

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 2 N° 3, ART. 8
LETRA M – LEY N° 20.720 (ORD. N° 2160, DE 04.08.2023)**

IVA en venta forzada de inmuebles de empresa deudora.

De acuerdo con su presentación, consulta si la venta forzada de inmuebles pertenecientes a una empresa inmobiliaria sometida a un procedimiento concursal de liquidación, en el marco de la Ley N° 20.720, realizada en forma directa y/o en pública subasta, se encuentra afecta o no al pago de IVA.

Tras algunas consideraciones relativas al concepto de habitualidad y lo establecido en el N° 3°) del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), agrega que, dado el tiempo que los referidos inmuebles se encuentran en poder de la empresa deudora, se puede inferir que ninguna de las propiedades se compró con el ánimo de venderlas, aunque la empresa sea una inmobiliaria.

Luego señala que, en su calidad de liquidador y de acuerdo con la Ley N° 20.720, está obligado a liquidar todos los activos o bienes de la empresa sometida al procedimiento concursal de liquidación, para pagar a los acreedores sus respectivos créditos, lo cual se podrá realizar, entre otras, a través de un remate o a través de una oferta directa que un tercero efectúe sobre dichos bienes, debiendo en ambos casos solicitar autorización al Tribunal que conoce de la liquidación.

Al respecto se informa que, conforme la parte final del N° 3°) del artículo 2° de la LIVS, sólo se encuentra gravada con IVA la venta de inmuebles construidos realizadas por vendedores habituales de dichos bienes, presumiéndose que no existe habitualidad, entre otras, en la venta forzada de inmuebles autorizada por resolución judicial, siempre que esta se realice en pública subasta.

Según se desprende de su presentación, la enajenación de los bienes inmuebles sobre los que recae la consulta –la que se llevaría a efecto por un martillero concursal¹ mediante remate en pública subasta o a través de su venta directa²– pertenecerían al activo fijo del contribuyente, de modo que la venta no se encontraría afecta a IVA atendido que no existiría habitualidad en la operación en los términos del N° 3°) del artículo 2° de la LIVS, considerando que el ánimo que guió al contribuyente al adquirirlos no fue su reventa³.

Sin perjuicio de lo anterior, se hace presente que la letra m) del artículo 8° de la LIVS grava con IVA la venta de bienes corporales inmuebles que formen parte del activo fijo o inmovilizado de un contribuyente, siempre que, por estar sujeto a las normas del Título II de dicho cuerpo legal, el contribuyente haya tenido derecho a crédito fiscal por su adquisición, importación, fabricación o construcción⁴.

¹ Las ventas en remate de bienes efectuados por martilleros en pública subasta se encuentran afectas a IVA cuando las especies subastadas pertenecen a un vendedor habitual de dichos bienes o cuando en su adquisición el contribuyente haya tenido derecho a crédito fiscal.

² Cabe señalar, que la presunción de no habitualidad establecida en la parte final del N° 3, del artículo 2°, de la LIVS, en los casos de ventas forzadas de inmuebles autorizadas por resolución judicial, sólo resulta aplicable si dichas ventas se realizan en pública subasta.

³ Oficio N° 1231 de 2017 y Oficio N° 1982 de 2019, entre otros.

⁴ Oficio N° 237 de 2018.

La norma señalada precedentemente sólo tiene aplicación tratándose de inmuebles contruidos, pero no opera tratándose de terrenos atendido que su adquisición no está gravada con IVA, por lo que el contribuyente no podría haber tenido derecho a crédito fiscal.

En consecuencia, la venta forzada autorizada por resolución judicial de los inmuebles pertenecientes la empresa deudora, no se encuentra gravada con IVA a menos que en su adquisición o construcción ésta haya tenido derecho a crédito fiscal y se verifique el hecho gravado especial contenido en la letra m) del artículo 8° de la LIVS.

HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 2160, de 04.08.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos