

Emisión de nota de crédito por descuento denominado “bono pie”.

Se ha solicitado a este Servicio confirmar que las inmobiliarias se encuentran obligadas a emitir una nota de crédito por el descuento que otorgan, denominado “bono pie”, con posterioridad a la emisión de la factura.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, varios clientes le han consultado el tratamiento tributario que tendría el denominado “bono pie”, consistente en un descuento sobre el precio de venta de los inmuebles que venden las inmobiliarias, que se hace efectivo a determinados clientes que cumplen los requisitos para adherirse a una promoción, cuyas bases y condiciones se encuentran protocolizadas en una notaría.

Señala que los Oficios N° 4291 de 2006 y N° 451 de 2012, sobre tratamiento tributario del bono en relación con el impuesto a la renta, no hacen referencia al IVA porque, a la fecha de emisión esos pronunciamientos, las ventas de inmuebles que realizaba una inmobiliaria no se encontraban afectas a IVA, situación que cambió con la Ley N° 20.780 y sus modificaciones posteriores.

De este modo, la venta de inmuebles construidos realizada por una inmobiliaria – considerada como vendedor habitual – debe emitir una factura afecta a IVA al momento de suscribir el contrato de compraventa por el precio fijado en ese contrato, deduciendo de la base imponible del tributo la proporción que corresponde al valor del terreno, de conformidad al inciso segundo del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS).

Sin perjuicio de lo anterior, conforme al “bono pie”, indicado en los oficios citados, se efectúa un descuento en el precio de venta con posterioridad a la suscripción del contrato de compraventa y la emisión de la factura por parte de la inmobiliaria, razón por la cual, al momento de hacerse efectivo – esto es, cuando la inmobiliaria devuelve al cliente el pagaré o cheque que le fueron entregados como garantía y luego novados como parte del precio – la inmobiliaria debería emitir, dentro del plazo señalado en el artículo 22 de la LIVS, una nota de crédito de conformidad al N° 1 del artículo 21 del mismo cuerpo legal.

Considera procedente emitir la nota de crédito en este caso porque el “bono pie” constituye un descuento que otorga un contribuyente afecto a IVA, con posterioridad a la emisión de la factura de venta, y porque, de no emitirse, se produciría una distorsión impositiva, toda vez que, supuesto que la venta se facture dentro del año tributario y no se emita la correspondiente nota de crédito, los ingresos declarados para efectos de la Ley sobre Impuesto a la Renta no tendrían consistencia con los débitos fiscales declarados por el contribuyente, pudiendo ocasionar una fiscalización por una supuesta subdeclaración de ingresos.

Luego, solicita confirmar que las inmobiliarias que otorgan descuentos materializados con posterioridad a la emisión de la factura de venta se encuentran obligadas a emitir una nota de crédito dentro del periodo señalado en el artículo 22 de la LIVS, por aplicación de lo dispuesto en el N° 1 del artículo 21 del mismo cuerpo legal.

II ANÁLISIS

La Ley N° 20.780 modificó los numerales 1°) y 3°) del artículo 2° de la LIVS, ampliando el universo de contribuyentes gravados con IVA a cualquier persona natural o jurídica, incluso las comunidades y sociedades de hecho que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles construidos¹.

Por su parte, la Ley N° 20.899 modificó el inciso segundo del artículo 55 de la LIVS, estableciendo que, en el caso de la venta de bienes inmuebles, la factura deberá emitirse en la

¹ La Ley N° 21.210, en su artículo tercero, N° 1, letra a) numeral i., modificó el número 1°) del artículo 2°, de la LIVS, reemplazando la frase “inmuebles, excluidos los terrenos” por los vocablos “inmuebles construidos”.

fecha de suscripción de la escritura de compraventa por el precio total, incluyendo las sumas pagadas previamente que se imputen al mismo a cualquier título².

Precisado lo anterior y respecto de lo consultado, se debe tener presente el N° 1 del artículo 21 de la LIVS, al establecer que, del débito fiscal determinado, se deducirá el IVA correspondiente a las bonificaciones y descuentos otorgados a los compradores o beneficiarios de servicios sobre operaciones afectas, con posterioridad a la facturación.

En lo pertinente, el artículo 57 de la LIVS dispone que los vendedores y prestadores de servicios afectos a IVA deberán emitir notas de crédito por los descuentos o bonificaciones otorgados con posterioridad a la facturación a sus compradores o beneficiarios de servicios³.

De acuerdo con lo anterior, y según ha interpretado este Servicio⁴, no existe un plazo para efectuar la deducción al débito fiscal de los impuestos que correspondan a descuentos o bonificaciones otorgados por los vendedores a sus respectivos clientes con posterioridad a la facturación, siendo el único requisito para ello la emisión de la respectiva nota de crédito.

Luego, por el denominado “bono pie” – descuento otorgado por las inmobiliarias, aplicado con posterioridad a la facturación – se debe emitir la correspondiente nota de crédito, de conformidad con el artículo 57 de la LIVS, en concordancia con el N° 1 del artículo 21 del mismo cuerpo legal, en el momento en que dicho descuento se haga efectivo, no siendo correspondiendo emitir la nota de crédito en el plazo a que se refiere el artículo 22, como señala en su presentación.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado, se informa que, por el descuento denominado “bono pie”, descrito en su presentación, corresponde emitir la respectiva nota de crédito en el momento en que se haga efectivo el descuento.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1115, de 03.05.2021
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos

² La Ley N° 20.899, en su artículo 2°, N° 10, letra c., modificó el inciso segundo del artículo 55 de la LIVS, sustituyendo la frase “No obstante, en el caso de la venta de bienes inmuebles, la factura definitiva por el total o el saldo por pagar, según proceda, deberá emitirse en la fecha de la entrega real o simbólica del bien o de la suscripción de la escritura de venta correspondiente, si ésta es anterior”, por la siguiente: “En el caso de la venta de bienes inmuebles, la factura deberá emitirse en la fecha de suscripción de la escritura de compraventa por el precio total, incluyendo las sumas pagadas previamente que se imputen al mismo a cualquier título”.

³ Ver también N° 12 de la Circular N° 36 de 1975.

⁴ Oficio N° 1276 de 1988.