

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 2 N° 1 – CÓDIGO  
CIVIL, ART. 577 Y ART. 579 – CÓDIGO DE AGUAS, ART. 6 – CÓDIGO DE MINERÍA,  
ART. 2 – LEY N° 21.442, ART. 30 – OFICIO N° 1848 DE 2018  
(ORD. N° 818, DE 16.04.2026)**

---

**IVA en la asignación de derechos de uso y goce exclusivos sobre bienes inmuebles comunes.**

De acuerdo con su presentación, tras citar el Oficio N° 1848 de 2018 y la normativa aplicable, consulta si la cesión a título oneroso del derecho de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes se trata de una operación no afecta a IVA y el documento tributario que debe emitir la inmobiliaria por el monto recibido.

Por su parte, en caso que no exista contraprestación específica por los bienes incorporales señalados, consulta si ello implica una sobrevaloración del bien raíz, si corresponde asignarle un valor independiente, si se devenga algún impuesto o gravamen adicional y el documento tributario que debe emitirse en tal caso.

Al respecto se informa que el artículo primero de la Ley N° 21.442, que aprobó una nueva Ley de copropiedad inmobiliaria, dispone que cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común. Agrega que los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de dicha unidad, lo cual se aplica igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común.

Por su parte, el artículo 30 del mismo cuerpo legal dispone que toda asignación en uso y goce exclusivo podrá ser pura y simple o sujeta a modalidades y deberá singularizar la unidad a la cual corresponda. Además, las asignaciones que no consten en el reglamento de copropiedad y que recaigan en terrenos y bienes comunes tendrán que inscribirse en el registro de hipotecas y gravámenes del respectivo conservador de bienes raíces, debiendo mantenerse copia de todas ellas en la administración.

A partir de lo anterior y de lo resuelto en el Oficio N° 1848 de 2018<sup>1</sup>, se aprecia que la ley no le atribuye al derecho de uso y goce exclusivo el carácter de derecho real. En efecto, la ley establece expresamente cuáles son los derechos reales, determinando su contenido y las formas de adquirirlos, principalmente en el artículo 577, inciso segundo, y 579 del Código Civil y otras disposiciones especiales, tales como el artículo 6° del Código de Aguas o el artículo 2° del Código de Minería. Ninguna de dichas normas, como tampoco la Ley N° 21.442, le atribuyen el carácter de derecho real a los bienes sobre los cuales se consulta.

La conclusión anterior no se altera por lo establecido en el artículo 30 de la Ley N° 21.442, por cuanto la inscripción constituiría un resguardo para los copropietarios y no una forma de efectuar la tradición o de adquirir este derecho.

Por tanto, no se grava con IVA la enajenación de derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes, en cuanto dicha operación no constituye venta en los términos del N° 1°) del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios. Para documentar la cesión onerosa de uso y goce exclusivo incluida en la compraventa de un inmueble deberá distinguirse en la facturación la parte afecta de aquella no gravada. En particular, la compraventa del inmueble construido enajenado por un vendedor deberá gravarse con IVA —excluido el valor del terreno—, mientras que los derechos de uso y goce exclusivo incluidos en la operación deberán reflejarse separadamente en la respectiva factura y no gravarse con el impuesto.

**JORGE TRUJILLO PUENTES**  
**DIRECTOR**  
Oficio N° 818, de 16.04.2026  
**Subdirección Normativa**  
Depto. de Impuestos Indirectos

---

<sup>1</sup> Emitido bajo la vigencia de la Ley N° 19.537.