

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 23 N° 6, ART. 27 BIS
– DECRETO LEY N° 910 DE 1975, ART. 21– OFICIO N° 3391 DE 1991
(ORD. N° 2148, DE 07.11.2024)**

Devolución de remanente de crédito fiscal del artículo 27 bis de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios a sociedad inmobiliaria.

De acuerdo con su presentación, una sociedad inmobiliaria que tiene giro de compra, venta y arrendamiento de inmuebles amoblados y sin amoblar celebró contratos de construcción a suma alzada de inmuebles que fueron construidos por empresas constructoras.

Tras señalar que los inmuebles tendrían –en su opinión– derecho al crédito especial de empresas constructoras (CEEC) contenido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 (DL N° 910) y que utilizó como crédito fiscal el total del IVA recargado en las facturas emitidas por la empresa constructora en virtud del N° 6 del artículo 23 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), informa que durante la ejecución del proyecto, y considerando los cambios de mercado, la inmobiliaria ha optado por suspender la venta de inmuebles, siendo probable que algunos serán vendidos y otros arrendados amoblados, conforme a la evaluación comercial y económica a la fecha en que ocurran los hechos gravados.

Luego, en lo fundamental, solicita confirmar que puede solicitar la devolución del IVA soportado en la construcción de las edificaciones conforme al artículo 27 bis de la LIVS en aquellos casos en que la constructora ha tenido derecho al CEEC y, producto de ello, la inmobiliaria ha obtenido una disminución en el costo de adquisición, utilizando, además, como crédito fiscal, el total del IVA recargado en las facturas emitidas por la empresa constructora, considerando que aún no se ha definido el destino producto de las externalidades de mercado. de señalar que la sociedad inmobiliaria solicitó la devolución de IVA,

Al respecto se informa que, de acuerdo al artículo 27 bis de la LIVS, en lo pertinente, los contribuyentes del IVA que tengan remanentes de crédito fiscal determinados de acuerdo con las normas del artículo 23, durante dos períodos tributarios consecutivos como mínimo, originados en la adquisición de bienes corporales muebles o inmuebles, destinados a formar parte de su activo fijo, o en la utilización de servicios que deban integrar el valor de costo de éste, podrán optar porque dicho remanente les sea reembolsado por la Tesorería General de la República.

De lo anterior se desprende que, uno de los requisitos fundamentales para impetrar este beneficio, es que el remanente de crédito fiscal respecto del cual se solicita su devolución provenga de la adquisición, en este caso, de bienes corporales inmuebles destinados a formar parte del activo fijo de la inmobiliaria. Luego, atendido que, según su propia presentación, los inmuebles no tienen una destinación específica, no pueden clasificarse como bienes del activo fijo¹ mientras no se produzca dicha destinación.

Por razones similares, considerando que el N° 6 del artículo 23 de la LIVS otorga derecho a crédito fiscal para el adquirente o contratante por la parte del IVA que la empresa constructora recupere en virtud del artículo 21 del DL N° 910, siempre que el contribuyente se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles, en la medida que el contribuyente destine los inmuebles al arriendo no tiene respecto de ellos la calidad de vendedor, por lo que la parte que la constructora recuperó en virtud del artículo 21 del DL N° 910 nunca se configuró como crédito fiscal y, consecuentemente, tampoco se constituyó en remanente, por lo que no procede la devolución de dichas sumas conforme al procedimiento establecido en el artículo 27 bis de la LIVS.

**JAVIER ETCHEBERRY CELHAY
DIRECTOR**

Oficio N° 2148, de 07.11.2024
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ Oficio N° 3391 de 1991.