

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART.2 – LEY N°20.780 – ART.2, ART.6°
TRANSITORIO – CIRCULAR N°42 DE 2015 – (ORD. N° 1614, DE 17.05.2022)**

Consulta sobre aplicación del artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780 en la venta de inmuebles cuyas promesas fueron celebradas antes del 01.01.2016 y cedidas con posterioridad a esa fecha.

De acuerdo con su presentación, consulta si es aplicable el artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780, a la venta de inmuebles, tratándose de promesas celebradas con anterioridad al 01.01.2016 y que fueron cedidas con posterioridad a esa fecha, a nuevos promitentes compradores.

Señala que su cliente efectuó una serie de ventas de su proyecto durante el año 2015, las que constan en escritura pública o documento privado protocolizado. Sin embargo, dado el tiempo transcurrido, varios promitentes compradores ya no desean adquirir los departamentos del proyecto, por lo que han cedido sus contratos de promesa a nuevos promitentes compradores.

Luego, atendiendo a lo dispuesto en el artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780 y a lo dispuesto en el Código Civil en relación a la cesión de contratos, solicita confirmar que las compraventas efectuadas en virtud de contratos de promesa cedidos a nuevos promitentes compradores no estarían afectas a IVA.

Al respecto se informa que, de acuerdo a la primera parte del artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780, las “modificaciones introducidas por el artículo 2° en el decreto ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, no se aplicarán a las ventas y otras transferencias de dominio de inmuebles, que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley a que se refiere el número 1 del artículo precedente, en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado”¹.

De este modo, si los contratos de promesa cumplen con las formalidades establecidas en la ley, las ventas posteriores efectuadas en virtud de las promesas tributan conforme la legislación vigente con anterioridad al 1° de enero de 2016 (previa a la entrada en vigencia de las modificaciones introducidas a la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) por el artículo 2° de la Ley N° 20.780).

Luego, la venta de un inmueble efectuada en virtud de un contrato de promesa celebrado con anterioridad al 1° de enero de 2016 en principio se ampara bajo el artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780, sin perjuicio que la promesa que dio origen a dicha venta haya sido cedida a un tercero con posterioridad a dicha fecha.

Con todo, este Servicio puede ejercer sus facultades de fiscalización para verificar que tales convenciones no tengan como único objeto obtener la liberación del pago de IVA respecto de contratos de venta de inmuebles suscritos con posterioridad al 1° de enero de 2016, teniendo presente lo dispuesto por los artículos 4° bis y siguientes del Código Tributario².

¹ Mediante la Circular N° 42 de 2015, Título IV, N° IV.1, este Servicio instruyó que, para “fines de la aplicación de la norma comentada es indispensable que los contratos de promesa que se celebrarán con el objetivo de regular la celebración de uno posterior que tenga por objeto la transferencia del dominio del respectivo inmueble cumplan con todos los requisitos exigidos por el artículo 1.554 del Código Civil que lo distingue de otros tipos de contratos.// Además, se requiere que sean celebrados ya sea por escritura pública o por instrumento privado protocolizado. En primer caso, se debe cumplir con lo dispuesto en los artículos 1.699 del Código Civil y 403 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales. Respecto de la segunda forma de celebración, los instrumentos privados deben protocolizarse al tenor de lo dispuesto en el artículo 415 del Código Orgánico de Tribunales.// Por último, los contratos de promesa de venta de inmuebles celebrados deben también cumplir con lo señalado en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el sentido que las personas naturales o jurídicas que tengan por giro la actividad inmobiliaria o aquellos que construyan o encarguen construir bienes raíces destinados a viviendas locales comerciales u oficinas, que no cuenten con recepción definitiva y que celebren contratos de promesa de compraventa en los cuales el promitente comprador entregue todo o parte del precio del bien raíz, deberán otorgarlos mediante instrumentos privados autorizados ante notario y caucionarlos mediante póliza de seguro o boleta bancaria, aceptada por el promitente comprador.”

² Según instruye la Circular N° 42 de 2015, respecto de la “cesión de promesas de compraventa suscritas con anterioridad al 1° de enero de 2016, efectuada con posterioridad a dicha fecha, este Servicio podrá hacer uso de sus facultades fiscalizadoras a objeto de verificar que tales actos no tengan como único objeto obtener la liberación del pago de IVA respecto de contratos de venta de

HERNÁN ANDRÉS FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 1614, de 17-05-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

inmuebles suscritos con posterioridad al 1° de enero de 2016, teniendo presente lo dispuesto por los nuevos artículos cuarto bis a quinquies del Código Tributario.”