

**VENTAS Y SERVICIOS - NUEVO TEXTO - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LAS -
ART. 8°, ART. 2°, N°1 Y 3 ART. 10° - LEY N° 20.780, DE 2014. (ORD. N° 1429, DE
28.05.2015)**

CONSULTA SOBRE APLICACIÓN DE IVA A LA VENTA DE UN INMUEBLE.

I.- ANTECEDENTES:

En la presentación realizada por el contribuyente manifiesta que posee una vivienda adquirida con crédito hipotecario y que sus padres fallecidos le dejaron una vivienda que pretende vender, pero tiene dudas al respecto en cuanto a si al vender la propiedad que recibió por herencia debería pagar IVA, y en dicho caso quién pagaría el IVA y cómo se descontará ese impuesto. Señala que su padre cuando construyó la casa pagó IVA por la compra del terreno y la construcción de la casa, ¿deberá volver a pagar el impuesto? Por último, consulta si necesita las facturas o boletas de la compra del terreno y los materiales que gastó, haciendo presente que la casa es construida en el año 1960 aproximadamente.

II.- ANÁLISIS.

Sobre el particular debemos señalar que el artículo 8°, del D.L. N° 825, grava con Impuesto al Valor Agregado las ventas y los servicios.

A su vez el artículo 2°, N° 1, del mencionado texto legal, define la venta como: “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 de propiedad de una empresa constructora construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella 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 la presente ley equipare como a venta.”

Por otra parte, el N° 3 del artículo 2° del D.L. N° 825 de 1974 entiende por vendedor, entre otros, “(...) la empresa constructora, entendiéndose por tal a cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles de su propiedad, construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella. Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad”.

Dentro de los requisitos copulativos exigidos por la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios a objeto de que se configure el hecho gravado básico de venta, entre otros, se hace indispensable que la convención recaiga sobre bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora, construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella, o una cuota de dominio sobre dichos bienes, o derechos reales constituidos sobre ellos y que la venta sea realizada por un vendedor, al tenor de lo señalado en el N° 3 del artículo 2° y del artículo 10°, ambos del D.L. N° 825.

Dicho lo anterior, en el caso consultado por el contribuyente, la venta de la propiedad aludida no se encontrará afecta a IVA, ya que no cumple con a lo menos dos de los requisitos mencionados en el párrafo precedente.

Por otra parte, con fecha 29 de septiembre de 2014 fue publicada en el Diario Oficial la Ley N° 20.780, la cual eliminó, a contar del 1° de Enero del 2016, el requisito de que los inmuebles sean “de propiedad de una empresa constructora contruidos totalmente por ella o que en parte hayan sido contruidos por un tercero para ella”, gravando la venta de inmuebles nuevos o usados siempre que su venta sea efectuada por un vendedor habitual.

Como ya se ha señalado, en su caso no se cumple el requisito de la habitualidad por lo que si la venta se llevara a efecto después del 1° de Enero del 2016, tampoco se encontrará afecta a IVA.

III.- CONCLUSIÓN:

Respecto de las consulta planteada por el contribuyente, la venta de la propiedad mencionada no se encontrará afecta a IVA al no configurarse el hecho gravado básico de venta al tenor de la normativa tributaria vigente, ni tampoco bajo aquella que comenzará a regir el 1° de enero del 2016.

JUAN ALBERTO ROJAS BARRANTI
DIRECTOR (S)

Oficio N° 1429, de 28.05.2015
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos