

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 2 N° 1 Y N° 3, ART. 16 LETRA G –
(ORD. N° 2916, DE 29.09.2022)**

IVA y base imponible en venta de inmuebles realizada por un vendedor habitual que no se soportó IVA en su adquisición.

De acuerdo con su presentación, consulta sobre la aplicación de IVA y determinación de la base imponible en la venta de inmuebles realizada por un vendedor habitual que no se soportó IVA en la adquisición de los mismos, agregando que los inmuebles fueron adquiridos en 2012 y 2020, respectivamente, y este año serán vendidos a una inmobiliaria que desarrollará un proyecto de departamentos.

Al respecto se informa que el N° 1°) del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) define al hecho gravado “venta”, en lo pertinente, como toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles o de bienes corporales inmuebles construidos.

Para que dicha venta se afecte con IVA, debe ser efectuada por un “vendedor”, entendiéndose por tal, según el N° 3°) del artículo 2° de la LIVS, como “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”, correspondiendo a este Servicio calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad.

Por su parte, la letra g) del artículo 16 de la LIVS establece una base imponible especial para la venta de bienes corporales inmuebles, efectuada por vendedores habituales, cuando en la adquisición de los inmuebles no se haya soportado IVA. De cumplirse los requisitos, la base imponible será la diferencia entre el precio de venta y el precio de compra de los inmuebles¹.

Con todo, en la determinación de la base imponible, deberá descontarse del precio de compra y del precio de venta, el valor del terreno que se encuentre incluido en ambas operaciones. Para estos efectos, la norma dispone que el vendedor deberá deducir del precio de venta el valor comercial del terreno a la fecha de la operación, así como también deberá deducir del precio de adquisición del inmueble una cantidad equivalente al porcentaje que representa el valor comercial del terreno en el precio de venta; sin perjuicio que este Servicio pueda tasar el valor asignado al terreno, conforme lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario.

De lo señalado precedentemente, se desprende claramente que la venta de inmuebles efectuada por un vendedor habitual se encuentra gravada con IVA. Si en la adquisición de los inmuebles el vendedor habitual de los mismos no soportó IVA, la base imponible se determina conforme lo dispuesto en la letra g) del artículo 16 de la LIVS.

**RICARDO ANTONIO PIZARRO ALFARO
DIRECTOR (S)**

Oficio N° 2916, de 29-09-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ Para estos efectos deberá reajustarse el valor de adquisición del inmueble de acuerdo con el porcentaje de variación que experimente el índice de precios al consumidor entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior a la fecha de venta.