

**VENTAS Y SERVICIOS - NUEVO TEXTO - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LAS -
ART. 2, N°1 Y 3 - LEY N° 20.780, DE 2014, ART. 7 TRANSITORIO - LEY N° 20.899,
DE 2016 - OFICIO N° 1884, DE 2016. (Ord. N° 2102, de 22-09-2017)**

**SOLICITA CONFIRMAR CRITERIO EN RELACIÓN AL ARTÍCULO SÉPTIMO
TRANSITORIO DE LA LEY N° 20.780.**

Se ha solicitado a esta Dirección Nacional, confirmar el criterio respecto del artículo séptimo transitorio de la Ley N° 20.780, sobre la exención del Impuesto al Valor Agregado (IVA), en el caso de ventas sucesivas de un inmueble durante el año 2016.

I.- ANTECEDENTES:

Señala en su presentación, que la Ley N° 20.780, modificada por la Ley N° 20.899, estableció en la primera parte del artículo séptimo transitorio una exención respecto del Impuesto al Valor Agregado (IVA), aplicable a las ventas de inmuebles que se celebren durante el año 2016, en la medida que ellos cuenten al 1° de enero de 2016 con el permiso de construcción otorgado por la autoridad competente.

Agrega que en el Oficio N° 1.884, de 2016, este Servicio aclaró que la exención que beneficia a la venta de inmuebles que cuente con los requisitos mencionados precedentemente quedará exenta de IVA, debido a que la primera parte del artículo séptimo de la Ley N° 20.780, en su texto vigente tras la modificación de la Ley N° 20.899, no estableció respecto de dicha exención algún tipo de limitación aplicable a la novedad de la construcción amparada con el permiso respectivo.

En vista de que no existiría claridad sobre el alcance de esta exención requiere se establezca que ella procede incluso en el caso de más de una venta consecutiva durante el año 2016 respecto de un mismo inmueble que contaba con el permiso de construcción otorgado por el funcionario competente al menos al 1 de enero de 2016, aclaración que ha resultado especialmente necesaria en los casos de contratos de arrendamiento con opción de compra de inmuebles, en los cuales las opciones de compra se han ejercido durante el año 2016, y el inmueble adquirido en virtud del mencionado contrato es luego vendido durante el mismo año 2016, contando el inmueble con un permiso de construcción otorgado por la autoridad respectiva al menos al 1 de enero de 2016.

Concluye solicitando se confirme que los contratos de venta sucesivamente celebrados respecto de un mismo inmueble que cuenta con el permiso de construcción otorgado por la autoridad respectiva al menos al 1 de enero de 2016, como en el caso antes indicado, están exentos del IVA en la medida que dichos contratos sean celebrados durante el año 2016, en vista de lo dispuesto en la primera parte del artículo séptimo transitorio de la Ley N° 20.780.

II.- ANÁLISIS Y CONCLUSIÓN:

En relación a su consulta, con motivo de las modificaciones legales establecidas por las Leyes N° 20.780 y 20.899, al Decreto Ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, respecto de la aplicación del Impuesto al Valor Agregado (IVA) en la enajenación

de inmuebles, se modificaron los conceptos de “venta” y “vendedor” establecidos en los N° 1 y 3 del artículo 2° del D.L. N° 825, de 1974, quedando éstos del siguiente tenor:

Artículo 2°. - Para los efectos de esta Ley, salvo que la naturaleza del texto implique otro significado, se entenderá:

1°) Por “venta”, 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, **excluidos los terrenos**, 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 a venta.

3°) Por “vendedor” cualquiera persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad. Para efectos de la venta de inmuebles, se presumirá que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año. Con todo no se considerará habitual la enajenación de inmuebles que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias, así como la enajenación posterior de inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas y siempre que exista una obligación legal de vender dichos inmuebles dentro de un plazo determinado; y los demás casos de ventas forzadas en pública subasta autorizadas por resolución judicial. La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual.

Ahora bien, como lo ha señalado este Servicio^[1], con las modificaciones que la Ley N° 20.780 hace a los N° 1 y 3 del artículo 2° del Decreto Ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, las ventas de inmuebles gravadas con IVA, que estaban restringidas exclusivamente a las transferencias de inmuebles de propiedad de una empresa constructora construidos por ella, o en parte por un tercero para ella; a contar del 1° de enero del 2016, se amplían a todas las ventas de inmuebles, sean éstos nuevos o usados, en la medida que sean efectuadas por un vendedor habitual, entendiendo 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, sean ellos de su propia construcción o adquiridos de terceros, con la salvedad referida a las transferencias de terrenos.

Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, el artículo séptimo transitorio de la Ley N° 20.780, establece una exención a las ventas de inmuebles que se graven como consecuencia de la modificación que se hace al D.L. N° 825, de 1974, norma que fue complementada por la Ley N° 20.899. El referido artículo, en su primera parte, establece que se encontrarán exentas del Impuesto al Valor Agregado, las ventas de inmuebles que cuenten con el permiso de edificación a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcción al 01 de enero de 2016 y que su venta se realice en el plazo de un año a contar de esa fecha.

Luego, dando respuesta a su consulta, se encontrará exenta de IVA, la enajenación de inmuebles que se graven como consecuencia de la modificación que se introduce al artículo 2° del Decreto Ley N° 825, de 1974, que cumplan con el requisito de contar con el

permiso de edificación a que se refiere la norma referida precedentemente, y en la medida que su venta se haga a más tardar 1° de enero de 2017.

Lo mismo ocurre, tratándose de los inmuebles referidos precedentemente, adquiridos en el año 2016 y vendidos en el mismo año. Se debe tener presente en este último caso que como consecuencia de la modificación que la Ley N° 20.780 hace al N° 3 del artículo 2° del D.L. N° 825, se incorpora una presunción de habitualidad en la enajenación de inmuebles cuando entre la adquisición o construcción de un bien raíz y su posterior venta, transcurre un plazo igual o inferior a un año, por lo que dicha venta en principio se encontraría gravada con IVA; no obstante, en este caso, es aplicable igualmente la exención establecida en la primera parte del artículo séptimo transitorio de la ley N° 20.780, al cumplirse los requisitos de contar con permiso de edificación al 1° de enero de 2016 y realizarse su venta a más tardar el 1° de enero de 2017, sin que exista una limitación en relación a la cantidad de veces que se enajene un mismo inmueble siempre que ello ocurra dentro del período señalado.

Es importante recalcar que este beneficio sólo opera para aquellos contribuyentes que quedaron gravados como consecuencia de las modificaciones introducidas en el D.L. N° 825, por el Art. 2°, de la Ley N° 20.780. Por lo tanto, esta norma no es aplicable a aquellos contribuyentes que con anterioridad a dichas modificaciones se hubiesen encontrado afectos con IVA por sus operaciones de venta de inmuebles, ya sea por la aplicación de la hipótesis general de venta establecida en el Art. 2° N° 3 del D.L. N° 825 vigente hasta antes del 1° de enero de 2016, como por la aplicación de algún hecho gravado especial como, por ejemplo, el establecido en el Art. 8°, letra m), vigente hasta esa fecha.

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio N° 2102, de 22.09.2017

Subdirección Normativa

Dpto. de Impuestos Indirectos

[1] Oficio N° 1844, de 24 de junio de 2016.

