

VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART 2, N°1 Y N°3 – DECRETO SUPREMO N° 55, DE 1977, ART. 4 – CÓDIGO TRIBUTARIO, ART. 75 – RES. EXENTA N° 16, DE 2017. (ORD. N° 1233, DE 12.05.2021)

IVA en la venta de inmuebles y artículo 75 de Código Tributario.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la aplicación de IVA a la venta de inmuebles en los que ha transcurrido menos de un año desde su adquisición, en relación con lo dispuesto en el artículo 75 del Código Tributario.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, el peticionario, un Notario Público, entiende que, en la venta realizada antes de un año de haberse adquirido la propiedad, se cumplen los supuestos de la habitualidad para efectos de aplicar el IVA, en caso de que corresponda.

Agrega que, de acuerdo con el certificado de avalúo fiscal, la propiedad tiene uso “habitacional”, el contribuyente es persona natural y no tiene inicio de actividades en el giro inmobiliario y que el precio de venta es el mismo en que compró la propiedad en el mes de enero.

Luego, solicita confirmar si en este caso existe o no un hecho gravado con IVA.

II ANÁLISIS

El N° 1°) del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), considera “venta” toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles, bienes corporales inmuebles construidos, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, como, asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que dicha ley equipare a venta.

Por otra parte, el N° 3°) del citado artículo 2° define “vendedor” como cualquiera persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros.

Con relación al concepto de “vendedor”, el texto anterior de la LIVS establecía una presunción meramente legal de habitualidad en la venta de inmuebles cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurría un plazo inferior a un año. Sin embargo, la Ley N° 21.210 eliminó¹ dicha presunción de modo que, en la actualidad, para determinar si una persona es habitual en una operación de venta habrá que estarse a la normativa general.

Al respecto, el N° 3°) del artículo 2° de la LIVS entrega al Servicio de Impuestos Internos la facultad para calificar la habitualidad, conforme a lo establecido en el artículo 4° del Decreto Supremo N° 55 de Hacienda, de 1977, que contiene el Reglamento de la LIVS.

Esto es, se deberá considerar la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes corporales muebles de que se trata y, con estos antecedentes, determinará si el ánimo que guió al contribuyente fue adquirir el inmueble para su uso, consumo o para la reventa.

En el presente caso, y sin perjuicio de lo que se determine en las respectivas instancias de fiscalización por tratarse de una cuestión de hecho, el hecho que el precio de compra y el precio de venta sean iguales y que el vendedor es una persona natural que no tiene giro inmobiliario, pueden ser relevantes para determinar que el ánimo que guía la adquisición no sería la reventa.

¹ Numeral ii. de la letra c) del N° 1 del artículo tercero de la Ley N° 21.210.

En cuanto al artículo 75 del Código Tributario, dicha norma dispone que los ministros de fe deberán dejar constancia del pago del IVA que grava la operación en los documentos que den cuenta de una convención afecta a dicho impuesto, debiendo autorizar siempre los documentos a que se refiere este artículo, pero no podrán entregarlos a los interesados ni otorgar copias de ellos sin que previamente se encuentren pagados estos tributos.

Al respecto, la Resolución Ex. N° 16 de 2017 estableció el procedimiento para acreditar el pago del IVA ante los notarios u otros ministros de fe, en los casos de ventas o contratos de arriendo con opción de compra sobre bienes corporales inmuebles, o en el caso de un contrato general de construcción.

De esta forma, a partir del artículo 75 del Código Tributario y la Resolución Ex. N° 16 de 2017, el deber del notario respecto de operaciones que pudieran estar afectas a IVA se limita a exigir el comprobante de pago de impuestos y, en caso de tratarse de operaciones exentas o no afectas a IVA, exigir la declaración jurada – anexa a la citada Resolución Ex. N° 16 de 2017 – que debe presentar el vendedor.

III CONCLUSIÓN

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

- 1) La venta de un inmueble realizada a tres meses luego de haberse adquirido no se encuentra afecta a IVA en la medida que no sea habitual, cuestión de hecho entregada a las respectivas instancias de fiscalización.

Con todo, el hecho que el precio de compra y el precio de venta sean iguales y que el vendedor sea una persona natural que no tiene giro inmobiliario, permitirán estimar que el ánimo que guía la adquisición no sería la reventa.

- 2) Para los efectos de lo previsto en el artículo 75 del Código tributario, el vendedor debe presentar la declaración jurada anexa a la Resolución N° 16 del año 2017, en la que exprese que el acto realizado no se encuentra gravado con este tributario, el vendedor debe presentar la declaración jurada anexa a la Resolución N° 16 del año 2017, en la que exprese que el acto realizado no se encuentra gravado con este tributo.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1233, de 12-05-2021
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos