VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 2 N° 1 – CODIGO CIVIL – ART. 669 – (ORD. N° 3369, DE 2022)

IVA en la venta de un inmueble construido en terreno ajeno.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el tratamiento tributario en IVA de la venta de inmueble construido en terreno ajeno.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una persona natural compró un inmueble a una sucesión en 2006, creyendo ambas partes que el objeto de la venta recaía sobre el bien raíz donde habitaba materialmente la causante.

Luego, dicha persona natural vendió el mismo inmueble a su representada en el año 2008, quien emplazó una construcción con destino comercial en él y que actualmente está registrada como un activo en su contabilidad.

Posterior a la construcción, la compradora se percató que el terreno del cual era propietaria correspondía en realidad al lote colindante, y no a aquél donde construyó. Señala que el error se produjo, en parte, porque el título inmediatamente anterior al de la causante tenía el mismo dueño para ambos terrenos, no siendo fácil su identificación, además del hecho que la causante habitaba tal inmueble.

Advertido este error y para efectos de regularizar la situación, la dueña del terreno construido, una empresa inmobiliaria, desea vender el terreno a su representada, presentando dudas en cuanto al valor de la operación y su afectación con IVA.

II ANÁLISIS

En primer término, corresponde hacer presente que este Servicio carece de facultades para pronunciarse sobre las cuestiones que se susciten entre las partes o las eventuales diferencias que tengan sobre los términos contractuales, circunscribiendo su competencia[1] a los aspectos tributarios que tales operaciones puedan involucrar.

Precisado lo anterior, y conforme al N° 1°) del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), en lo pertinente y para fines tributarios, se entiende por "venta" toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales inmuebles construidos, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, agregándose que los terrenos no se encontrarán afectos al impuesto establecido en la LIVS.

Del hecho que la ley expresamente prescriba que "los terrenos" no se encontrarán afectos al impuesto, este Servicio ha entendido[2] que, para los efectos de este hecho gravado, lo relevante es determinar si el bien raíz respectivo tiene la naturaleza de inmueble construido o no, resolviendo que cualquier construcción introducida al terreno – excepto el terreno mismo – implica calificar el bien corporal inmueble como "construido"[3], gravado con IVA.

Sin perjuicio de lo anterior, todavía es necesario tener presente lo dispuesto en el inciso primero del artículo 669[4] del Código Civil, que trata sobre la construcción en sitio ajeno sin conocimiento

---

[1] De acuerdo con el artículo 1° de la Ley Orgánica del Servicio, en relación con los N° 1 y 2 de la letra A del artículo 6° del Código Tributario.
[2] Oficio N° 3705 de 2021
[3] Ver Oficios N° 2010 de 2017 y N° 2708 de 2020
[4] Norma contenida en el párrafo 4º del Título V del Libro Segundo, "De la accesión de las cosas muebles a inmuebles" del Código Civil.

Obtenido de buscadortributario.cl

del dueño del terreno, otorgándole a este último un derecho de opción entre hacerse dueño de lo edificado previo pago de las respectivas indemnizaciones, o de obligar al que edificó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por el tiempo que lo haya tenido en su poder.

Por su parte, el inciso segundo de la misma norma trata la construcción en sitio ajeno "a ciencia y paciencia" del dueño del terreno, disponiendo que éste se encuentra obligado para recobrar el terreno, a pagar el valor de la edificación.

Al respecto, la doctrina mayoritaria[5] ha entendido que quien edifica en suelo ajeno, sin mediar contrato, mantiene el dominio de lo construido hasta que se le pague su valor, y sólo una vez acaecido aquello, el dueño del terreno se transforma en propietario de la construcción.

Luego, supuesto que el contribuyente construyó por error en suelo ajeno sin conocimiento del legítimo dueño, no habiendo pagado este último el correspondiente valor de la edificación, y por esa razón la compraventa recaería únicamente sobre el terreno, en principio, la operación no se encontrará afecta a IVA conforme a lo dispuesto en el N° 1°) del artículo 2° de la LIVS.

Con todo, es importante señalar que los supuestos descritos como los antecedentes señalados en su presentación, en especial, aquellos referidos a la propiedad de la construcción, deberán ser acreditados fehacientemente en las instancias de fiscalización correspondientes.

De esta manera, si en definitiva no es posible acreditar el dominio del edificio sobre el suelo ajeno, el objeto de la venta recae sobre un inmueble construido, y siempre que ella fuera realizada por un vendedor habitual[6], concurrirían en la especie todos los elementos del hecho gravado "venta", encontrándose por este motivo la operación afecta a IVA.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que:

1) No corresponde a este Servicio emitir un pronunciamiento acerca del valor que debe utilizar el contribuyente en la venta del inmueble, por cuanto aquello no dice relación con materias tributarias de su competencia.
2) Sin perjuicio de lo señalado, y para fines tributarios, en la medida en que el contribuyente haya edificado por error en terreno ajeno sin conocimiento del dueño, no habiendo pagado este último el valor de la construcción conforme al artículo 669 del Código Civil; y siendo objeto de la compraventa únicamente el terreno, la operación no se encontraría afecta a IVA de acuerdo con N° 1°) del artículo 2° de la LIVS.

   Lo anterior deberá ser acreditado fehacientemente en las instancias de fiscalización correspondientes. De no acreditarse, el objeto de la venta recae sobre un inmueble construido, y siempre que ella fuera realizada por un vendedor habitual, concurrirían en la especie todos los elementos del hecho gravado "venta", encontrándose por este motivo la operación afecta a IVA.

[5] Por ejemplo, Ramos Pazos, René (1985). "Edificación en Sitio Ajeno sin Previo Contrato: En torno al artículo 669 del Código Civil". Revista de Derecho Universidad de Concepción. N° 178. Concepción; Domínguez Águila, Ramón (1995). "Precario. Construcción en Suelo Ajeno. Accesión". Revista de Derecho Universidad de Concepción. N° 198. Concepción

[6] Conforme al conforme al N° 3°) del artículo 2° de la LIVS.

Obtenido de buscadortributario.cl

HERNÁN ANDRÉS FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 3369, de 17-11-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

Obtenido de buscadortributario.cl