

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART.2 N° 1 – (ORD. N° 3020, DE
12.10.2022)**

IVA en la venta de parcelas.

De acuerdo con su presentación, consulta sobre la aplicación de IVA en la venta de parcelas o lotes provenientes de una subdivisión, realizada por un vendedor habitual, en la cual sólo se traspasará el dominio de terrenos.

Agrega que el dueño original del terreno constituiría una servidumbre de paso en utilidad de los predios enajenados, sobre una franja de terreno respecto de la cual conservaría su dominio o propiedad. En dicho terreno construirá un camino que será utilizado por los nuevos propietarios para acceder a sus parcelas.

Al respecto se informa que, de acuerdo al texto vigente del N° 1°) del artículo 2° de la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), el hecho gravado “venta” considera la enajenación de bienes corporales inmuebles construidos, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos¹.

Asimismo, expresamente prescribe que “los terrenos” no se encontrarán afectos al impuesto establecido en la LIVS. Consecuentemente, para los efectos de este hecho gravado, lo relevante es determinar si el bien raíz respectivo tiene la naturaleza de inmueble construido o no².

Luego, y conforme la descripción formulada en su presentación, los actos referidos no constituirían una venta inmueble construido para los efectos de la LIVS, quedando por tanto su venta no gravada con IVA³ atendido que el inmueble se vendería desprovisto de cualquier construcción, enajenando simplemente el terreno, sin perjuicio de las construcciones que se encontrarían dentro de la servidumbre constituida en favor de los nuevos dueños (camino).

Con todo, es importante indicar que, según ha señalado recientemente⁴ este Servicio, en ejercicio de sus facultades de fiscalización, podría revisar la operación en el marco de la norma general antielusiva establecida en los artículos 4° bis y siguientes del Código Tributario, teniendo en consideración que la figura expuesta podría ser utilizada como un mecanismo para eludir la ocurrencia del hecho gravado correspondiente a la venta de inmuebles construidos.

En ese contexto, este Servicio verificará, por ejemplo, las condiciones bajo las cuales se pacte la compraventa del inmueble y la constitución de la servidumbre referida, si el precio de venta comprende sólo el valor del terreno o una cantidad mayor en atención a las construcciones de caminos u otros que realice el vendedor sobre los terrenos sujetos a dicha servidumbre, si las partes son relacionadas o no, el período que transcurra entre la venta del terreno y la realización de construcciones sobre el predio sirviente, como asimismo, el destino final de la franja de terreno sobre la cual se constituye la servidumbre y si existen razones económicas o jurídicas relevantes, más allá de las puramente tributarias, para que el dueño original conserve el dominio de la franja de terreno sobre la cual se constituye la servidumbre y para que los compradores adquieran el inmueble en tales condiciones (sin adquirir – al menos en parte – las construcciones sobre el predio sirviente).

¹ Oficios N° 1747 de 2022, N° 1920 de 2022 y N° 2215 de 2022, entre otros.

² Oficio N° 3705 de 2021.

³ Oficio N° 2215 de 2022.

⁴ Oficio N° 2215 de 2022.

HERNÁN ANDRÉS FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 3020, de 12-10-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos