

SANTIAGO DE CHILE, LUNES 31 DE AGOSTO DE 2015

COLLIERS CALCULA QUE FÓRMULA PODRÍA BENEFICIAR A 10 MIL PROPIEDADES EN EL GRAN SANTIAGO

Impuesto a ganancias sobre 8 mil UF: retasación de viviendas generaría ahorro de hasta 12%

Actualizar el precio de los inmuebles, cuyo plazo termina en diciembre, permitiría retardar el proceso de superar este monto exento. Según el estudio de la consultora, las propiedades compradas a partir de 2004 en la Región Metropolitana han subido, en promedio, 110% real.

MARCO GUTIÉRREZ V.

Debido a la reforma tributaria —y desde el 1 de enero de 2017—, las personas que vendan bienes raíces adquiridos después de 2004 podrán eximirse de pagar impuesto a las ganancias, por una o más operaciones, solo si la utilidad es inferior a ocho mil UF. Superando ese monto, deberán pagar el 10% de la utilidad obtenida, ya sea por una o varias enajenaciones, pues las ganancias se irán acumulando a través del tiempo.

La utilidad se determina por la diferencia entre el costo de adquisición y el valor de venta. La normativa señala que el primer ítem —precio compra— puede ser el monto de la adquisición reajustado por IPC, el último avalúo fiscal o una tasación de mercado que se debe presentar al Servicio de Impuestos Internos (SII) hasta el 31 de diciembre de 2015, a través de un formulario especial (N° 2897). Esto opera para bienes comprados entre el 1 de enero de 2004 y el 29 de septiembre de 2014.

Según expertos inmobiliarios y abogados, la retasación es la más ventajosa, pues permite elevar el valor comercial de la propiedad al considerar la plusvalía



Dependiendo del inmueble y la ubicación, una tasación puede costar hasta 8 UF, y tarda cinco días. Los antecedentes deben registrarse después en el SII.

de los últimos años.

De acuerdo con un estudio de Colliers International, los propietarios que retasen sus bienes raíces podrían ahorrarse hasta 12% del valor de compra original de una propiedad. Ese porcentaje corresponde principalmente a inmuebles adquiridos cerca de 2004, mientras que en los años siguientes va disminuyendo el ahorro (ver gráfico).

“Realizar la tasación da un mayor margen para no completar las 8 mil UF de ganancia. Esto, pensando en quienes estiman que podrían sobrepasar esa utili-

dad a lo largo de su vida”, señaló Colliers.

La consultora inmobiliaria afirmó que las propiedades compradas a partir de 2004 en la Región Metropolitana han subido su valor 110% real, en promedio. Este cálculo se realizó sobre la base de 20 mil tasaciones efectuadas por Colliers en la última década: 85%, casas y departamentos; el otro 15%, terrenos industriales y locales comerciales.

Según Colliers, existen cerca de 10 mil propiedades en el Gran Santiago que podrían beneficiarse de una retasación.

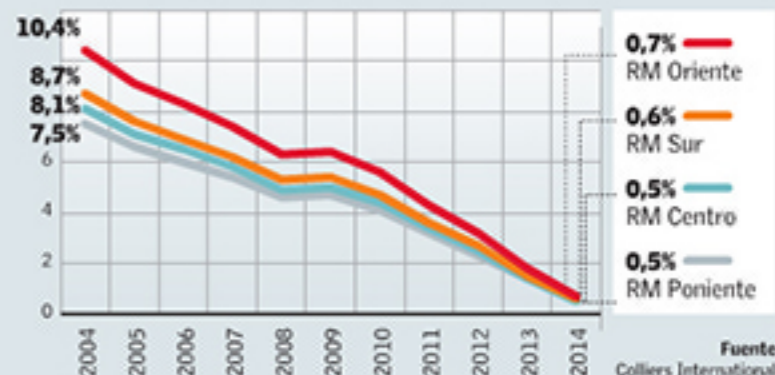
Actualizar el valor comercial es recomendable para propiedades que tuvieron un precio de adquisición sobre las cinco mil UF antes de 2011 y para todos quienes cuenten con más de una propiedad. “El cálculo es acumulativo: se suma la ganancia de cada venta que una persona haga”, comentó Fernando Herman, subgerente de Toctoc.com, empresa de Iconstruye, ligada a la Cámara Chilena de la Construcción (CChC). Herman cuestionó el impuesto, pues “afecta la actividad inmobiliaria, y especialmente la movilidad social”.

El socio principal de RSM Chile Auditores, Luis Landa, sostuvo que es beneficioso retasar una propiedad, pues la acerca al valor comercial que se espera tendría en una venta futura y, de este modo, disminuye el uso de la parte exenta de impuesto; esto es, las ocho mil UF.

Claudio Bustos, abogado socio de Bustos & Cía. Abogados Tributarios, aseguró que es conveniente que las personas naturales aprovechen la franquicia que implica la retasación. “Esto permitirá reducir la ganancia de capital tributable en el caso de una venta de los inmuebles con posterioridad al 1 de enero de 2017”, comentó el experto.

Ahorro promedio por tasación respecto al valor de compra original de la vivienda

En Gran Santiago.



El temor a que los propietarios puedan verse expuestos a alzas de sus contribuciones

Uno de los temores que surgen de estos procesos de retasación es que la información de un mayor precio del bien raíz le sirva posteriormente a la autoridad para aumentar las contribuciones. Ello, pese a que el propio Ministerio de Hacienda ha afirmado que el SII, mediante el oficio 603 de 2015, afirmó que dicha tasación no implica un mayor pago de contribuciones.

“En efecto, los propietarios podrían verse expuestos a alzas de contribuciones, ya que es una valoración que entrega voluntariamente al fisco, aún cuando el SII ha señalado que la tasación no será considerada para efectos de contribuciones”, explicó el socio principal de RSM Chile Auditores, Luis Landa. “Ello no obsta a que sea considerado un antecedente que, sumado a otros, permita a la autoridad fiscal un aumento general de impuesto territorial respecto de inmuebles de similares características”, agregó el especialista.

Claudio Bustos, abogado socio de Bustos & Cía. Abogados Tributarios, señaló que esta inquietud existía cuando se conoció inicialmente la franquicia de la retasación, pero que luego el oficio del SII precisó que esto no tendrá incidencia en las contribuciones.