

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 2 N° 1 – (ORD. N° 3272, DE
10.11.2022)**

IVA en la venta de parcelas provenientes de una subdivisión.

De acuerdo con su presentación, se solicita un pronunciamiento sobre la aplicación de IVA en la venta de parcelas o lotes provenientes de una subdivisión, realizada por un vendedor habitual que se encuentra desarrollando un proyecto inmobiliario, en el que se venderán los lotes solamente estacados.

Agrega que solo se realizará la habilitación de un camino de acceso vehicular, el cual será público para las conexiones a las distintas parcelas, mientras que cualquier trabajo de urbanización, cerco de cierres perimetrales, conexiones de luz eléctrica, agua potable y en general, toda obra adicional de construcción será realizada por los adquirentes.

Al respecto se informa que, conforme al texto vigente del N° 1°) del artículo 2° de la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) y la consistente jurisprudencia administrativa de este Servicio sobre la materia¹, 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 ellos.

Asimismo, la señalada norma expresamente prescribe que “los terrenos” no se encontrarán afectos al impuesto establecido en la LIVS. Consecuentemente, este Servicio ha entendido² que, para efectos de este hecho gravado, lo relevante es determinar si el bien raíz respectivo tiene la naturaleza de inmueble construido o no.

Luego, en el entendido que el camino de acceso no se encontraría dentro de los inmuebles que se enajenarán y que las estacas solo se han posicionado a fin de delimitar los deslindes de éstos sin que ello implique utilidad alguna al terreno ni a los futuros dueños, el inmueble se vendería desprovisto de cualquier construcción.

De este modo, los actos referidos no se tratarían de la venta inmuebles construidos para efectos de la LIVS, quedando por tanto su venta no gravada con el mencionado tributo³.

Con todo, según este Servicio también ha precisado, los hechos expuestos pueden ser objeto de revisión en el ejercicio de sus facultades de fiscalización.

**RICARDO PIZARRO ALFARO
DIRECTOR (S)**

Oficio N° 3272, de 10-11-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

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

² Oficio N° 3705 de 2021.

³ Oficio N° 2215 de 2022.