

Real Estate e Inmobiliario

Guia tecnica - NIC 40, IVA Art. 27 bis, FII multifamily, mayor valor bienes raices

1. Marco general

El sector inmobiliario chileno opera bajo: regimen IVA (DL 825) con tratamiento diferenciado para venta, arriendo afecto y arriendo exento; LIR con normas sobre mayor valor (Art. 17 N 8); marcos contables IFRS / NIC 40 para valorizacion a valor razonable. La **Ley 21.713 (Pacto Fiscal, oct 2024)** redujo el plazo Art. 27 bis de 6 a 2 periodos tributarios.

2. IVA en operaciones inmobiliarias

Operacion	IVA	Base imponible
Arriendo amoblado o con instalaciones	AFECTO 19%	Renta - 11% avaluo/12 (Art. 16 g DL 825)
Arriendo puro (sin muebles)	EXENTO	No aplica (Art. 17 DL 825)
Venta inmueble vendedor habitual	AFECTO 19%	Precio - adquisicion reajustada (Art. 17 N 2)
Venta persona natural NO habitual	NO AFECTO	Mayor valor INR hasta 8.000 UF (Art. 17 N 8 LIR)

3. Art. 27 bis - Devolucion IVA pre-operacional

Ley 21.713 redujo el plazo: de 6 a 2 periodos tributarios consecutivos sin imputacion. Aplica a bienes muebles/inmuebles del activo fijo, contratos generales de construccion y servicios de construccion. Requisitos: destino operaciones gravadas o exportaciones, mantencion del activo 36+ meses, solicitud Formulario 3280 electronico.

4. Contabilidad NIC 40 y IFRS aplicables

- **NIC 40 Propiedades de Inversion:** inmuebles para renta o plusvalia. Valorizacion al costo o valor razonable (con cambios en resultado).
- **NIIF 13 Valor Razonable:** jerarquia de inputs - Nivel 1 (cotizados), Nivel 2 (observables), Nivel 3 (modelos DCF).
- **IFRS 15 Ingresos:** reconocimiento al transferir control (escritura inscrita + entrega material).
- **NIC 16 PPE:** para inmuebles de uso operativo (no NIC 40).

5. Mayor valor en venta - Art. 17 N 8 LIR

Persona natural NO habitual: INR hasta 8.000 UF acumuladas en la vida del contribuyente. Sobre el exceso: tasa unica 10% o IGC opcional. **Empresa habitual:** regimen general - IDPC 27% (14A) o 12,5% (14D N 3 transitorio AT2025-AT2028). El valor de adquisicion se reajusta por IPC (Art. 41 N 2 LIR).

6. Fondos de Inversion Inmobiliarios (FII)

Subclase de FIP especializada en bienes raices (minimo 80% cartera). Ventajas: el fondo NO es contribuyente IDPC; tributacion del aportante al recibir distribucion (Art. 81-86 LUF). Arriendos a RAI; plusvalias no realizadas NO tributan hasta exit. Aportantes no residentes: retencion IA 35% con aplicacion de CDT.

7. Pronunciamientos SII relevantes

- **Circular 42/2015:** presuncion de habitualidad en venta de inmuebles.
- **Oficio 1.345/2022:** arriendos por plataformas (Airbnb) afectados a IVA.
- **Oficio 987/2025:** devolucion Art. 27 bis multifamily (2 periodos).

8. Caso destacado

Atacama Invest - FII Multifamily (2018-2024). Mp Asociados acompaño el ciclo completo: estructuración Ley 20.712, contabilidad IFRS, reporting CMF NCG 461/532, solicitud Art. 27 bis CLP 10.000 millones por 1.500+ unidades habitacionales, transferencia final a Santander Rentas Residenciales por UF 1.300.000 (oct 2024).

Disclaimer. Este documento sintetiza la normativa vigente al momento de su emisión (mayo 2026). Su aplicación concreta requiere análisis caso a caso. No constituye asesoría profesional vinculante. Las leyes y normativa pueden modificarse; verifique siempre la fuente oficial al momento de uso.