



# RECUPERERA IVA



# RECUPERERA IVA

El impuesto del valor añadido (IVA) es un tributo que grava la venta de bienes y prestaciones de servicios, entre ellos los bienes inmuebles.

La devolución de IVA en propiedades es un procedimiento 100% legal que te permite recuperar entre un 11% hasta 16% del valor total del departamento, de esta manera podrás reinvertirlo en la misma propiedad o pagar un pie de otra propiedad convirtiéndote en inversionista inmobiliario.

Si lo reinviertes pre-pagando el mismo crédito hipotecario, podrás disminuir la deuda capital y disminuir el tiempo del crédito o también bajar el valor del dividendo (cuota del crédito hipotecario) para que puedas igualar o ampliar aún más la diferencia entre el arriendo y el dividendo a tu favor.

Ejemplo:

**VALOR PROPIEDAD UF 2.959**

**IVA FUE DEL 16% UF 473**  
**\*SEGÚN FACTURA**

**RECUPERAS UF 473**



# ¿Cuál es el proceso?

Deberás dar de inicio de actividades con giro rentista en 1era categoría y emitir boletas por el arriendo, en el caso de empresas debes emitir factura correspondiente y presentar las declaraciones de IVA

Debes amoblar la propiedad cumpliendo las exigencias del SII, Este servicio podrás contratarlo con nosotros,

Deberás contratar un contador. Su costo mensual lo podrás derivarlo a gasto

·Deberás contar con facturas, nota de créditos y débitos que se hayan extendido en papel (no en formato electrónico) que respalden la compra de la propiedad.

Para cumplir con la obligación tributaria por el arriendo deberás realizar declaración mensual de Impuestos a través del formulario 29

Cabe señalar, que el IVA referido, deberá ser calculado a través del SII de manera online.

Y la base imponible para los efectos del IVA, deberá ser deducida de la renta, cantidad equivalente al 11% anual del avalúo fiscal del inmueble propiamente tal, en la lámina siguiente te colocamos un ejemplo del cálculo

Cuando tu contador declare 2 meses del formulario 29 con IVA crédito con compra de activo fijo, la misma página del SII se actualizará y permitirá hacer la solicitud de recuperación de IVA





### VEAMOS UN EJEMPLO DEL IVA DEBITO:

Si tu propiedad vale UF 2.959 (\$89.481.847)

cuya tasación fiscal es de \$34.003.102

y su avalúo fiscal es de \$311.695.

Si esa propiedad la arriendas en \$370.000,

la diferencia entre ese arriendo y los \$311.695 de avalúo fiscal es de \$49.112

y es sobre esa última cifra que pagarás el 11% de IVA que para este ejercicio da un total de \$9.330 mensual.

Si el valor del avalúo supera el arriendo pagarías \$ 0,00



# POSIBLES PREGUNTAS

## ¿Cuánto se tarda el proceso?

Después de haber hecho la solicitud en el SII tiene un tiempo estimado de 60 días para pronunciarse

## ¿Podrían observarlo el SII?

Tu caso será analizado por los analistas de SII, y es posibles que emita observaciones, lo cuales seran subsanado y nuevamente ingresado el expediente

## ¿Cuántas veces se puede solicitar?

Puedes solicitarlo todas las veces que compres una propiedad y cumplas con los requisitos

## ¿Hay Beneficios Adicionales?

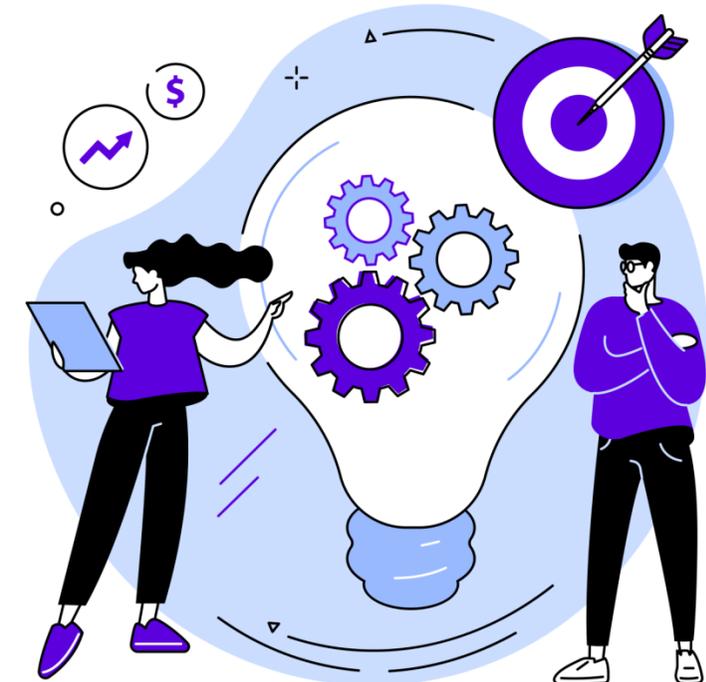
No solo recuperas IVA, cuando hagas la declaración anual es mucho mas que el descuento que recibirás, por lo tanto, no solo recuperas IVA

## ¿Cuándo debo iniciar el proceso?

Antes de la escritura a medida que pase el tiempo tienes menos probabilidad que te lo aprueben, ya que deberás declarar todos los meses que no hiciste inicio de actividades y no pague el formulario 29, con todos los costos asociados por multas que parten en una 1 UTM.

## ¿Qué estrategias de inversión recomiendan?

Si compras en entrega inmediata y otra propiedad en futura, puedes ayudarte con la recuperación para pagar el IVA. En ningún caso puedes utilizar el dinero recuperado para otros gastos diferentes a los inmobiliarios.



# ¿QUE HACEMOS EN ALIADA?

Acompañarte en todo el proceso hasta la recuperación con expertos tributarios.

# ¿EN QUE NOS DIFERENCIAMOS?

En Aliada, si estamos de tu lado, brindándote asesoría personalizada.

También ofrecemos servicios de amoblado tributario y servicio contable para tus la gestión mensual de tus giros.

El valor del servicio de recuperación de IVA es de UF 15 para iniciar el proceso.

y un 10% del valor recuperado, que se paga al terminar el proceso.





# AGENDA HOY Y DISFRUTA LOS BENEFICIOS MAÑANA



+56 9 51547576



<https://aliada.cl/>



<https://aliadahome.cl/>



[hola@aliada.cl](mailto:hola@aliada.cl)



 **ALIADA**