

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 2, N°3 –
DECRETO SUPREMO N° 55, DE 1977, ART. 4. (ORD. N° 285, DE 27.01.2021)**

Aplicación de IVA a la venta de un bien inmueble cuando ha transcurrido menos de un año entre su compra y su venta.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la aplicación de IVA a la venta de un bien inmueble cuando ha transcurrido menos de un año entre su compra y su venta.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, quiere comprar un bien raíz usado para entregarlo como “compensación económica por divorcio”.

Entre estas dos operaciones (compra y entrega) va a transcurrir menos de 1 año, por lo que consulta si debe pagar el IVA, considerando que esta transacción no va a generar utilidades y no es un revendedor de bienes inmuebles.

II ANÁLISIS

El artículo 2° N° 1°) de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), considera “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 construidos, 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 dicha ley equipare a venta.

Por otra parte, el N° 3°) del citado artículo 2° define al “vendedor” como cualquiera 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.

De acuerdo con el concepto señalado, el contribuyente que transfiere el dominio de un inmueble puede ser cualquier persona natural o jurídica, la cual, en la medida que se den todos los elementos del hecho gravado, va a estar afecta a IVA por la realización de la operación denominada “venta”.

Con relación al concepto de vendedor, el texto anterior de la LIVS establecía una presunción meramente 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. Sin embargo, la Ley N° 21.210 eliminó¹ dicha presunción por lo que, en la actualidad, para determinar si una persona es habitual en una operación de venta habrá que estarse a la normativa general.

Al respecto, el N° 3°) del artículo 2° de la LIVS entrega al Servicio de Impuestos Internos la facultad para calificar la habitualidad, conforme a lo establecido en el artículo 4° del Decreto Supremo N° 55, de Hacienda, de 1977, que contiene el Reglamento de la LIVS.

Esto es, se deberá considerar la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes corporales muebles de que se trata y, con estos antecedentes, determinará si el ánimo que guó al contribuyente fue adquirir el inmueble para su uso, consumo o para la reventa.

Sin perjuicio de tratarse de una cuestión de hecho entregada a las instancias de fiscalización respectivas, en la medida que el recurrente pueda acreditar fehacientemente lo informado en su presentación, por medio de los respectivos contratos y actuaciones judiciales, entre otros antecedentes, podría estimarse que el ánimo que guía la adquisición del bien raíz no es la reventa, excluyendo la existencia de habitualidad, de tal manera que su posterior venta no se encontraría afecta a IVA.

¹ Numeral ii. de la letra c) del N° 1 del artículo tercero de la Ley N° 21.210

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente se informa que la compra de un bien raíz usado para entregarlo como compensación económica por divorcio, aun cuando entre dicha compra y la venta respectiva transcurra menos de un año, no se encuentra afecta a IVA en la medida que el ánimo que guía la adquisición no sería la reventa.

Lo anterior, sin perjuicio que, por tratarse de una cuestión de hecho, deba acreditarse en las respectivas instancias de fiscalización.

RICARDO ANTONIO PIZARRO ALFARO

DIRECTOR (S)

Oficio N° 285, de 27.01.2021

Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos