



TAX & LEGAL TAX NEWS

INSTRUCCIONES RAV

IVA EN LEASING INMOBILIARIO

CONFIRMING Y ELUSIÓN

2018 Julio



INSTRUCCIONES SOBRE REPOSICIONES ADMINISTRATIVAS (RAV)

El SII emitió nuevas instrucciones para la interposición de una Reposición Administrativa Voluntaria ("RAV"), buscando asegurar una revisión más independiente por parte del SII y una mayor utilidad de la instancia para el contribuyente. Cabe recordar que la RAV es una instancia de revisión de los actos de fiscalización, previa a la reclamación judicial, respecto a liquidaciones, giros y pagos de impuestos, así como de Resoluciones que incidan en el pago o que denieguen peticiones de devolución.

Entre las modificaciones se incorporan:

- Audiencia preliminar para aclarar o profundizar aspectos que favorezcan el correcto conocimiento y entendimiento del recurso presentado, si el contribuyente así lo solicita.
- Audiencia de cierre, previa solicitud del contribuyente, siendo ésta la última oportunidad para presentar rectificatorias de impuestos. El objetivo de esta audiencia es comunicar la posición fiscal y sus fundamentos y escuchar los planteamientos finales del contribuyentes, con el propósito de solucionar la controversia, si es posible.
- Respecto de la argumentación y prueba presentada, el SII aceptará en el proceso de RAV todos los antecedentes que el contribuyente aporte, aun cuando estos hayan sido requeridos en instancias anteriores y no hayan sido presentados.
- El SII deberá corregir cualquier error que se detecte en el proceso, aun cuando no haya sido incluido por el contribuyente en su presentación inicial.
- Emisión por parte del SII de una resolución para dar respuesta al contribuyente sobre cada uno de los argumentos presentados por éste, exponiendo claramente las razones técnicas y jurídicas que lo sustentan.

SII ACLARA DIVERSAS DUDAS RESPECTO DEL IVA APLICABLE A LAS OPERACIONES DE LEASING INMOBILIARIO

A través del Oficio 1307 de 2018, el SII aclaró distintas dudas prácticas planteadas por un contribuyente respecto del IVA aplicable a las operaciones de leasing inmobiliario.

Respecto de la presunción de habitualidad que recae sobre aquellas transacciones que consisten en la compra y posterior venta de un bien raíz, en un plazo inferior a un año, el SII confirmó que admitirá prueba en contrario, recayendo en el contribuyente la carga probatoria a fin de desvirtuar la presunción, especialmente en aquellos casos en que la transacción descrita se produce con el ánimo de materializar operaciones de financiamiento (leasings y operaciones de leaseback) o para el desarrollo de actividades rentistas (operación de venta conjunta de varios inmuebles), y no con ánimo de reventa, en el cual se funda la presunción simplemente legal mencionada precedentemente.

Ahora bien, respecto de la venta conjunta de varios inmuebles, cabe tener presente que, bajo el entendimiento que los inmuebles forman parte del activo inmovilizado de la empresa de leasing, la venta podría quedar afecta a IVA, en la medida que el contribuyente haya tenido derecho a crédito fiscal en la adquisición.

La autoridad tributaria también comenta la situación respecto de una empresa de leasing que, al asegurar el vendedor de los inmuebles que la venta que precede al contrato de leasing no se encuentra gravada IVA, no lo grava con dicho tributo, pero posteriormente el SII determina que esta venta debía efectivamente gravarse con IVA. La autoridad tributaria estima que en este caso no cabe responsabilidad para la empresa de leasing ni se provoca algún cambio en la situación tributaria del contrato de leasing que se ha beneficiado por la exención de IVA.

Asimismo, el SII aclara que, si por aplicación de las normas sobre rebaja a la base imponible del contrato de venta sobre inmuebles usados en los cuales no se soportó IVA en la adquisición, la base gravada es cero o negativa, igualmente se debe emitir una factura de venta afecta a IVA, pero con IVA igual a 0.

SE CONCLUYE QUE UNA OPERACIÓN DE CONFIRMING INMOBILIARIO NO ES, EN PRINCIPIO, UNA ACTUACIÓN ELUSIVA

A través del Oficio 1303 de 2018 el SII concluyó que la utilización de Confirming Inmobiliario, en los términos presentados por el peticionario, no constituye, en principio, una actuación elusiva.

El confirming inmobiliario puede ser descrito como un contrato innominado que tiene por finalidad ser un medio de financiamiento para una inmobiliaria en el pago de las obligaciones con motivo del desarrollo de un proyecto inmobiliario, a través de la compra por parte de una entidad financiera, de los créditos adeudados por el cliente a los proveedores y su posterior refinanciamiento mediante la prórroga de las fechas de vencimiento de tales obligaciones, en consideración a los flujos proyectados de retorno del mismo proyecto inmobiliario.

CONTACTO

Francisco Lyon

Socio Líder Tax & Legal
T: +56 2 2798 1401
E: flyon@kpmg.com

Andrés Martínez

Socio Tax & Legal
T: +56 2 27981412
E: avmartinez@kpmg.com

Alberto Cuevas

Socio Tax & Legal
T: +56 2 27981401
E: albertocuevas@kpmg.com

Gloria Mardones

Socia Global Management Tax
T: +56 2 2798 1412
E: gmardones@kpmg.com

Rodrigo Ávalos

Socio Global Management Tax
T: +56 2 2798 1401
E: rodrigoavalos@kpmg.com

Mauricio López

Socio Tax & Legal
T: +56 2 27981412
E: mauriciolopez@kpmg.com

Pedro Castro

Socio Global Management Tax
T: +56 2 27981401
E: pedrocastror@kpmg.com

Luis Seguel

Socio Dispute Resolution and
Controversy Services
T: +56 2 2798 1412
E: lseguel@kpmg.com

Francisco Ramírez

Socio Tax M&A
T: +56 2 2798 1411
E: framirez@kpmg.com

Rodrigo Stein

Socio Tax & Legal
T: +56 2 27981412
E: rodrigostein@kpmg.com

Juan Pablo Guerrero

Socio Transfer Pricing
T: +56 2 27981412
E: jguerrero1@kpmg.com

KPMG EN CHILE

Santiago

Isidora Goyenechea 3520
Piso 2, Las Condes
T: +56 2 2798 1000
E: contacto@kpmg.com

Viña del Mar

Edificio Libertad
Av. Libertad 269
Of. 1201, Piso 12
T: +56 32 297 3581

Concepción

Edificio Bío Bío Centro
Av. Autopista 8696
Of. 513, Hualpén
T: +56 41 286 1851

Valdivia

Independencia 491
Oficina 309
Edificio Paseo Libertad
T: +56 41 286 1851

Puerto Montt

Edificio La Construcción
Quillota 175
Of. 505, Piso 5
T: +56 2 2798 1361