

**VENTAS Y SERVICIOS - NUEVO TEXTO - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LAS -
ART. 2, N°3, ART. 16, LETRA G) - LEY N° 20.899, ART. 8, N°7. (Ord. N° 3220, de
02-12-2016)**

**CALIDAD DE “INMUEBLE USADO” QUE TENDRÍA UN BIEN INMUEBLE PARA
EFECTOS DE LA DETERMINACIÓN DE SU BASE IMPONIBLE.**

Se ha solicitado a esta Dirección Nacional pronunciarse sobre la calidad de “inmueble usado”, que tendría un bien inmueble en diversas situaciones, para efectos de la determinación de su base imponible.

I.- ANTECEDENTES:

Diversos operadores de la industria inmobiliaria celebrarán a partir del ejercicio 2016 ventas exentas o no gravadas de inmuebles, en virtud de las normas contenidas en los artículos 6° y 7° transitorios, de la Ley N° 20.780, de 29/9/2014.

Dichas ventas tendrán por objeto inmuebles nuevos, tales como casas, departamentos, oficinas, etc.

Al tratarse de operaciones exentas y/o no gravadas, dichos vendedores no recargarán el impuesto IVA en la respectiva operación, de suerte tal que -huelga decirlo- el respectivo comprador -en adelante indistintamente “los compradores” -no soportará dicho tributo al realizar su correspondiente adquisición.

La inquietud radica en el hecho que entre los compradores habrá empresas inmobiliarias, que adquirirán dichos inmuebles los cuales podrán ser vendidos posteriormente, de suerte tal que, en tanto “vendedores”, las ventas posteriores que realicen dichas empresas se encontrarán gravadas con el IVA.

Puestos en esta circunstancia, las referidas empresas inmobiliarias que vendan los inmuebles posteriormente, no habiendo soportado impuesto alguno en la adquisición del mismo, no dispondrán de crédito fiscal que puedan imputar a los débitos fiscales que generen por sus ventas posteriores.

En atención a ello, plantea las siguientes consultas:

¿Les será aplicable a las aludidas empresas inmobiliarias, en tanto vendedoras de inmuebles que habiendo sido adquiridos de anterior propietario y por los cuales no han soportado IVA en su adquisición, la norma de base imponible contenida en -a la sazón vigente- letra g), del artículo 16, del D.L. N° 825, de 1974, que regula la situación de inmuebles usados?

¿Para los efectos de la aplicación de la norma citada en el numeral anterior, qué deberá entenderse por “inmueble usado”?

Si la empresa inmobiliaria adquirente entrega en arrendamiento el inmueble adquirido, para luego de un tiempo venderlo, sea al mismo arrendatario sea a un tercero, ¿se debe

considerar que se trata de la venta de un inmueble usado, independientemente del tiempo de vigencia del referido arriendo?

Si la empresa inmobiliaria no logra colocar en arriendo el inmueble así adquirido, ni lo utiliza directamente en su propia actividad, y decide finalmente venderlo después de un tiempo, ¿se debe considerar el inmueble como usado para los efectos señalados?

II.- ANÁLISIS:

El Artículo Sexto Transitorio, de la Ley N° 20.780, modificado por el Art. 8°, N° 7, de la Ley N° 20.899, dispone en lo pertinente que “Las modificaciones introducidas por el artículo 2° en el decreto ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, no se aplicarán a las ventas y otras transferencias de dominio de inmuebles, que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley a que se refiere el número 1 del artículo precedente, en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado...”.

A su vez, el Artículo Séptimo Transitorio de la mencionada Ley, modificado también por el Art. 8°, N° 8, de la Ley N° 20.899, establece que: Estarán exentas del Impuesto al Valor Agregado las ventas de bienes corporales inmuebles que se graven como consecuencia de la modificación que se introduce en el artículo 2° del decreto ley N° 825, de 1974, a través de la letra a) del numeral 1 del artículo 2° de la presente ley, siempre que dichos bienes cuenten, al 1 de enero de 2016, con el permiso de edificación a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y las ventas respectivas se efectúen dentro del plazo de un año contado desde la fecha a que se refiere el numeral 1 del artículo quinto transitorio. Estarán también exentas del Impuesto al Valor Agregado, en el caso de bienes corporales inmuebles nuevos que cuenten con el permiso de construcción a la fecha señalada, la venta u otras transferencias de dominio, incluido el contrato de arriendo con opción de compra, que se graven como consecuencia de estas modificaciones siempre que respecto de tales bienes se haya ingresado, al 1 de enero de 2017, la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente conforme lo establece el artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Por su parte, el Art. 16°, letra g), del D.L. N° 825, dispone el cálculo de una base imponible especial en la venta, efectuada por un vendedor habitual, de bienes corporales inmuebles usados, en cuya adquisición no se haya soportado Impuesto al Valor Agregado. En dichas circunstancias la base imponible será la diferencia entre los precios de venta y compra, para lo cual la norma instruye la forma en que ésta ha de determinarse.

De las normas legales contenidas en los Artículos Sexto y Séptimo Transitorios de la Ley N° 20.780, se colige que algunas ventas de inmuebles, efectuadas por vendedores habituales con posterioridad al 1 de Enero de 2016 -fecha de entrada en vigencia de las modificaciones efectuadas al D.L. N° 825- y que cumplan con los requisitos establecidos en los mencionados artículos, no quedarán gravadas con Impuesto al Valor Agregado, ya sea, porque no les afectarán las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.780, al D.L. N° 825 (Artículo Sexto Transitorio) o bien porque se encontrarán exentas de IVA, aquellas ventas que resulten gravadas como consecuencia de las mencionadas modificaciones.

Ahora bien, si la venta es efectuada a un vendedor habitual que con posterioridad venderá dicho inmueble, es necesario precisar si resultaría aplicable la norma contenida en el artículo 16°, letra g), del D.L. N° 825, para la determinación del Impuesto al Valor Agregado que afectaría a esa operación, considerando que en la adquisición de dicho bien no se soportó el tributo en comento.

Al respecto, cabe señalar que la norma contenida en el Art. 16°, letra g), del D.L. N° 825, no sólo requiere para su aplicación que en la adquisición del bien inmueble no se haya soportado el Impuesto al Valor Agregado sino que además es necesario que la venta en cuestión recaiga sobre un bien corporal inmueble usado.

Para estos efectos se entenderá que un inmueble tiene la calidad de “usado”, cuando ha sido transferido al usuario final y ha salido de la propiedad de aquellos contribuyentes que por su giro pueden ser o son efectivamente vendedores habituales de dichos bienes.

De este modo, sólo aquellas ventas efectuadas por vendedores habituales que recaigan sobre bienes corporales inmuebles que han sido adquiridos de personas que no tienen tal calidad respecto de dichos bienes, razón por la cual no se soportó IVA en su adquisición, son las que pueden determinar el Impuesto al Valor Agregado según la base imponible dispuesta por el Art. 16°, letra g), del D.L. N° 825.

III.- CONCLUSIÓN:

Basado en el análisis precedente se procederá a dar respuesta a cada una de las consultas planteadas, en el mismo orden en que éstas fueron efectuadas:

Respecto de su primera consulta, en que una empresa inmobiliaria adquiere de un vendedor habitual un bien inmueble por el cual no soportó el Impuesto al Valor Agregado, por aplicación de las normas del Artículo Sexto o Séptimo Transitorios de la Ley N° 20.780, cabe manifestar que al vender dicho inmueble, no procede que la empresa inmobiliaria calcule el Impuesto al Valor Agregado, utilizando la base imponible dispuesta en el Art. 16°, letra g), del D.L. N° 825. Ello, porque en este caso no se trataría de la venta de un bien inmueble usado, como exige la norma para su aplicación, toda vez que éste sigue en propiedad de aquellos contribuyentes que por su giro pueden ser o son efectivamente vendedores habituales de este tipo de bienes.

Para la aplicación de la norma contenida en el Art. 16°, letra g), del D.L. N° 825, debe entenderse que un bien corporal inmueble tiene la calidad de “usado” cuando ha sido transferido al usuario final y ha salido de la propiedad de aquellos contribuyentes que por su giro pueden ser o son efectivamente vendedores habituales de dichos bienes, tal como se señaló en el cuerpo de este oficio.

En lo que dice relación con su consulta signada con el número 3, no resulta relevante el tiempo que la empresa inmobiliaria explote el inmueble adquirido, entregándolo en arrendamiento, ya que si al momento de la venta se determina que ésta tiene el carácter de vendedor habitual respecto de este tipo de bienes, dicho bien no tendría la calidad de “bien corporal inmueble usado”, para efectos de aplicar la norma contenida en el Art. 16°,

letra g), del D.L. N° 825, toda vez que seguiría en propiedad de un contribuyente que tiene respecto de dicho bien, la calidad de vendedor, conforme a lo dispuesto en el Art. 2°, N° 3, del D.L. N° 825.

Reiterando lo señalado en el N° 3 precedente, no resulta relevante el tiempo que la empresa inmobiliaria tenga en su poder el inmueble en cuestión antes de venderlo, siendo aplicable a esta situación el mismo razonamiento efectuado en el número precedente.

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio N° 3220, de 02.12.2016

Subdirección Normativa

Dpto. de Impuestos Indirectos