

Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado

Santiago, 10.09.2018

I. CONTEXTO

II. NORMATIVA IMPUESTO A LA RENTA

III. NORMATIVA IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)

IV. ASISTENTES DE CÁLCULOS DEL SII

V. ACCIONES DE FISCALIZACIÓN

VI. PLATAFORMA DE INTERMEDIACIÓN DE ARRIENDO DE VIVIENDAS

VII. CONCLUSIONES

COMPETENCIAS DEL SII (Artículo 1° DFL N°7 de 30.09.1980) y Art.1 del Código Tributario.

“ Corresponde al Servicio de Impuestos Internos la aplicación y fiscalización de todos los impuestos internos actualmente establecidos o que se establecieren, fiscales o de otro carácter en que tenga interés el Fisco y cuyo control no esté especialmente encomendado por la ley a una autoridad diferente.

PRINCIPALES DEBERES DEL SII EN PROCESOS DE FISCALIZACIÓN

- Deber de Reserva y Secreto Tributario (Art. 35 del Código Tributario)
- Deber de Reserva ante denuncias (Art. 164 del Código Tributario)
- Obligación de respetar los plazos de fiscalización (Art.59 del Código Tributario)
- Obligación de trámites esenciales (Art. 63 del Código Tributario)
- Obligación de cobro dentro los plazos de prescripción (Art. 200 Código Tributario)
- Velar por los Derechos de los Contribuyentes (Art. 8 bis del Código Tributario).

- **¿Quiénes son contribuyentes sujetos a lo anterior?**

Todas las personas o entidades sin importar su naturaleza o conformación jurídica, independientemente que persigan fines de lucro, que celebren actos o contratos susceptibles de ser gravados con impuestos.

ASPECTOS GENERALES

✓ Según el catastro de bienes raíces en Chile es el siguiente:

N° de roles en Chile	7.524.153
De propiedad de personas jurídicas	17%
De propiedad de personas naturales	83%

Roles PJ		Roles PN	
Destino	Rol	Destino	Rol
Agrícolas	100.540	Agrícolas	797.126
Sitios Eriazos	85.992	Sitios Eriazos	267.518
Habitacional	616.862	Habitacional	4.383.324
Estacionamiento	206.787	Estacionamiento	328.380
Bodega	107.314	Bodega	293.462
Culto	7.720	Culto	2.884
Comercio	49.406	Comercio	103.826
Oficina	52.424	Oficina	34.280
Industria	11.837	Industria	8.014
Otros	41.041	Otros	25.416
Total	1.279.923	Total	6.244.230

- ✓ Las Rentas provenientes de la explotación de Bienes raíces no agrícolas se encuentran clasificadas en el artículo 20 N°2 de la ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), por lo tanto, es una renta del capital que debe tributar con el Impuesto de Primera categoría y con el Impuesto Global Complementario o Adicional, según corresponda.

- ✓ **Tipo de contribuyentes:**
 - **Contribuyentes obligados a determinar su renta efectiva mediante contabilidad según contabilidad completa por otras actividades.** Se rigen por las reglas generales. (Determinación de la renta de acuerdo los artículos 29 al 33 de la LIR. (hoteles, apart hotel, etc.)
 - Podrá acreditar la renta efectiva mediante un balance general según contabilidad completa.
 - Podrá acreditar la renta efectiva sujetos al régimen de tributación simplificada (Art.68 de la LIR)

- **Contribuyentes NO obligados a determinar su renta efectiva mediante contabilidad según contabilidad completa por otras actividades y den en arrendamiento, subarrendamiento usufructo u otra forma de cesión o uso temporal estos bienes raíces, se gravará su Renta Efectiva, mediante el respectivo contrato sin deducción alguna.**
- Tratándose de contribuyentes que den en arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal los bienes raíces no agrícolas, **se considerará también como parte de la renta efectiva el valor** de las mejoras útiles, contribuciones, beneficios y demás desembolsos convenidos en el respectivo contrato o posteriormente autorizados, siempre que no se encuentren sujetos a la condición de reintegro y queden a beneficio del arrendador, subarrendador, nudo propietario o cedente a cualquier título de bienes raíces.
- Derecho a crédito por contribuciones a imputar contra el Impuesto de Primera Categoría. Salvo que el contrato sea entre partes relacionadas en los términos de los artículos 96 al 100 de la ley N°18.045.
- **Exención del Impuesto de Primera categoría. (Artículo 39 N°3 de la LIR):** Las personas naturales que obtengan la renta efectiva de los bienes raíces no agrícolas.
- **Ingresos no Renta.** Aquellos contribuyentes que obtengan rentas por la explotación de viviendas DFL N°2, de 1959 y provenientes de la ley Pereira no están afectas a Impuestos. (Restricción Ley N°20.455, de 2010)

- **Arrendamiento, subarrendamiento, usufructo de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimientos de comercio (Art. 8° letra g LIVS):**

- **Arriendos de casas y/o departamentos amobladas**

- Arriendo de apart-hotel, amobladas
- Cabañas de veraneo amobladas
- Arriendo hoteles, molinos, playas de estacionamiento, barracas, cines, etc.
- Los contribuyentes que declaren su renta efectiva según contabilidad completa y den en arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal bienes raíces no agrícolas.

- **BASE IMPONIBLE (Art. 17):**

En el caso de arrendamiento de inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimientos de comercio que incluya un bien raíz, **podrá deducirse de la renta, para efectos del IVA, el 11% del avalúo fiscal o la proporción que corresponda.**

IV. ASISTENTE DE CÁLCULO SII y DECLARACIÓN DE IVA ARRIENDO DE BIENES AMOBLADOS

- Mi SII
- Registro de Contribuyentes
- Impuestos Mensuales
- Factura Electrónica
- Boleta de Honorarios
- Renta
- Declaraciones Juradas
- Bienes Raíces
- Situación Tributaria
- Tasación de Vehículos
- Libros Contables
- Infraacciones y Condonaciones

Usted está en: > Impuestos Mensuales > Cálculo Impuesto IVA >

CÁLCULO DE IVA POR ARRIENDO DE INMUEBLES AMOBLADOS

Esta opción le permitirá calcular el IVA que le corresponde pagar en el Formulario 29 por el arriendo de inmuebles amoblados.

En esta opción, usted puede revisar la lista de propiedades asociadas al RUT autenticado, seleccionando aquella para la cual se calculará el IVA por el arriendo de bienes inmuebles amoblados. Para proceder al cálculo del IVA, presione el botón "Calcular Impuesto".

Si, para efectos de cálculo, usted desea incorporar una nueva propiedad al listado, debe presionar la opción "Agregar otras propiedades al listado" y, en la ventana que se despliega, seleccionar la Comuna e ingrese el número de Rol de avalúo del bien raíz que se desea incluir.

Mes y Año del Arriendo
 Septiembre 2018

Datos del arriendo
 Número de días arrendados dentro del mes: 30
 Monto total percibido por el arriendo: \$1.000.000

Datos informativos
 Avalúo total vigente mes de arriendo, para inmuebles seleccionados: \$70.491.875

Resultado
 IVA: \$56.493

Comuna	N° Rol	Listado de propiedades registradas al RUT	Avalúo vigente periodo seleccionado
		Nombre del Propietario Registrado	Dirección o Nombre de la Propiedad Registrada
[Redacted]	[Redacted]	<input checked="" type="checkbox"/> ALEX MICHEL VILLALOBOS LIZANA	[Redacted]

(+ Agregar otras propiedades al listado)

- El IVA debe ser declarado en el Formulario 29 (F29).
- El plazo vence al mes siguiente de efectuado el arriendo, de acuerdo al **Calendario Tributario**. Corresponde al día 12 o hábil siguiente, salvo para los facturadores electrónicos, para los cuales el plazo es el día 20 o hábil siguiente.
- Los contribuyentes que emitan facturas o boletas por el arriendo de inmuebles amoblados deben declararlas en los códigos correspondientes del F29.
- Los contribuyentes que no emitan facturas o boletas por estas operaciones, deben declarar el IVA generado en el F29, Cód. [713] "Reintegro del Impuesto de Timbres y Estampillas, Art 3° Ley N° 20.259 e IVA determinado en el Arrendamiento esporádico de BBR amoblados".
- Los reajustes, intereses y multas que se originen al declarar fuera de plazo se deben informar en el F29, Códigos 92 y 93. El cálculo de dichos montos se realiza automáticamente en el F29 a presentar por Internet.

Servicio de Impuestos Internos

Declaración Mensual y Pago Simultáneo de Impuestos Formulario 29

DEBE USAR CALCULO.

PERIODO TRIBUTARIO: Mes Año: 18 03

ROL UNICO TRIBUTARIO: 03

FOLO: 07

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO D.L. 826/74		Cantidad de documentos	Monto Neto
1	Exportaciones	000	
2	Ventas y/o Servicios prestados Exentos, o No Gravados del giro	000	
3	Ventas con retención sobre el margen de comercialización (contribuyentes retenidos)	731	
4	Ventas y/o Servicios prestados exentos o No Gravados que no son del giro	714	
5	Facturas de Compra recibidas con retención (contribuyentes retenidos) y Facturas de Inco-embrós	015	
6	Facturas de compras recibidas con retención parcial (Total neto)	720	
DÉBITOS		Cantidad de documentos	Débitos
7	Facturas emitidas por ventas y servicios del giro	003	
8	Facturas emitidas por la venta de bienes inmuebles afectas a IVA	703	
9	Facturas y Notas de Débito por ventas y servicios que no son del giro (activo fijo y otros)	716	
10	Boletas	110	
11	Comprobantes o Recibos de Pago generados en transacciones pagadas a través de medios electrónicos	700	
12	Notas de Débito emitidas asociadas al giro y Notas de Débito recibidas de terceros por retención parcial de cambio de sujeto	012	
13	Notas de Crédito emitidas por Facturas asociadas al giro y Notas de Crédito recibidas de terceros por retención parcial de cambio de sujeto	000	
14	Notas de Crédito emitidas por Vales de máquenas autorizadas por el Servicio	700	
15	Notas de Crédito emitidas por ventas y servicios que no son del giro (activo fijo y otros)	733	
16	Facturas de Compra recibidas con retención parcial (contribuyentes retenidos)	016	
17	Liquidación y Liquidación Facturas	000	
18	Adiciones al Débito Fiscal del mes, originadas en devoluciones excesivas registradas en otros periodos por Art.27 bis	000	
19	Resolución Adicional por proporción de operaciones exentas y/o no gravadas por concepto Art.27 bis, inc.2° (Ley 19.738/01)	000	
20	Reintegro del Impuesto de Timbres y Estampillas, Art.3° Ley N° 20.259 e IVA determinado en el Arrendamiento esporádico de BBR amoblados	710	
21	Adiciones al Débito por IEPD Ley 20.705	M3 730	Base 730 Variable 740
22	TOTAL DÉBITOS		
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO D.L. 826/74		Con derecho a Crédito	Sin derecho a Crédito
23	IVA por documentos electrónicos recibidos	011	
DÉBITOS Y CREDITOS		Cantidad de documentos	Monto Neto
24	Internas afectas	004	
25	Importaciones	000	
26	Internas exentas, o no gravadas	004	
CREDITOS Y COMPRAS		Cantidad de documentos	Credito, Recuperación y Reintegro
27	Facturas recibidas del giro y Facturas de compra emitidas	019	
28	Facturas recibidas de Proveedores, Supermercados y Comercios similares (Art. 23 N°4 D.L.826, de 1974 Ley N° 20.780)	701	
29	Facturas recibidas por Adquisición o Construcción de Bienes Inmuebles, Art.8° Transitorio Ley N°20.780	700	
30	Facturas activo fijo	024	
31	Notas de Crédito recibidas y Notas de Crédito emitidas por retención de cambio de sujeto	027	
32	Notas de Débito recibidas y Notas de Débito emitidas por retención de cambio de sujeto	031	
33	Declaraciones de Ingreso (DNI) importaciones del giro	004	
34	Declaraciones de Ingreso (DNI) importaciones activo fijo	020	
35	Remanente Crédito Fiscal mes anterior	004	
36	Devolución Solicitad Art. 36 (Exportadores)	000	
37	Devolución Solicitad Art. 27 bis (Activo fijo)	004	
38	Certificado Imputación Art. 27 bis (Activo fijo)	002	
39	Devolución Solicitad Art. 3° (Cambio de Sujeto)	000	
40	Devolución Solicitad Ley N° 20.258 por remanente CF (IVA originado en Impuesto Especifico Petróleo/Timbre (Reparadoras Eléctricas)	718	
41	Monto Reintegrado por Devolución Indebida de Crédito Fiscal D.S.348 (Exportadores)	104	
Componentes del Impuesto		Base	Variable
42	Recuperación del Impuesto Especifico al Petróleo Diesel (Art. 7° Ley 18.502, Arts. 1° y 3° D.S. N°311/80)	740	740
43	Recuperación del Impuesto Especifico al Petróleo Diesel, soportado por Transportistas de Carga (Art. 2° Ley 19.104)	740	744
44	Crédito del Art. 11° Ley 18.211 (correspondiente a Zona Franca de Extensión)		745
45	Crédito por Impuesto de Timbres y Estampillas, Art.3° Ley N° 20.259		712
46	Crédito por IVA resituido a aportantes sin derecho ni referencia en Chile (Art.83 del artículo primero Ley 20.712)		707
47	TOTAL CRÉDITOS		

Diferencia Total Débitos (línea 22, código 530) menos Total Créditos (línea 47, código 531), resultado, sea línea 48. Si el resultado es positivo al código 89, si es negativo al código 77 un signo.

48 Remanente de crédito fiscal, con el impuesto pendiente: 127 IVA determinado: 88 IMPUESTO DETERMINADO: 127

- **CONTROL SII DJ 1835 SOLICITADAS A TERCEROS.**

- ✓ Corredores de propiedades
- ✓ Personas que hubieren entregado en arriendo por cuenta de terceros bienes raíces agrícolas y no agrícolas, cuyo monto de avalúo fiscal sea igual o superior a \$30.000.000 o que la sumatoria de los avalúos fiscales de los bienes arrendados asociada a un misma persona supere los \$50.000.000, y que su participación haya comprendido la suscripción del respectivo contrato de arrendamiento.
- ✓ Contribuyentes de la Primera Categoría que reciban rentas señaladas en el artículo 20 de la Ley sobre impuesto a la renta.
- ✓ Servicios y órganos públicos señalados en el inciso segundo del artículo 1º de la ley Nº 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, que para el desarrollo de su actividad hayan tomado en arriendo bienes raíces agrícolas y no agrícolas cuyo monto de avalúo fiscal sea igual o superior a \$30.000.000 o que la sumatoria de los avalúos fiscales de los bienes arrendados asociada a un misma persona supere los \$50.000.000, y cuando el respectivo contrato de arrendamiento no haya sido suscrito por un corredor de propiedades u otra persona actuando como arrendador en virtud de un mandato.

- **Acciones Preventivas:** En periodos de alta concurrencia de personas (época estival, vacaciones, festividades) se envía correos electrónicos a contribuyentes
- **Presencia en Terreno:**
 - ✓ Se efectúan revisión de cumplimiento a contribuyentes con actividades de alojamiento y corretaje de propiedades de riesgo alto o medio. Importante oferta de la actividad para la región en temporada estival (temporada verano-invierno, fin de semanas largos, festivos y de forma permanente).
 - ✓ Denuncias recibidas en la distintas direcciones regionales del País.
 - ✓ Durante el 4 trimestre del año 2018 se llevará un plan piloto de fiscalización al arriendo de piezas en distintos sectores de la región metropolitana.



Negocio: Plataformas que prestan servicio de intermediación en el contacto entre particulares que ceden las viviendas amoblada en arriendo a otros particulares por lapsos temporales de tiempo, principalmente con fines turísticos.

Dentro de las plataformas internacionales con mayor impacto que ofrecen estos servicios dentro del mercado nacional, se encuentra AIRBNB y Booking entre otras.

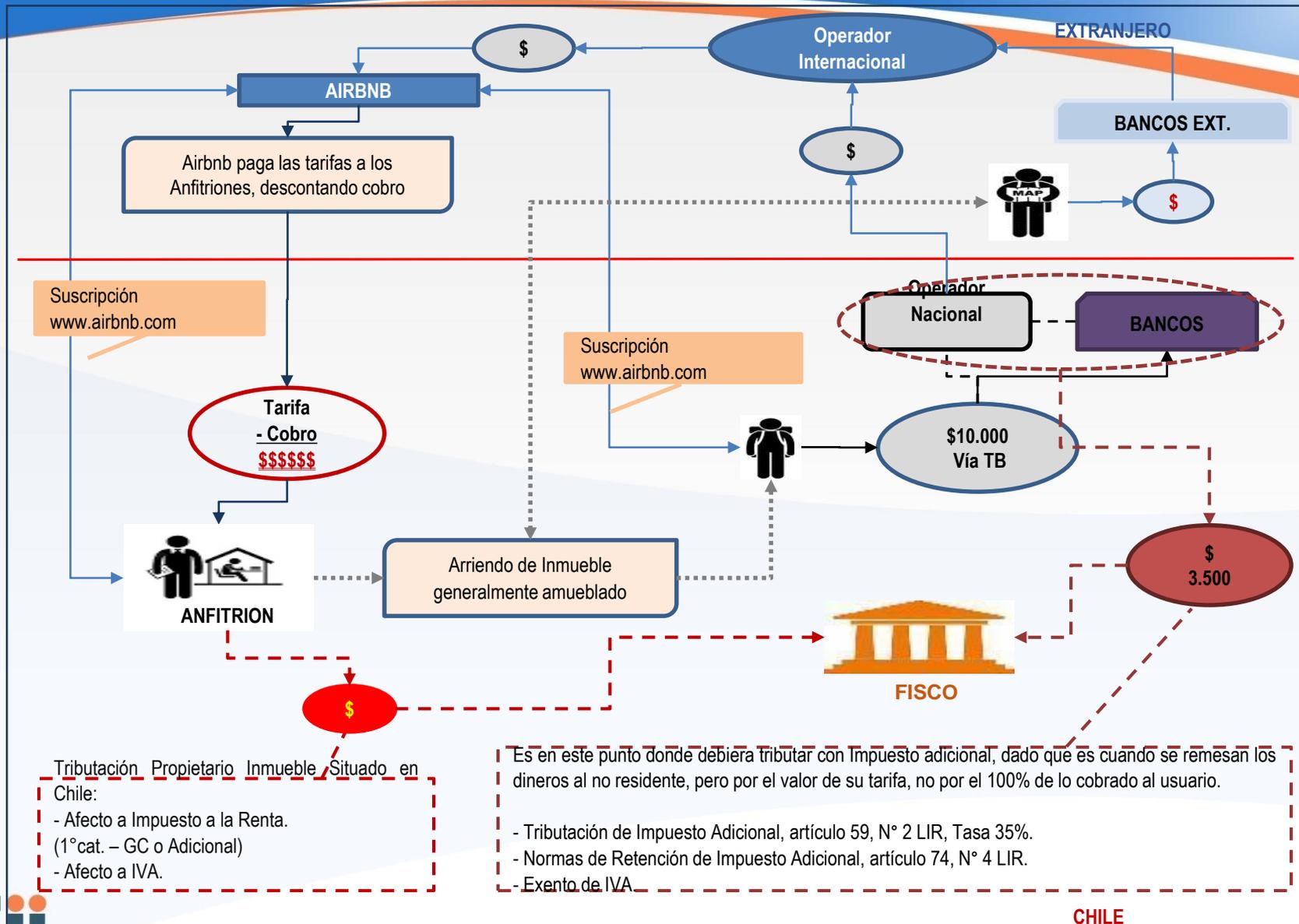
Airbnb en Chile: No registra información tributaria en nuestro país, no tiene oficina ni representación en Chile. A ello, se suma el sistema de pago que tiene la plataforma, el cual se hace directamente a AIRBNB Irlanda para posteriormente transferírsele a cada anfitrión el valor del pago descontada la comisión.

Booking.com CHILE SPA, Rut 76.197.718-0: Opera en Chile como empresa que solo lo apoya para fines publicitarios y de soporte. El Servicio digital opera desde el extranjero (Holanda).

Acciones Realizadas:

- ✓ Investigación en redes sociales, con el fin de encontrar identificación de los anfitriones chilenos (Arrendatarios), sin embargo, dicha información no está disponible, puesto que los anfitriones están bajo un seudónimo y la dirección es remitida al momento de pagar y ser aceptado este pago.
- ✓ En año 2017 se efectuó Acción de Tratamiento de Revisión de Riesgo a través de la modalidad de Contacto Expedito a Distancia a nómina de contribuyentes que registran avisos publicados en distintas plataformas electrónicas.

VI. ARRIENDO A TRAVÉS DE PLATAFORMAS (modelo de negocio)



- En el caso de arriendos entre personas naturales. Tiende a la informalidad, especialmente en aquellos casos asociadas al arriendo de habitaciones.
- Dificultad de identificar la actividad comercial de arriendo, ya que la presencia fiscalizadora en el caso de condominios, edificios entre otros, se imposibilita el acceso.
- En el caso de la intermediación a través de plataformas tecnológicas, las identificaciones se hacen principalmente con seudónimos. (El proyecto de Ley recién ingresado, sobre modernización tributaria, incorpora un impuesto a los servicios digitales, la cual incorpora obligación de información a la administración tributaria).

Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado

Fin de Presentación