

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART.2 N°1 – LEY DE IMPUESTO A LA
RENTA – ART. 13 – CODIGO TRIBUTARIO – ART.28 – OFICIO 2984 DE 2012 –
OFICIO 826 DE 2022 – (ORD. N° 1439, DE 29.04.2022)**

Tratamiento tributario aplicable a la figura de joint venture en caso que indica.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento respecto del tratamiento tributario aplicable a la figura de joint venture en el caso que se indica.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una empresa (gestora) se dedica habitualmente al desarrollo de proyectos inmobiliarios, entre los cuales destacan la venta de parcelas provenientes de una subdivisión.

Agrega que la gestora y el dueño de los predios (partícipe) quieren la administración de este negocio y exploran la figura del joint venture, donde el gestor aporte dinero, gestiones, desarrollará por su cuenta procesos de parcelación, cercos, caminos y también tramitará todo el proceso legal de la parcelación (división de un terreno mayor), lo que incluye también la labor de ventas. Por su parte, el partícipe entregaría el bien raíz que finalmente se enajenará en forma parcial (producto de la división).

Tras señalar que estos lotes serían vendidos por el partícipe sin IVA – después que la gestora realice ciertas actividades tales como subdividir, realizar la tramitación, demarcar, trazar y construir caminos – rindiendo cuenta al gestor y distribuyendo los resultados del negocio solicita confirmar que:

- 1) El gestor y el partícipe serán responsables exclusivamente de sus propias obligaciones tributarias de acuerdo con el artículo 28 del Código Tributario.
- 2) Las rentas recibidas por el gestor, producto de la rendición de cuentas del partícipe, no están gravadas con IVA dado a que se originan dentro del marco de un contrato de joint venture o encargo fiduciario, considerando que el beneficio que obtiene la empresa gestora no es una comisión o servicio para la contraparte, sino es una utilidad obtenida en la gestión del encargo fiduciario.

II ANÁLISIS

Según reiterada jurisprudencia administrativa de este Servicio¹, el denominado “joint venture” corresponde a un contrato innominado razón por la cual, bajo dicha denominación, pueden comprenderse pactos de diversa índole. Luego, para establecer sus efectos tributarios es necesario analizar las estipulaciones de la convención de que se trate.

Atendido que no se acompañan otros antecedentes, y a partir de la sola descripción formulada en el Antecedente, en términos generales se puede señalar que, conforme al N° 1°) del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), el hecho gravado “venta” considera la enajenación de bienes corporales inmuebles construidos, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos. Consecuentemente, “los terrenos” no se encontrarán afectos al impuesto establecido en la LIVS. Luego, cualquier construcción introducida al terreno – excepto el terreno mismo – se grava con IVA en cuanto califique como bien corporal inmueble “construido”.

De este modo, habiendo construcciones (por ejemplo, caminos) comprendidas dentro de los inmuebles que enajenará el partícipe, de las cuales los futuros compradores se harán dueños o co-dueños, dichas operaciones se encontrarán gravadas con IVA², al contrario de lo que señala el consultante en su presentación.

Finalmente, considerando la falta de antecedentes, no es posible confirmar el tratamiento tributario que pretende aplicar a los pagos realizados al gestor en el contexto del denominado “joint venture”.

¹ Oficios N° 2984 de 2012, N° 188 de 2014 y N° 694 de 2018, entre otros.

² De acuerdo a lo señalado en Oficio N° 826 de 2022.

Por otra parte, y sin que ello signifique validar su aplicación al presente caso, también se hace presente que el N° 6 del artículo segundo de la Ley N° 21.210 agregó dos nuevos incisos al artículo 13 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), cuestión que se relaciona con la modificación del artículo 28 del Código Tributario, introducida por el N° 17 del artículo primero de la Ley N° 21.210 y que, por razones sistemáticas y de coherencia normativa, elimina las referencias al impuesto global complementario (IGC) y al impuesto adicional (IA), para que el tratamiento específico del impuesto a la renta se radique en la LIR³.

III CONCLUSIÓN

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

- 1) Habiendo construcciones en los inmuebles que enajenará el partícipe, de las cuales los futuros compradores se harán dueños o co-dueños, las ventas de los inmuebles se encontrarán gravadas con IVA.
- 2) Sin que ello signifique validar su aplicación al presente caso, se hace presente que el tratamiento tributario de los encargos fiduciarios frente a la LIR se trasladó desde el artículo 28 del Código Tributario al artículo 13 de la LIR tras las modificaciones introducidas por la Ley N° 21.210.

HERNÁN ANDRÉS FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 1439, de 29-04-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

³ Ver la Circular N° 40 de 2021 y lo resuelto recientemente en el Oficio N° 530 de 2022.