

Aplicación del artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780, a la operación que indica.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la aplicación del artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780 a la operación que indica.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, mediante escritura pública de compraventa celebrada en 2013, dos personas naturales enajenaron un terreno de su propiedad a una sociedad de giro inmobiliario.

El precio pactado se pagaría parcialmente en dinero, con la entrega de una suma equivalente a 210.000 unidades de fomento (UF) y en especies, cuyo valor avalúan las partes en 170.000 UF. La letra c) de la cláusula tercera del contrato antes mencionado indica que esta última obligación se cumplirá “transfiriendo, mediante dación en pago (...) los siguientes inmuebles: mil seiscientos metros cuadrados útiles de local comercial que podrán ser divididos en diez a doce locales comerciales, a requerimiento de las vendedoras, según se señala más adelante; sesenta y cuatro estacionamientos; y doce bodegas, todos ellos a construirse en los inmuebles objeto de este contrato (...)”.

Tras informar que durante el año 2022 la sociedad inmobiliaria transferirá los inmuebles que cumplan con las características pactadas a las personas naturales con el objeto de cumplir la obligación pactada el año 2013, solicita confirmar que:

- 1) El artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780 sigue plenamente vigente.
- 2) La “dación en pago” acordada por las partes en el caso en análisis, independiente de la denominación que ellas le dieron, reúne los requisitos del contrato de promesa de permuta, y por ende, se encuentra amparada al artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780.
- 3) Que en el caso que el acuerdo alcanzado en la compraventa de 2013 valiese como “dación en pago”, en nada afecta a la conclusión anterior.

II ANÁLISIS

La Ley N° 20.780 modificó – entre otros – el artículo 1° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) con vigencia a partir del 1° de enero de 2016. Tras las modificaciones ya no era necesario que el contribuyente que transfiriera el dominio de un inmueble fuera una “empresa constructora”, pudiendo serlo cualquier vendedor habitual, que en la medida que se observaran todos los elementos del hecho gravado, iban a estar afectas a IVA por la realización del hecho gravado básico de “venta”.

Sin perjuicio de lo anterior, el artículo sexto transitorio de la mencionada ley precisó que dichas modificaciones “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 (...)”.

Considerando que dicha norma no ha sido derogada, este Servicio entiende que se encuentra vigente cuando se cumplan los requisitos establecidos en ella, siendo uno de ellos que la enajenación esté precedida de un contrato de promesa suscrito válidamente con anterioridad al 1° de enero de 2016.

Ahora bien, la promesa es un contrato preparatorio que tiene por finalidad la celebración de otro contrato¹. En este sentido, la obligación derivada de él es precisamente la de otorgar el contrato prometido. Ello se extrae del artículo 1554 del Código Civil – que contempla los requisitos de la

¹ Oficio N° 2207 de 2021.

promesa² – y establece que, concurriendo dichas circunstancias, habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.

Esta referencia del artículo 1554 al artículo 1553 del mismo código³, pone de manifiesto que, de la promesa, nace una obligación de hacer, que sería la de celebrar el contrato objeto de la promesa.

Como se puede observar, la letra c) de la cláusula tercera del contrato acompañado por el consultante – transcrita en lo pertinente en el Antecedente – no da cuenta de un contrato de promesa, en tanto las partes no se obligan recíprocamente a celebrar u otorgar otro contrato (sea de permuta o de compraventa) dentro de cierto plazo o en el evento del cumplimiento de cierta condición, sin considerar que, de acuerdo al N° 4 del artículo 1554 del Código Civil, no se especificaría el contrato prometido, particularmente la especie o cuerpo cierto que debe entregarse.

En consecuencia, no es posible aplicar el artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780 a la operación descrita en su consulta.

Por su parte, la “dación en pago” es una forma de extinguir obligaciones que se verifica cuando el deudor, con el consentimiento del acreedor, entrega como pago otra cosa diferente a la establecida originalmente en el contrato que crea la obligación, y que el acreedor acepta con todos los efectos legales del pago⁴.

En el presente caso, no existe una acreencia previa entre los contratantes que se pretenda solucionar por la vía de la dación en pago, por lo que la entrega de los bienes que realizarían las partes en razón de la convención detallada no tiene la naturaleza de “dación en pago”. Aún si lo fuera, tampoco sería aplicable el artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780, en tanto dicha convención no estaría precedida de un contrato de promesa en los términos del artículo 1554 del Código Civil.

Finalmente, se deja constancia que cualquier convención que celebrare la inmobiliaria que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales inmuebles construidos se encontrará gravada con IVA.

III CONCLUSIÓN

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

- 1) El artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780 se encuentra vigente.
- 2) La letra c) de la cláusula tercera del contrato acompañado por el consultante no reviste las características de un contrato de promesa.
- 3) La convención antes mencionada no reviste los caracteres de una “dación en pago” y, si lo fuera, tampoco sería aplicable el artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780.

² Artículo 1554. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran las circunstancias siguientes: 1ª. Que la promesa conste por escrito; 2ª. Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces; 3ª. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; 4ª. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban. Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.

³ Artículo 1553. Si la obligación es de hacer y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas tres cosas, a elección suya: 1ª. Que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido; 2ª. Que se le autorice a él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor; 3ª. Que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato.

⁴ Oficio N° 2671 de 2019.

HERNÁN ANDRÉS FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 1654, de 20-05-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos