

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART.16 LETRA G – LEY  
N° 21.210 – LEY N° 20.780 – CIRCULAR N° 37 DE 2020 – CIRCULAR N° 42 DE 2015 –  
(ORD. N° 344, DE 13.02.2025)**

---

**Aplicación de base imponible establecida en la letra g) del artículo 16 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.**

De acuerdo con su presentación, a propósito de la base imponible establecida en la letra g) del artículo 16 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), consulta sobre:

- 1) La vigencia del apartado 3.1. de la Circular N° 37 de 2020, que no ha sido modificado.
- 2) La procedencia de aplicar la base imponible especial establecida en la letra g) del artículo 16 de la LIVS respecto de inmuebles adquiridos con construcciones en cuya adquisición no se soportó IVA y de forma posterior éste es vendido con nuevas construcciones, ya sea previa demolición de la construcción o ya sea utilizándose total o parcialmente en la nueva construcción.

Al respecto, a fin de responder lo consultado, es necesario considerar previamente lo siguiente:

a) Conforme al texto incorporado por la Ley N° 20.780<sup>1</sup>, y en lo que interesa, la primera parte del párrafo primero de la letra g) del artículo 16 de la LIVS disponía que en “el caso de venta de bienes corporales inmuebles usados, en cuya adquisición no se haya soportado impuesto al valor agregado, realizada por un vendedor habitual, la base imponible será la diferencia entre los precios de venta y compra”.

b) Según precisa la Circular N° 42 de 2015, esta base imponible especial<sup>2</sup> fue agregada como consecuencia de modificarse el concepto de venta<sup>3</sup>, que pasó a gravar con IVA toda venta de inmuebles efectuada por un vendedor habitual, lo que implicó gravar con IVA la venta de inmuebles, en principio usados, que fueron adquiridos con anterioridad a la modificación, sin soportar IVA<sup>4</sup>, pero cuya venta a partir de las modificaciones legales se encuentra gravada con IVA.

c) En la parte pertinente, la Ley N° 21.210 se limitó a eliminar del párrafo primero de la letra g) del artículo 16 de la LIVS la palabra “usados”<sup>5</sup>. En consecuencia, salvo dicha eliminación, en nada se altera la norma en cuanto al fondo, instruyendo la Circular N° 37 de 2020 que, con esta modificación, se elimina la exigencia de que los inmuebles sean “usados” para que “las ventas que recaen sobre ellos” se acojan a esta base imponible especial, siendo suficiente que en la adquisición “del inmueble respectivo” no se haya soportado IVA”.

d) Luego, se mantiene que, para operar esta base imponible especial, las “ventas” deben “recaer”, precisamente, “sobre ellos” (esto es, los inmuebles) respecto de los cuales en su adquisición (“en cuya adquisición”) no se soportó el IVA (“adquisición del inmueble respectivo”).

En otras palabras, al mantener la ley la expresión “en cuya adquisición” no se haya soportado IVA, se refiere a la adquisición del mismo bien que se está vendiendo.

e) De este modo, para que opere el supuesto normativo contenido en la letra g) del artículo 16 de la LIVS se requiere haber adquirido un inmueble construido sin haber soportado IVA y que, posteriormente, ese mismo inmueble construido sea objeto de una venta ulterior.

---

<sup>1</sup> Letra b) del N° 6 del artículo 2° de la Ley N° 20.780.

<sup>2</sup> Artículo 2, N° 6, letra b), de la Ley N° 20.780.

<sup>3</sup> Artículo 2, N° 1, letra a) de la Ley N° 20.780.

<sup>4</sup> Ello, porque previo a dicha modificación sólo la venta de inmuebles construidos total o parcialmente por una empresa constructora, se gravaban con el tributo en comento.

<sup>5</sup> Numeral i. de la letra c) del N° 11 del artículo tercero de la Ley N° 21.210.

Conforme lo expuesto y respecto de lo consultado, se informa que:

- (i) Lo instruido en el apartado 3.1. de la Circular N° 37 de 2020, se encuentra vigente, y es consistente con el propósito de la letra g) del artículo 16 de la LIVS, tal como se instruye en la Circular N° 42 de 2015.
- (ii) La base imponible especial establecida en la letra g) del artículo 16 de la LIVS no es aplicable en la venta de inmuebles nuevos, contruidos sobre terrenos ya dotados de construcciones, en cuya adquisición no se soportó IVA, ya sea que dichas construcciones hayan sido demolidas o utilizadas total o parcialmente en una nueva construcción (que se vende). Lo anterior porque el o los inmuebles que resulten de la nueva construcción son inmuebles distintos a aquel originalmente adquirido sin IVA.

**SIMON RAMIREZ GUERRA**  
**DIRECTOR (S)**

Oficio N° 344, de 13.02.2025  
**Subdirección Normativa**  
Depto. de Impuestos Indirectos