

POR MATEO NAVAS GARCÍA



¿COMPRAR UN DEPTO DE INVERSIÓN COMO PERSONA NATURAL O JURÍDICA?

Cada alternativa tiene sus virtudes y defectos. La clave, dicen los expertos, es saber los beneficios tributarios y los efectos en el financiamiento de ambos modelos. Acá te contamos las claves más importantes.

A pesar de que la inversión en bienes raíces no vive su mejor momento en Chile -las tasas siguen altas y el acceso a créditos está cada vez más restrictivo- existe una tendencia que según muchos expertos va al alza: la adquisición de inmuebles de inversión mediante una persona jurídica. "En el mercado inmobiliario local hay una práctica creciente a adquirir propiedades para inversión mediante la creación de sociedades, especialmente en formatos como las SpA. Esta tendencia responde a varios factores, incluyendo la optimización fiscal y la protección patrimonial", dice Cristián Muñoz, gerente de impuestos en PKF Chile. Por eso, acá te dejamos los principales elementos para conocer esta tendencia y saber si te conviene aplicarla o no si es que pronto invertirás en departamentos. Estas son las claves más importantes.

Un asunto tributario

Tomás Charles, CEO de FraccionalCl -startup que permite comprar porciones de propiedades-, dice que adquirir bienes raíces mediante una sociedad tiene un gran beneficio: el tributario.

"Por un lado, si es que todos los ingresos que genera una propiedad te los llevas como persona natural, se van a sumar a tu global complementario. Y si es que tú ya tenías un ingreso más o menos alto antes del inmueble, probablemente vayas a pasar a un estrato tributario más alto", afirma.

En cambio, propone Charles, "cuando uno compra como sociedad, todos los impuestos son tributos de la empresa, que son más bajos que los de persona natural. Segundo, el total que se impone de lo que se gana con la propiedad no es todo lo que entra, ya que puedes deducir costos. Por ejemplo, si pagas gastos comunes, ese desembolso se resta de los ingresos para generar un neto final más bajo sobre el que se aplican los tributos".

El abogado Andrés Alessandri, socio del estudio Mena Alessandri & Asociados, ofrece una explicación más técnica: "La sociedad puede deducir gastos necesarios para producir la renta, como depreciación, comisiones, reparaciones. Además, la persona jurídica puede deducir como gasto los intereses del crédito hipotecario: si el inmueble se arrendará con IVA (por tratarse de un inmueble amoblado o con instalaciones suficientes para el ejercicio de una actividad comercial), es posible solicitar una devolución de IVA conforme al artículo 27 bis del DL 825.

Desventajas

No todo es positivo en la tendencia de comprar propiedades mediante una sociedad. Por ejemplo, Cristián Muñoz de PKF dice que "las obligaciones administrativas y contables pueden ser más complejas y costosas que las de una persona natural, lo que incluye la necesidad de llevar conta-

bilidad formal y presentar declaraciones tributarias periódicas. Además, las entidades jurídicas pueden enfrentar mayores exigencias por parte de las instituciones financieras al solicitar un crédito hipotecario, ya que estas empresas suelen exigir garantías adicionales o una evaluación más estricta del proyecto".

Sobre el acceso a financiamiento, Charles de FraccionalCl ahonda en lo anterior: "Conseguir un crédito como sociedad es más difícil. Además, muchas veces los bancos te dan un porcentaje menor de crédito. Y por último, los plazos son más cortos. Como sociedad, posiblemente te financien la propiedad a 15 años y no a 25 o a 30, y posiblemente no te permitan sacar el crédito con un 10% de pie, como en algunos bancos si permiten a personas naturales".

¿Cuándo conviene comprar como persona natural?

Esta alternativa, dicen consultados, sigue siendo la más simple. Para Muñoz, por ejemplo, "esta opción suele ser más conveniente para quienes planean adquirir una o dos propiedades para uso personal o para arriendo sin complicarse con la gestión empresarial. Además, la carga tributaria sobre los ingresos por arriendo es generalmente menor para las personas naturales, especialmente si se trata de propiedades bajo el régimen DFL-2, que ofrece exenciones fiscales".

Charles lo pone en otro lenguaje: "Si no te vas a dedicar a la inversión en propiedades, quizás no vale la pena hacer todo el 'show' de la sociedad. Sobre todo si es que la propiedad no genera suficiente. Por ejemplo, imagínate que tu bien raíz es un estacionamiento y éste te genera 70 lucas mensua-

les. No te va a dar esa plata para pagar los costos operativos de la persona jurídica, como la contabilidad, y te va a generar más problemas que beneficios".

Andrés Alessandri ahonda en los beneficios tributarios en la compra de bienes raíces de forma directa: "Las personas naturales pueden optar por un impuesto único del 10% sobre una eventual ganancia de capital (cumpliendo con ciertos requisitos). Además, hasta las 8.000 UF de utilidad en la venta de inmuebles es libre de impuestos (monto único y por toda la vida de la persona y también cumpliendo ciertos requisitos)".

Ojo con las sociedades

No todas las sociedades fueron creadas en igualdad de condiciones. De hecho, es fundamental conocer la naturaleza de cada persona jurídica antes de concretar esta opción. Si bien la mayoría de los consultados recomiendan una SpA (sociedad por acciones), existen otros que recomiendan fijarse en otro punto.

"Tributariamente hoy no existen muchas diferencias entre una sociedad anónima, SpA o una sociedad limitada. Es importante usar una persona jurídica que proteja a los socios de las deudas sociales (sociedad anónima, SpA o una sociedad limitada), establecer mecanismos de administración adecuado y en especial, si se invierte en conjunto con más socios, establecer mecanismo de solución de conflictos y un adecuado pacto de accionistas", explica Andrés Alessandri. +

¿POR QUÉ SÍ Y POR QUÉ NO?

Para Santiago Barahona, subgerente de Intermediación de Activos de BMI, existen beneficios y perjuicios en la compra de bienes raíces mediante una persona jurídica. Estas son las claves:

Beneficios:

- Más conveniente para la figura fiscal.
- Entrega otro sujeto de crédito para financiamientos hipotecarios.
- Deducción de gastos en la base imponible del impuesto sobre la renta.
- En caso de una herencia y sus impuestos asociados, es más simple gestionarlo como sociedad y tiene mejores figuras tributarias que lo hacen más conveniente.

Perjuicios:

- Pérdida de beneficios tributarios (dos departamentos DFL 2).
- Pérdida beneficio 8.000 UF de ganancias sin pagar impuestos.
- Los préstamos son a una menor cantidad de años.
- Los costos extras que trae el generar una sociedad.