

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART.2 N°1 – REGLAMENTO LIVS –
ART.4. (ORD. N°2722, DE 07.09.2022)**

IVA en venta de un inmueble del activo fijo efectuada por inmobiliaria.

De acuerdo con su presentación, en 1989 la sociedad “A” limitada recibió como aporte, en dominio, un inmueble. Para noviembre de 2015, sólo quedaba una socia sobreviviente y además heredera de los otros socios, transformando la primitiva sociedad “A” limitada en la sociedad “B” E.I.R.L. que realiza actividades inmobiliarias con bienes propios o arrendados. Al día de hoy, la propietaria de la sociedad “B” E.I.R.L., necesita vender el inmueble adquirido en 1989.

Agrega que la E.I.R.L. nunca se ha dedicado de forma habitual a la compraventa de inmuebles, por lo que solicita confirmar que, al no existir habitualidad, la operación de venta del inmueble estaría exenta de IVA.

Al respecto se informa que, según dispone el artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), se encuentran gravadas con IVA las ventas de bienes corporales inmuebles construidos, nuevos o usados, realizadas por vendedores habituales, correspondiendo a este Servicio calificar la habitualidad.

Por su parte, de acuerdo al artículo 4° del Reglamento de la LIVS, el Servicio considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice la venta de los bienes corporales inmuebles de que se trate y, con estos antecedentes, determinará si el ánimo que guio al contribuyente fue adquirirlos para su uso, consumo o para la reventa.

Conforme lo anterior, este Servicio ha resuelto¹ que, de acreditarse fehacientemente la actividad de rentista por medio de los respectivos contratos de arrendamiento de los inmuebles y, consecuentemente, se haya otorgado a los mismos el tratamiento contable de activo fijo, entre otros antecedentes, puede concluirse que su venta no se encuentra afecta a IVA, en tanto el ánimo que guio al contribuyente al adquirirlos no fue su reventa, no existiendo habitualidad en la operación.

Los supuestos descritos, así como los antecedentes señalados en su presentación, deberán ser acreditados en las respectivas instancias de fiscalización.

**HERNÁN ANDRÉS FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR**

Oficio N° 2722, de 07-09-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ Oficios N° 3644 de 2021 y N°1231 de 2017.