

Felipe Pérez gastó 4.800 UF en un inmueble y luego de tres meses, espera recuperar dinero por la Ley del IVA

Rentista cuenta cómo recuperar plata al invertir en un departamento amoblado

Estas propiedades se arriendan hasta 30% más caras que una sin muebles, pero exigen alta dedicación para administralas: hay que dar boletas y declarar IVA todos los meses.

FRANCISCA ORELLANA

Pensando en cómo darle seguridad económica a su familia en el largo plazo, el ingeniero comercial y gerente general de XLC Administradora de Mutuos Hipotecarios, Felipe Pérez, comenzó a invertir en bienes raíces.

Tiene 43 años y 16 propiedades para renta en diversas comunas de la capital. Este año, por primera vez, decidió comprar un departamento amoblado para inversión por una razón: "Hay un beneficio tributario —el Artículo 27 bis de la Ley del IVA— que hace devolución del IVA para incentivar la compra y el arriendo. La gracia es que compras una propiedad y el Servicio de Impuestos Internos te devuelve entre el 12% al 15% del valor de la compra de la propiedad. No se devuelve el 19% porque hay que descontar el avalúo fiscal del terreno y depende del proyecto, pero es un buen beneficio. Pensemos en que hay que poner el 20% de pie para el crédito hipotecario: te devuelven un buen monto", comenta.

Las propiedades que se adquieren para ser arrendadas amobladas pagan impuestos, ya sea si se arriendan por Airbnb u otras plataformas. Este pago (y por consiguiente el beneficio) rige para personas naturales y sociedades que tengan giro de arriendo de inmuebles amoblados, como el que tiene el ingeniero. (Más detalles en el sitio del SII: <https://bit.ly/3lFRmQk>).

"Hice una sociedad para hacer las inversiones. Si me muero, la sociedad tiene continuidad de giro y mi familia no paga impuesto a la herencia", detalla.

Su inversión fue un departamento de 40 metros cuadrados, de un dormitorio, cerca del Estado Español, en Las Condes. Pagó por él 4.800 UF, proyecta arrendarlo en \$600.000 y está prácticamente listo. Lo compró decorado con "todo incluido", con la cama, menaje, electrodomésticos y hasta los cubiertos.

"Alhajarlo completo me salió como \$4.500.000, porque pusimos buenas alfombras, hervidores y Smart TV. En este gasto también devuelven el IVA. Por esta inversión me van a devolver como \$21.000.000 en total", estima.

¿Y cómo va a solicitar la devolución?

"Después de cobrar tres arriendos se puede pedir la devolución del IVA de la compra y del alhajamiento. Tengo que subir a la plataforma del Servicio de Im-



Pérez se decidió a invertir al conocer el beneficio tributario.

puestos Internos la factura de la compra, el contrato de arriendo notariado, fotos del lugar para que puedan chequearlo y con eso empieza el trámite. El pago es de una sola vez, directo a tu cuenta.

Explica que como tiene que pagar IVA todos los meses que arriende la propiedad, la devolución del dinero le permite poder ofrecer su departamento más económico, de manera de poder competir y ofrecer un producto mejor en el mercado.

"Tengo amigos que arriendan amoblado por Airbnb y en plena pandemia tienen una ocupación del 95%. La cobertura del arriendo versus la cuota del hipotecario es 1,5 veces mayor (el retorno es alto)", sostiene.

No vender

Los analistas inmobiliarios explican que este tipo de beneficios no son muy conocidos porque la inversión inmobiliaria de viviendas amobladas es mayoritariamente un negocio informal, por lo que los dueños no se suelen pagar el IVA correspondiente. El abogado especialista en derecho inmobiliario y socio de CBC Abogados, Rodrigo Cabrera, agrega que este beneficio se utiliza para incentivar la compra, pero que de todos modos se reintegra al Estado ese dinero en el tiempo, al tener que pagar IVA por todos los meses en que se arriende.

"Eventualmente, voy a pagar ese IVA con los arriendos futuros que tenga. El beneficio es como un anticipo", afirma.

Agrega que hay que tener en cuenta

Servicio "all inclusive" se paga con el hipotecario

Felipe Pérez compró su departamento con "todo incluido", es decir, con todo el mobiliario y accesorios para arrendar la propiedad.

"Los inversionistas que arriendan por Airbnb necesitan que el departamento tenga todo, así es que les entregamos hasta los cubiertos y toallas de baño", cuenta Sergio Barros, fundador de la empresa de asesoría personalizada de interiorismo Factor Deking, la cual tiene una alianza con inmobiliarias para decorar propiedades nuevas.

"Lo bueno es que se puede meter el costo en el crédito hipotecario y en vez de pagar todo de una, se paga en 20 años o lo que dure el crédito", afirma. Si bien el precio del servicio depende del requerimiento, comenta que implementar un departamento en Concón, de dos dormitorios en 60 metros cuadrados, con mobiliario, línea blanca, electrónica, cortinas, alfombras, entre otros, tiene un costo aproximado de 160 UF.

que, si la propiedad se vende o se da término de giro, hay que devolver el beneficio.

Buena ubicación

Juan Alberto Román, broker inmobiliario de la corredora RE/MAX Plus, tuvo este tipo de inmuebles, pero se aburró porque se requería de mucha logística para el arriendo y tener que hacer las declaraciones de impuestos cada mes vía Formulario 29 del SII.

"Había que tener mucha dedicación, para mí era complicado estar emitiendo boletas. Pero es una buena inversión de todos modos", dice. "Se puede arrendar hasta 30% más caro que un arriendo sin muebles".

En este negocio es determinante que la ubicación sea la zona oriente de Santiago, ya que quienes arriendan departamentos amoblados son un nicho muy específico: ejecutivos que vienen por trabajo o turistas, que buscan espacios cómodos y bien ubicados para moverse.

Manuel Mansiro, gerente general de administradora de propiedades Capitalizarme Rent, sostiene que el target es pequeño. Generalmente los clientes son empresas que buscan un departamento para su ejecutivo que vive en otra región o país.

También hay que tener en cuenta el deterioro que sufre el mobiliario con el uso: "Si bien la vivienda cuesta más porque viene con muebles, también es un costo porque se deterioran y afectan la rentabilidad".