

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 2 N° 1 Y N° 3 – CÓDIGO
TRIBUTARIO – ART. 75 – DECRETO SUPREMO N° 55, DE HACIENDA, DE 1977 –
ART. 4 – RESOLUCIÓN EX. N° 16 DE 2017 – OFICIO N° 1233 DE 2021. – (ORD. N° 3041,
DE 27.10.2021)**

IVA y habitualidad en la venta de inmuebles.

Se ha consultado a este Servicio sobre la calificación de vendedor en la venta de un inmueble efectuada antes de un año desde su adquisición.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, el Conservador de Bienes Raíces de Concón se ha negado a practicar la inscripción de la compraventa celebrada con fecha 13.08.2021, no obstante el claro tenor de la Resolución Ex. N° 16 de 2017, de este Servicio, y la declaración jurada del artículo 75 (del Código Tributario), que le acompaña.

Agrega que con fecha de 30.09.2020 compró un inmueble y que, por razones personales, lo vendió en el mismo precio de compra.

Sostiene que, si bien entre la fecha de compra y la de venta ha transcurrido menos de un año, la modificación de la norma conduce necesariamente a revisar la concurrencia de los elementos de la venta y del vendedor para efecto de determinar la procedencia del IVA, solicitando se declare que no es vendedor en los términos de dicha ley.

II ANÁLISIS

El N° 1°) del artículo 2° 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.

A su turno, el N° 3°) del citado artículo 2° define “vendedor” 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.

Con relación al concepto de “vendedor”, si bien 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, 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 texto vigente del N° 3°) del artículo 2° de la LIVS entrega al Servicio de Impuestos Internos la facultad de 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 guió 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,

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

excluyendo la existencia de habitualidad, de tal manera que su posterior venta no se encontraría afecta a IVA.

Por otra parte, el artículo 75 del Código Tributario señala que los ministros de fe deberán dejar constancia del pago del IVA que grava la operación en los documentos que den cuenta de una convención afecta a dicho impuesto. El mismo artículo agrega que los notarios y demás ministros de fe deberán autorizar siempre los documentos a que se refiere este artículo, pero no podrán entregarlos a los interesados ni otorgar copias de ellos sin que previamente se encuentren pagados estos tributos.

Sobre el particular, la Resolución Ex. N° 16 de 2017 de este Servicio, fijó el procedimiento que al que deben ajustarse los contribuyentes para acreditar el pago del IVA, cuando corresponda, ante Notarios y Conservadores de Bienes Raíces, disponiendo que toda persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que efectúen ventas de bienes corporales inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros, deberán presentar y/o entregar al notario o demás ministros de fe, según corresponda, al momento de la suscripción de él o los documentos que dan cuenta de la venta, la factura de venta en que consta el recargo del IVA y/o el comprobante de pago del mencionado impuesto que afecta a dichas operaciones.

Sin embargo, para aquellos casos en que las operaciones no se afecten con el IVA, o bien se encuentren expresamente exentas, las personas deberán presentar la declaración jurada que anexa a la citada Resolución², debiendo mantener a disposición del Servicio, para cuando sean requeridos, la documentación y antecedentes que así lo demuestren, considerando las facultades de fiscalización.

De esta forma, tal como lo ha señalado este Servicio³, a partir del artículo 75 del Código Tributario y la Resolución Ex. N° 16 de 2017, el deber del Notario o Conservador respecto de operaciones que pudieran estar afectas a IVA se limita a exigir el comprobante de pago de impuestos y, en caso de tratarse de operaciones exentas o no afectas a IVA, exigir la declaración jurada que debe presentar el vendedor.

Luego, en el caso analizado y supuesto que se verifican las circunstancias que describe, no corresponde que, habiendo presentado el vendedor la respectiva declaración jurada, el Conservador se niegue a inscribir la compraventa.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que, de acuerdo al texto vigente de la LIVS:

- 1) La presunción de habitualidad en la venta de bienes inmuebles hecha en un plazo inferior a un año entre la adquisición y enajenación fue suprimida por la Ley N° 21.210.
- 2) El N° 2°) del artículo 3° de la LIVS otorga a este Servicio la facultad de calificar la habitualidad en las operaciones afectas a este impuesto, en tanto el artículo 75 del Código Tributario, y la Resolución Ex. N° 16 de 2017 definen el deber del ministro de fe respecto de operaciones que pudieran estar afectas a IVA, el cual se limita a exigir, según corresponda, el comprobante de pago de impuesto o la declaración jurada por parte del vendedor en el sentido que el contrato respectivo no se encuentra gravado con este tributo.
- 3) Supuesto que se verifican las circunstancias que describe en su presentación, no corresponde que, habiendo presentado el vendedor la respectiva declaración jurada, el Conservador se niegue a inscribir la compraventa.

² Anexo de Resolución Ex. N° 16 de 2017: Declaración jurada artículo 75 del Código Tributario, sobre enajenaciones de bienes raíces no gravadas o exentas del Impuesto a las Ventas y Servicios.

³ Oficio N° 1233 de 2021, sobre IVA en venta de inmuebles y artículo 75 del Código Tributario.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 3041, de 27.10.2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos