

VENTAS Y SERVICIOS - NUEVO TEXTO - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LAS - ART. 12, LETRA F), LETRA E), N°11, ART. 2, N°1 - LEY N° 20.780, DE 2014 - LEY N° 20.899, DE 2016, ART. 8, N°8 - DECRETO LEY N° 910, DE 1975, ART. 21 (ORD. N° 1573, DE 06.06.2016)

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO QUE GRAVA LA VENTA DE BIENES INMUEBLES.

Se ha recibido en esta Dirección, mediante Oficio del Jefe de Gabinete del señor Subsecretario de Hacienda, su consulta realizada por correo electrónico remitido a la Presidencia de la República, sobre el pago del Impuesto IVA, en la compra de una vivienda.

I.- ANTECEDENTES:

Mediante Memorándum N° xxxx, de la Coordinadora Área Institucional de la Dirección de Gestión y Correspondencia de la Presidencia de la República, se remitió consulta a la Subsecretaría de Hacienda, la cual, por tratarse de materias de competencia de este Servicio, fue derivada a esta Dirección, a objeto de que se responda en forma directa a la interesada.

La consultante solicita en su correo electrónico, aclarar si en la compra de una vivienda de UF 1.650, se debe pagar el impuesto IVA, o solamente a partir del año 2016 se paga este impuesto a las viviendas sobre UF 4.000, ya que tenía entendido que toda vivienda que se adquiriera a partir del 2016 debería pagar el IVA.

II.- ANALISIS

La Ley N° 20.780 de 29 de Septiembre del 2014, modificó los N° 1 y 3 del artículo 2°, del Decreto Ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, estableciendo que a contar del 1° de enero del 2016, se encontrarán gravadas con el Impuesto al Valor Agregado (en adelante IVA), las transferencias de bienes corporales inmuebles realizada por vendedores habituales de ellos, excluyendo la venta de terrenos.

Cabe señalar, que con anterioridad a la modificación y hasta antes del 1° de enero del 2016, sólo se gravaba con IVA la venta de inmuebles de propiedad de una Empresa Constructora, contruidos por ella o en parte por un tercero para ella. Luego, si la trasferencia se hizo con anterioridad al 1° de enero del 2016, por una persona que no fuera empresa constructora, la referida transferencia no se encontraba gravada con IVA.

Distinta es la situación actual, ya que producto de la modificación incorporada por la Ley N° 20.780, las transferencias de inmuebles a contar del 1° de enero del 2016, se encuentran gravadas con IVA, sean éstos nuevos o usados, siempre que quien las realice sea un vendedor habitual de dichos bienes y salvo que se trate de la adquisición de inmuebles por o para beneficiarios de Subsidio Habitacional, según la nueva letra F, del artículo 12° del Decreto Ley N° 825, de 1974 o que respecto de dichas operaciones se apliquen las exenciones establecidas en los artículos 6° y 7° Transitorios de la Ley N° 20.780.

El artículo 6° transitorio de la Ley N° 20.780, modificado por el N° 7, del artículo 8° de la Ley N° 20.899, establece dos situaciones por las cuales no se afectará con IVA la transferencia de dominio de inmuebles. Tales son:

a) Ventas y otras transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad al 1 de enero de 2016, en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado independiente de la fecha en que se verifique la venta o transferencia definitiva.

b) Las cuotas y las transferencias de dominio de inmuebles que se efectúen en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado con anterioridad al 1 de enero de 2016, en un contrato que se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.

Por su parte, el artículo 7° transitorio de la Ley N° 20.780, modificado por el N° 8, del artículo 8° de la Ley N° 20.899, establece dos exenciones, a saber:

a) Inmuebles que cuenten con el permiso de edificación a que alude la Ley General de Urbanismo y Construcciones al 1° de enero de 2016 y las ventas respectivas se realicen dentro del plazo de un año contado desde el 1° de enero de 2016.

b) Venta de bienes corporales inmuebles nuevos que cuenten con el permiso de construcción a la fecha señalada, siempre que respecto de tales bienes se haya ingresado, al 1 de enero de 2017, la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente conforme lo establece el artículo 144 de la ley General de Urbanismo y Construcciones

En cuanto a los valores de venta de los inmuebles que se transfieren, cualquiera que sea su monto, éstos no hacen diferencia para fines de determinar si la operación se encuentra gravada con IVA, bastando para ello que la transferencia cumpla los requisitos establecidos en la Ley, para que su venta se encuentre gravada y por lo tanto se aplique el referido impuesto.

III.- CONCLUSION

En virtud de la modificación incorporada por la Ley N° 20.780, al Decreto Ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, a contar del 1° de enero del 2016, las transferencias de inmuebles, nuevos o usados que realicen los vendedores habituales de dichos bienes, se encontrarán gravadas con IVA, independientemente del valor de venta de dichos bienes, salvo que las referidas operaciones, se encuentren exentas por aplicación de las normas transitorias establecidas en los artículos 6° y 7°, de la Ley N° 20.780, del 2014, siempre que en este último caso, se cumplan todos los requisitos establecidos para su exención. Asimismo, se encontrarán exentas las transferencias de inmuebles que se hagan a beneficiarios de subsidio Habitacional, según la nueva letra F, del artículo 12 ° del D.L. N° 825, de 1974.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1573, de 06.06.2016
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos.