

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 2 N° 1 Y 3 – LEY N° 20.780 – ART.
SÉPTIMO TRANSITORIO – LEY N° 20.899 – ART. SEXTO Y SÉPTIMO
TRANSITORIOS. – (ORD. N° 2953, DE 22.10.2021)**

Vigencia de exención del artículo séptimo transitorio de la Ley N° 20.780.

Se ha solicitado a este Servicio confirmar la vigencia de la exención establecida en el artículo séptimo transitorio de la Ley N° 20.780.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una sociedad inmobiliaria construyó un edificio de departamentos, estacionamientos y bodegas entre los años 2006 y 2007, de los cuales queda 1 estacionamiento y 1 bodega que se desea vender en la actualidad. Esta construcción cuenta con permiso de edificación con anterioridad al 1° de enero de 2016.

Tras citar lo dispuesto en el artículo séptimo transitorio de la Ley N° 20.780 solicita confirmar que se encuentra vigente la exención de IVA en la venta de bienes corporales inmuebles nuevos que contaban con permiso de construcción al 1 de enero de 2016 y cuya solicitud de recepción definitiva fue ingresada con anterioridad al 1 de abril de 2017 y que la venta de un bien nuevo que cumple los requisitos legales estaría exenta del pago de IVA en la actualidad.

II ANÁLISIS

Las Leyes N° 20.780 y N° 20.899, que modificaron, entre otros, los números 1°) y 3°) del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), ampliaron el universo de contribuyentes gravados con IVA en la venta de bienes corporales inmuebles construidos¹, abarcando a cualquier persona natural o jurídica, incluso a las comunidades y sociedades de hecho, que se dediquen en forma habitual a la venta de dichos bienes, y no tan sólo a las ventas de inmuebles de propiedad de empresas constructoras, construidos en todo o parte por dichas empresas, como ocurría antes del 1° de enero de 2016, fecha de vigencia de las modificaciones legales.

Juntamente con las referidas modificaciones, los artículos sexto y séptimo transitorios de la Ley N° 20.780 establecieron algunas exenciones a la aplicación de la nueva normativa. En el artículo sexto transitorio, para el caso de la venta de inmuebles respecto de los cuales se hubiera suscrito una promesa de venta con anterioridad al 1° de enero de 2016.

Por su parte, en el artículo séptimo transitorio inicialmente se estableció una exención de IVA tratándose de la enajenación inmuebles que contaban con permiso de edificación con anterioridad al 1° de enero de 2016 y las ventas respectivas se efectuasen dentro de un año contado desde el 1° de enero de 2016, norma que ya no se encuentra vigente.

Posteriormente, a través de la Ley N° 20.899 se incorpora una segunda parte al artículo séptimo transitorio de la Ley N° 20.780, la cual se encuentra vigente, declarando exenta de IVA la venta de bienes corporales inmuebles nuevos que cuenten con el permiso de construcción al 1° de enero de 2016 y que se graven como consecuencia de las modificaciones incorporadas a la ley, siempre que respecto de tales bienes se haya ingresado, al 1 de abril de 2017², la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente.

Ahora bien, de una interpretación armónica de los artículos sexto y séptimo transitorios de la Ley N° 20.780, y sus modificaciones, se puede apreciar que la exención establecida en el artículo séptimo transitorio, en su primera parte, resultaba aplicable para aquellos inmuebles que:

¹ El artículo tercero, N° 1, letra a), literal i. de la Ley N° 21.210, modificó el N° 1 del artículo 2°, de la LIVS, reemplazando la frase “inmuebles, excluidos los terrenos”, por los vocablos “inmuebles construidos”.

² De acuerdo con la Ley N° 20.899, Inicialmente la solicitud de recepción definitiva de la obra debía ingresarse a la Dirección de Obras Municipales correspondiente con anterioridad al 1° de enero de 2017, fecha que fue modificada por el artículo 27, de la Ley N° 20.981, estableciendo que dicha solicitud debía ser ingresada a la Dirección de Obras Municipales correspondiente con anterioridad al 1° de abril de 2017.

- a) Se encontraban contruidos o se terminaron de construir durante la vigencia de la ley,
- b) Respecto de los cuales no existía una promesa de venta celebrada a más tardar el 31 de diciembre de 2015, y
- c) En la medida que su venta se produjera dentro del plazo de un año contado a contar del 1° de enero de 2016, fecha de vigencia de la ley.

La segunda parte del artículo séptimo transitorio exime de IVA la venta de aquellos inmuebles:

- a) Nuevos, que se encontraban en construcción³ a la fecha de vigencia de la ley, sin importar la fecha en que dichos inmuebles se vendan,
- b) Siempre y cuando la solicitud de recepción definitiva de la obra fuera ingresada en la respectiva Dirección de Obras Municipales, con anterioridad al 1° de abril de 2017.

Luego, la exención establecida en la segunda parte del artículo séptimo transitorio de la Ley N° 20.780, y sus modificaciones, no es aplicable para aquellos bienes inmuebles nuevos que fueron terminados de construir con anterioridad a la vigencia de la ley, como ocurre con el estacionamiento y la bodega que señala en su presentación, los cuales fueron contruidos en los años 2006 y 2007.

Precisado lo anterior, todavía es necesario recordar que, con anterioridad a la vigencia de las modificaciones introducidas a la LIVS por las Leyes N° 20.780 y N° 20.899, las ventas de inmuebles de propiedad de las empresas constructoras, contruidos en todo o en parte por dichas empresas, se encontraban gravadas con IVA, no siendo aplicables a dichas empresas las exenciones establecidas en las normas transitorias antes referidas.

Luego, y al tenor de su presentación, si la empresa inmobiliaria construyó el estacionamiento y la bodega que se pretende enajenar, dicha empresa, respecto de tales bienes, tendría la calidad de empresa constructora y, en tal circunstancia, la venta de dichos inmuebles se encuentra gravada con IVA.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que, si bien la exención de IVA establecida en la segunda parte del artículo séptimo transitorio de la Ley N° 20.780 se encuentra vigente, no es aplicable al caso consultado, por cuanto los bienes habrían sido contruidos en los años 2006 y 2007 y, por tanto, no se encontraban en construcción a la fecha de vigencia de las citadas disposiciones legales.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2953, de 22.10.2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

³ De acuerdo al Mensaje de la Ley N° 20.899 esta “regla demostró ser insuficiente, toda vez que muchos proyectos toman un tiempo prolongado en construirse y para poder llevar a cabo la venta durante 2016 es necesaria la recepción de la obra por la Dirección de Obras Municipales (DOM) respectiva. Por ello, se modificará este artículo transitorio, para establecer que en estos casos no se aplicará el IVA si antes del 1° de enero de 2017 se ha ingresado a la DOM la solicitud de recepción de obra definitiva conforme a la Ordenanza General de Urbanismos y Construcción, sin que sea relevante la fecha en que se vendan los inmuebles respectivos.” Por ello se modifica este artículo transitorio para establecer que en estos casos no se aplicará IVA si antes del 1° de enero de 2017 (fecha modificada al 1° de abril de 2017, por la Ley N° 20.981), se ha ingresado a la Dirección de Obras Municipales correspondiente la solicitud de recepción definitiva de la obra, sin que sea relevante la fecha en que se vendan los inmuebles. Historia de la Ley N° 20.899, versión electrónica de la Biblioteca del Congreso Nacional, página 9.