

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 2, N°1
– LEY SOBRE IMPUESTO TERRITORIAL, ART. 15 - CIRCULAR N° 37, DE 2020.
(ORD. N° 2708, DE 23.11.2020)**

IVA en la enajenación de bienes corporales inmuebles construidos.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el alcance de los términos “inmueble construido” y “terreno” de acuerdo con la Ley General de Urbanismo y Construcción y Ley sobre Impuesto Territorial, en relación con la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, la Ley N° 21.210 introdujo diversas modificaciones a la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), incluyendo el IVA a ciertas operaciones recaídas sobre inmuebles.

Agrega que, conforme a la Circular N° 37 de 2020, que impartió instrucciones en esta materia, un sitio urbanizado cumple con el requisito de ser un inmueble construido, gravándose con IVA su venta, si las obras de urbanización se encuentran comprendidas, al menos en parte, en los terrenos que se venden. Asimismo, instruye que el IVA no afecta a las operaciones que recaen sobre terrenos sin construir, asimilando estos a los denominados sitios eriazos sin ningún tipo de construcción.

Tras citar diversas disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y la Ley sobre Impuesto Territorial, en relación con los sitios eriazos, propiedades abandonadas sin edificación y edificios sin concluir, formula las siguientes consultas:

- 1) Un terreno con permiso de urbanización, en proceso de ejecución y que cuente con certificado de que la urbanización se encuentre garantizada, pero sin recepción definitiva o parcial ¿Cabe en la definición del artículo 2°, N° 1°), de la LIVS, como bien corporal inmueble construido? ¿Su enajenación se encuentra afecta a IVA, aunque las obras de urbanización no cuenten con recepción final?
- 2) La Circular N° 37 de 2020 asimila la venta de terrenos a la venta de sitios eriazos e indica que la venta de un terreno no está afecta a IVA cuando no tienen construcción alguna ¿Cuál es la postura definitiva respecto de los terrenos no afectos a IVA? ¿Cómo se explica que la Ley sobre Impuesto Territorial considere como eriazos inmuebles que cuentan con construcciones mientras la Circular N° 37 de 2020 no lo hace? ¿Cómo se explica que la OGUC considere sitios eriazos y sitios abandonados sin edificación como cuestiones distintas?
- 3) Atendida la prohibición de uso y enajenación de terrenos no urbanizados o cuya urbanización no está garantizada, de acuerdo con la LGUC y OGUC, ¿En qué estado deben encontrarse las construcciones que indica el artículo 2°, N° 1°), de la LIVS cuando considera por venta toda convención sobre bienes corporales inmuebles construidos?

¿deben contar con permisos de edificación y de recepción definitiva de las obras? ¿La urbanización, para que sea considerada una construcción, debe contar con recepción de la Dirección de Obras Municipales (DOM)?
- 4) Cuando el artículo 2°, N° 1°), de la LIVS prescribe que los terrenos no se encontrarán afectos al impuesto establecido en dicha ley ¿Qué se entiende por terreno? ¿Inmuebles sin construcciones recepcionadas? ¿un sitio eriazo con edificaciones no concluidas en virtud de la Ley sobre Impuesto Territorial es un terreno?

II ANÁLISIS

Conforme al artículo 2º, N° 1º), de la LIVS, se entiende por venta toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de, entre otros, bienes corporales inmuebles construidos, agregándose que los terrenos no se encontrarán afectos al impuesto establecido en la LIVS.

En ese contexto, la Circular N° 37 de 2020 precisa que las urbanizaciones constituyen la construcción de un bien corporal inmueble, las que deben encontrarse comprendidas al menos en parte en los terrenos que se venden para que se encuentren gravados con IVA. En cambio, si la venta recae sobre sitios eriazos, sin ningún tipo de construcción, no se encontrará gravada con IVA por no constituirse a su respecto el hecho gravado venta contenido en el artículo 2º, N° 1º), de la LIVS.

Al respecto, considerando que la expresión “sitio eriazo” carece de definición legal en la LGUC y en la OGUC, la Circular N° 37 de 2020 emplea dicha expresión sólo para referir en términos generales a sitios o predios que carecen de cualquier tipo de construcción (“sin ningún tipo de construcción”) y cuya enajenación no está afecta a IVA, sin pretender efectuar distingo o remisión a norma alguna contenida en otro cuerpo legal.

De esta manera, se reitera que la existencia o no de construcciones es un elemento fundamental para calificar específicamente la aplicación del IVA en la venta de bienes corporales inmuebles construidos.

Esclarecido lo anterior, se hace presente que, de acuerdo con el artículo 15 de la Ley sobre Impuesto Territorial, los edificios que permanecieren sin concluir o reparar, después de expirados los plazos que para ello hubiere concedido la Municipalidad, “serán considerados” como sitios eriazos “para los efectos del pago del impuesto territorial” que los afecte.

Como se aprecia, fuera del contexto limitado de aplicación (“para los efectos del” pago del impuesto territorial”), el artículo 15 de la Ley sobre Impuesto Territorial estrictamente no define “sitios eriazos” y solo emplea dicha expresión para “considerar” (ficción legal) como tales a los edificios que permanecieren sin concluir o reparar, después de expirados los plazos que para ello hubiere concedido la Municipalidad.

En cualquier caso, descontado que el artículo 15 de la Ley sobre Impuesto Territorial carece de efecto frente a la LIVS, este Servicio ha entendido por “sitio eriazo”, en el contexto del citado artículo 15, aquellos sitios “no edificadas”¹.

En consecuencia, las instrucciones impartidas en la Circular N° 37 de 2020 se ajustan a lo establecido en el artículo 2º, N° 1), de la LIVS, y para los efectos de aplicar el IVA a la venta de bienes corporales inmuebles, sin considerar los terrenos que no se encuentran afectos a dicho impuesto.

Finalmente, se informa que el cumplimiento de las normas que regulan a las construcciones en general, así como el estado de avance de lo construido, no resulta relevante al momento de verificar si se configura o no el hecho gravado a que se refiere el artículo 2º, N° 1), de la LIVS, en la medida que, para tales efectos, la ley no estableció requisito o condición adicional a la exigencia que el inmueble esté construido para gravar la venta con IVA².

Luego, la ausencia de permisos y certificaciones municipales, destinados a cumplir obligaciones dispuestas en otros cuerpos legales, no impide calificar a un inmueble como “construido” para los efectos de aplicar el IVA en la venta de bienes corporales inmuebles construidos.

¹ Circular N° 31 de 2019.

² Distinta es la situación establecida en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975, al exigir que el inmueble enajenado o el contrato general de construcción, afectos a IVA, cuenten con el permiso de edificación correspondiente para impetrar el beneficio que regula dicho cuerpo legal.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente se informa que:

- 1) La definición de bien corporal inmueble construido incluye a las urbanizaciones y su venta estará afecta a IVA siempre que dichas urbanizaciones formen parte – total o parcialmente – del terreno que se enajena, sin atender al cumplimiento de obligaciones dispuestas en otros cuerpos legales.

Que un inmueble se encuentre construido es una situación de hecho que deberá acreditarse en la instancia de fiscalización respectiva.

- 2) De acuerdo con el artículo 2º, N° 1), de la LIVS, y las instrucciones impartidas por este Servicio mediante la Circular N° 37 de 2020, los terrenos sin construcciones no están afectos a IVA.

En ese contexto, la expresión “sitio eriazo” sólo se utiliza en el ámbito de la LIVS y para los fines de la aplicar el IVA, en el sentido genérico de un inmueble que no cuenta con construcciones.

- 3) Respecto de las demás consultas, estése a lo informado precedentemente.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2708, de 23.11.2020
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos