



Francisco Calderón, CEO de Brokers Digitales, dijo que la devolución de los recursos puede servir para prepagar el crédito hipotecario.

RAÚL BRAVO

Inversionistas con giro pueden recibir hasta el 16% del monto pagado por una vivienda

El beneficio que permite recuperar el IVA al comprar una propiedad

FRANCISCA ORELLANA

Aunque es poco conocido, existe un beneficio tributario que les permite a inversionistas inmobiliarios recuperar parte del Impuesto de Valor Agregado -IVA- pagado al comprar una propiedad.

Se trata del beneficio del artículo 27 BIS del Servicio de Impuestos Internos, el cual permite solicitar la devolución de crédito fiscal al adquirir un activo fijo como lo son las propiedades.

"Contamos con un centenar de inversionistas que han ejecutado el trámite, con la ayuda de un experto tributario", afirmó Francisco Calderón, CEO de la plataforma de inversión inmobiliaria Brokers Digitales.

Explicó que al acceder a este beneficio los inversionistas tienen la posibilidad de que se les devuelva no la totalidad del 19% de IVA pagado, sino que entre el 12% al 16%, ya que hay que descontar algunos gastos como el avalúo fiscal del terreno, entre otros. Es decir, si compra una propiedad por \$70.000.000, le podrían reembolsar

Especialista tributario dice que es una buena herramienta, pero hay que estar atentos a las obligaciones tributarias para no exponerse a multas.

»
"Contamos con un centenar de inversionistas que han ejecutado el trámite"

Francisco Calderón
 Brokers Digitales

mínimo \$8.400.000 o hasta \$11.200.000 aprox, que puede servir para prepagar parte del crédito hipotecario utilizado para adquirir la vivienda: "Y con esto, reducir el dividendo y aumentar la diferencia entre arriendo percibido y cuota a pagar mensual". O si no, que sirva de pie para hacer una nueva inversión.

"Una vez que se logra ver el potencial del beneficio y cómo esta inyección de capital puede acelerar el crecimiento de su patrimonio hacen todo lo posible por aprovecharlo. Sin embargo, si se trata de alguien que solo lo quiere hacer ocasionalmente o solo una vez, puede que lo deje pasar", destacó.

Los analistas inmobiliarios dicen que si bien es una buena alternativa es un procedimiento complejo porque

hay que cumplir varios requisitos para ello y planificación, de lo contrario, se puede exponer a multas.

Explican que la propiedad, que tiene que ser entregada con factura, se puede comprar como persona natural con el RUT y luego convertirse en Empresario Individual o Personal Natural con giro: "El SII pide a la Razón social o RUT que solicita el beneficio, que el inmueble este amoblado con los elementos suficientes para pernoctar, y esto se traduce en un sofá, cama, cortinas, focos, refrigerador, ropa de cama, platos y cubiertos".

Cristián Martínez, CEO de CreceInmobiliario, destacó que se tiene hasta 12 meses para solicitar el reembolso. "Y pueden demorar hasta 6 meses en devolverlo".

No obstante, Max Schnitzer, gerente general de Grupo Alpha Inmobiliaria, dijo que como son procesos tributarios bastante complejos, "se requiere

estar asesorado muy bien en temas tributarios para no equivocarse", por lo cual no recomienda hacerlo por cuenta propia.

Atento a las multas

El contador y director del Magister en Tributación de la Universidad Mayor, Elías Casanova, comentó que este beneficio busca que las empresas y personas naturales con giro puedan tener liquidez y ayudar a recuperar su inversión en el corto plazo, para que lo destinen a otras cosas. Es un trámite que debe iniciarse al momento de la compra y no después: "Se busca que la inversión del inmueble sea para generar un negocio".

Destaca que al acceder a ello, los contribuyentes asumen obligaciones tributarias como hacer declaraciones mensuales de impuestos o declarar el formulario 22 de renta anual: "Hay por lo menos, cinco obligaciones tributarias que hay que hacer, sino se exponen a multas. Los costos de la administración de una sociedad o giro resultan a veces más costosos que formalizarse", dijo, y que un especialista tributario que lleve estas obligaciones puede costar unos 4 UF mensuales.