

**VENTAS Y SERVICIOS - NUEVO TEXTO - ART. 2, N°1 Y N°3, ART. 12 LETRA F).
(Ord. N° 1113, de 31-05-2018)**

**CONSULTA SOBRE APLICACIÓN DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO EN LA
VENTA DE INMUEBLES.**

Mediante Oficio del antecedente, se ha remitido a esta Dirección Nacional, su presentación en la que solicita información sobre la aplicación del Impuesto al Valor Agregado, en la venta de bienes inmuebles y si existiría alguna excepción para el caso especial que plantea.

I.- ANTECEDENTES:

Señala en su presentación que en el mes de febrero de 2016, en el contexto de la disolución de la sociedad conyugal de su hermana, ella recibió una propiedad, la cual quedó finalmente a nombre de su Madre, ya que su hermana, por una discapacidad física y mental, no pudo firmar en notaría.

Agrega, que requiere en forma urgente vender la propiedad y, en conocimiento que con la reforma tributaria las propiedades en venta después del 1° de enero de 2016 deben pagar IVA, solicita se le aclare si existen excepciones para el caso planteado, por haber sido adquirida la propiedad en la disolución de la sociedad conyugal o por la discapacidad de su hermana o por la compra con subsidio o, si en este caso en que el vendedor sería su Madre, se podría considerar dentro del concepto de habitualidad.

II.- ANÁLISIS:

La Ley N° 20.780 de 2014, sobre reforma tributaria, complementada por la Ley N° 20.899, de febrero de 2016, de simplificación, modificaron entre otros, los N° 1 y 3 del artículo 2° del Decreto Ley N° 825 de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, estableciendo que se encontrarán gravadas con el Impuesto al Valor Agregado (IVA), la venta de bienes corporales inmuebles realizadas por vendedores habituales de dichos inmuebles, estableciendo además, una presunción de habitualidad cuando entre la fecha de adquisición del inmueble y su venta transcurre un plazo igual o inferior a un año.

De acuerdo a lo señalado en su presentación, su hermana se habría adjudicado una propiedad producto de la disolución de la sociedad conyugal, y debido a su incapacidad física y mental no habría podido firmar ante notario, por lo que dicho inmueble fue inscrito a nombre de su Madre. Atendido a lo anterior, para determinar la fecha de adquisición cabría distinguir si su madre se limitó a actuar en representación de la hermana del consultante o si adquirió para sí el dominio.

En el primer caso, bajo el supuesto que se han cumplido los requisitos correspondientes, la propietaria del inmueble sería la hermana del consultante, quien habría sido representada por su madre.

Al respecto cabe considerar que al disolverse la sociedad conyugal nace una comunidad cuya división se sujeta a las reglas dadas para la partición de los bienes hereditarios. Por su parte, la adjudicación de los bienes tiene un efecto declarativo, en virtud del cual se entiende que el adjudicatario ha sido dueño del bien adjudicado desde el momento que se formó la comunidad y no desde la fecha de la adjudicación. Tratándose de la indivisión que nace al disolverse la sociedad conyugal, el efecto declarativo se retrotrae precisamente a la fecha en que se disuelve la sociedad, pues, como se señaló, la comunidad nace en ese momento.

En consecuencia, el efecto declarativo de la adjudicación implica que el adjudicatario respectivo se entiende dueño del bien adjudicado desde el momento en que nació la comunidad, sin que ello se vea alterado por la posterior inscripción en el Conservador de Bienes Raíces competente, cualquiera sea su fecha.

En el segundo caso, en que el bien habría sido adquirido para sí por parte de la madre de la consultante, al ser ésta un tercero extraño a la comunidad quedada a la disolución de la sociedad conyugal, no habría jurídicamente adjudicación, sino que ella habría adquirido por tradición en base a un título traslativo de dominio (p.ej. compraventa, dación en pago, donación, etc.). De esta manera, la fecha de adquisición correspondería a la fecha de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

En ambas situaciones, se debe considerar que el N° 3 del artículo 2° de la Ley, establece que se presume habitualidad cuando entre la fecha de adquisición del inmueble y la fecha de la venta transcurre un plazo igual o inferior a un año; luego, si entre la fecha en que el inmueble se entiende adjudicado a la hermana del consultante por la disolución de la sociedad conyugal, o en el caso que el inmueble fue adquirido por tradición por parte de su madre, y su posterior venta transcurre un plazo inferior a un año, su enajenación se encontraría gravada con IVA.

Otra modificación incorporada por las leyes señaladas consistió en agregar una nueva letra F al artículo 12° del D.L. N° 825, de 1974, estableciendo que se encontrarán exentas de IVA las ventas de bienes inmuebles que se realicen a beneficiarios de Subsidio Habitacional otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

A su vez, el artículo Séptimo Transitorio de la Ley N° 20.780 establece una exención de IVA en las ventas de bienes corporales inmuebles que se graven como consecuencia de las modificaciones introducidas en la ley, siempre que dichos bienes cuenten, al 1 de enero de 2016, con el permiso de edificación a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y las ventas respectivas se efectúen dentro del plazo de un año a contar del 1° de enero de 2016.

III.- CONCLUSIÓN:

Dando respuesta a su consulta y de conformidad a lo establecido en el artículo séptimo transitorio de la Ley N° 20.780, se encontrará exenta de IVA la venta de la propiedad inscrita a nombre de su madre a que se refiere en su presentación, siempre que dicha enajenación se realice a más tardar al 1° de enero de 2017, en la medida que dicho inmueble cuente con permiso de edificación al 1° de enero de 2016. Asimismo, se encontrará exenta de IVA si la venta de la propiedad se hace a un beneficiario de subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de conformidad con la letra F, del artículo 12° del D.L. N° 825, de 1974.

Finalmente, se podrá presumir habitualidad en la venta del inmueble a que se refiere en su presentación, de conformidad al N° 3 del artículo 2° de la ley, y por tanto, su enajenación gravarse con IVA, en la eventualidad que la venta del inmueble se haga con posterioridad al 1° de enero de 2017, siempre y cuando entre la fecha de su **adjudicación por parte de su hermana o adquisición e inscripción** en el Conservador de Bienes Raíces **por parte de su madre, según proceda**, y la fecha de su enajenación transcurra un plazo **igual o** inferior a un año.

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio N° 1113, de 31.05.2018

Subdirección Normativa

Dpto. de Impuestos Indirectos