

RENTA - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA - ART. 20, N°5 - D.L. N° 1604, DE 1976, ART. 14 - LEY N° 13.713. (Ord. N° 2291, de 31-10-2018)

SOLICITA PRONUNCIAMIENTO SOBRE EFECTOS TRIBUTARIOS DE VENTA DE INMUEBLES PERTENECIENTES A UNA UNIVERSIDAD.

Se ha recibido en esta Dirección Nacional su presentación indicada en el antecedente, mediante la cual se consulta si la utilidad que se produce al vender un inmueble de propiedad de una Universidad, constituye una renta clasificada en el N°5 del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), y si al respecto procede aplicar la exención que dicha Universidad invoca.

I.- ANTECEDENTES:

En su presentación señala que la corporación de derecho privado sin fines de lucro XXXXXXX, se encuentra en proceso de venta de un paño inmobiliario de su propiedad, constituido por cuatro inmuebles, ubicados en calle TTTT.

La Universidad solicita se confirme que esta operación se encuentra exenta del pago de impuestos conforme a lo establecido en los artículos 20 N° 1, 2 y 5 de la LIR y 14 del D.L. N° 1604 de 1976. Lo anterior, no obstante los cambios introducidos en la legislación a partir de la reforma tributaria.

En cumplimiento de los números 4 y 5 de la Circular N°71 de 2001, esa Dirección Regional solicita un pronunciamiento sobre la materia planteada.

II.- ANÁLISIS:

El artículo único de la Ley N°13.713 señala que se exime, entre otras instituciones, a las Universidades reconocidas por el Estado, de todo impuesto o contribución sobre sus rentas de cualquier origen y derivadas del dominio o posesión de valores mobiliarios, bienes muebles o inmuebles o por cualquier otro título, como, asimismo, de todo impuesto, tasa o derecho sobre los actos que ejecuten y contratos que celebren y documentos que emitan, con excepción de los impuestos establecidos en la ley 12.120 y sus modificaciones y de los impuestos establecidos por la ley 11.766 y sus modificaciones.

El artículo 14 del DL N°1604 de 1976 restringió la exención citada, por cuanto establece que "Las franquicias y exenciones tributarias relacionadas con el impuesto a la renta y

habitacional, de que gocen la Universidad de Chile, la Universidad Técnica del Estado y otras Universidades chilenas reconocidas por el Estado, y las Asociaciones, Corporaciones, Sociedades y Fundaciones en cuya creación, organización o mantenimiento participen o intervengan las aludidas Universidades, no regirán respecto de las empresas que les pertenezcan, ni de las rentas clasificadas en los números 3° y 4° del artículo 20° de la Ley de la Renta, salvo aquellas provenientes de actividades educacionales.”

Por lo tanto, las Universidades reconocidas por el Estado mantienen las exenciones del Impuesto a la Renta sólo por aquellas rentas provenientes exclusivamente de las actividades educacionales que les son propias y por otras que no se clasifiquen en los números 3 y 4 del artículo 20 de la LIR . De esta manera, en la medida que las rentas obtenidas por una Universidad reconocida por el Estado se clasifiquen en los N°s 1, 2 y 5 del artículo 20 de la LIR, están exentas de impuesto a la renta.

Ahora bien, este Servicio ha señalado que el mayor valor que se obtiene en la venta de un inmueble es una renta del N°5 del artículo 20 de la LIR . Por esta razón, no obstante que la renta debiera estar afecta al Impuesto de Primera Categoría, está exenta porque goza de la exención establecida en la Ley N° 13.713.

En consecuencia, si una Universidad reconocida por el Estado vende un inmueble de su propiedad y obtiene un mayor valor producto de la venta, esta renta está exenta del Impuesto de Primera Categoría, por aplicación de los artículos único de la Ley N°13.713 y 14 del DL N°1604 de 1976, ya citados.

La entrada en vigencia de la Ley N° 20.780, a partir del 1° de enero de 2017, modificada por la Ley N° 20.899, no altera lo concluido precedentemente.

En relación con el IVA, el N°1° del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, dispone que se entenderá 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.

El N°3° del mismo artículo, define como "vendedor" 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 muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Corresponde al Servicio calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad. Para efectos de la venta de inmuebles, se presume que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año.

La Ley N° 20.780, de 29 de septiembre de 2014 y la Ley N° 20.899, de 8 de febrero de 2016, introdujeron una serie de modificaciones al D.L. N° 825 sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, en lo relacionado con la aplicación del IVA a las ventas y otras transferencias de inmuebles. Así, a partir del 1° de enero de 2016, fecha de vigencia de estas modificaciones, se encontrarán gravadas con IVA todas las ventas de inmuebles, nuevos o usados, con el único requisito de que sean efectuadas por un vendedor habitual.

Respecto de la habitualidad, el D.S. N° 55, de 1977, del Ministerio de Hacienda, en su artículo 4º, dispone que para calificarla, el Servicio debe considerar la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes corporales muebles o inmuebles de que se trate, y con estos antecedentes determinará si el ánimo que guió al contribuyente fue adquirirlos para su uso, consumo o para la reventa. La norma continúa señalando que corresponde al contribuyente probar que no existe habitualidad en sus ventas y/o que no adquirió las especies muebles o inmuebles con ánimo de revenderlas.

El artículo 2º, N° 1, letra c) de la Ley N° 20.780 estableció una presunción simplemente legal de habitualidad en la venta de inmuebles, cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año.

Por otra parte, se encuentran gravadas con IVA las ventas de bienes corporales inmuebles que formen parte del activo fijo o inmovilizado de un contribuyente, con el único requisito de que éste haya tenido derecho a crédito fiscal por su adquisición, importación, fabricación o construcción, sin importar cuando tiempo ha transcurrido desde su adquisición.

Por lo tanto, sólo en el evento que la Universidad pueda ser considerada como vendedor habitual de los inmuebles, de acuerdo a las normas precedentemente señaladas, o si dichos bienes formaban parte de su activo fijo, y su adquisición le dio derecho a crédito fiscal, su venta se encontrará gravada con impuesto al valor agregado.

III.- CONCLUSIÓN:

La renta obtenida con ocasión de la venta de un inmueble se clasifica en el N°5 del artículo 20 de la LIR. Si el inmueble que se vende es de propiedad de una Universidad reconocida por el Estado, la utilidad obtenida estará exenta de impuestos a la renta, por aplicación del artículo único de la Ley N°13.713 en relación con el artículo 14 del DL N°1604 de 1976.

La franquicia señalada no se refiere al IVA, de tal manera que, si se cumplen los requisitos indicados en el Análisis, para que la venta esté gravada con dicho impuesto, el tributo se aplicará según lo dispone la ley.

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio N° 2291, de 31.10.2018

Subdirección Normativa

Dpto. de Impuestos Directos