por necesidad económica y residir en otra parte?

R: "Sí. La vivienda debe ser residencia habitual. Si deja de serlo, no aplica el beneficio".

Si el adulto fallece, ¿se restituye el cobro a los herederos?

R: "Sí. Es un beneficio personal. Al fallecer el titular, deja de aplicar salvo que otro cumpla los requisitos. Exención se puede invocar hasta 3 años desde el fallecimiento, o hasta que se venda/adjudique".

Si un heredero tiene 65+ años, pero ya tiene otra propiedad no afecta a contribuciones, ¿pasa a pagar por la vivienda heredada afecta?

R: "Aplica solo a la vivienda principal".

La sanción por obtención indebida mediante declaración falsa es muy alta. ¿Cómo se distinguirá entre fraude deliberado y error?

R: "Se obliga al SII a citar al contribuyente para que se pronuncie, y la información puede ser verificada con otros organismos".

El proyecto no obliga a traspasar la exención del IVA al precio final. ¿Cómo asegura Hacienda que el beneficio llegue al comprador?

R: "El proyecto establece una exención temporal al IVA. Su objetivo es reducir el stock de viviendas y facilitar el acceso a la compra".

¿La exención aplica a viviendas de cualquier valor en UF?

R: "No fija tope en UF. Aplica a viviendas nuevas con recepción definitiva a la fecha de publicación de la ley".

Si la promesa de compraventa se firma dentro del plazo legal, ¿existe un plazo máximo para escriturar y mantener el beneficio?

R: "No".

En las operaciones con efecto retroactivo, ¿cuál será el procedimiento concreto para restituir el IVA?

R: "No contempla efectos retroactivos. Aplica desde el mes subsiguiente al de publicación de la ley".

En el nuevo régimen DFL2, ¿el impuesto único de 5% aplicará automáticamente o será optativo, y qué ocurrirá con personas jurídicas o empresarios individuales que entren y luego quieran salir del sistema?

R: "Es optativo desde la tercera vivienda. Si la persona jurídica o empresario individual lo elige, debe mantenerse por al menos 5 años, sin posibilidad de reingreso".

Una medida similar en 2024 tuvo baja recaudación. ¿Cuál es la base empírica para proyectar ahora una recaudación significativamente mayor?

R: "La iniciativa establece un plazo de 12 meses (el anterior fue de 2 meses) para declarar bienes en el exterior, con impuesto de 10% o 7% si se invierten en Chile (el anterior fue de 12%)".

¿Se evaluó el efecto en la conducta de los contribuyentes dado que sistemáticamente se abren ventanas de rebaja tributaria?

R: "Chile solo ha tenido dos ventanas recientes de declaración de activos en el extranjero. La de 2015, que superó ampliamente su meta, y la de 2024, con una tasa más alta y vigencia de apenas dos meses, que recaudó solo el 15% de lo estimado".

¿Hay una lista de jurisdicciones excluidas?

R: "Se prohíbe la declaración/ingreso de bienes o rentas por personas formalizadas por delitos tributarios o de lavado de activos, o desde jurisdicciones de alto riesgo o no cooperantes según el GAFI (Grupo de Acción Financiera Internacional, organismo intergubernamental que fija estándares contra el lavado de activos)".