

IVA en la venta de sitios eriazos, junto con bienes de dominio común, emplazados en un condominio tipo B.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la aplicación de IVA a la venta de sitios eriazos, junto con inmuebles de dominio común, emplazados dentro de un condominio tipo B, acogido a la Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, un contribuyente se encuentra desarrollando un proyecto habitacional consistente en un loteo de terrenos (sitios eriazos) que conforman un condominio tipo B. Esto es, que contiene predios con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existen simultáneamente sitios que pertenecen en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos¹.

Por lo anterior, la venta de dichos bienes incluirá tanto el dominio exclusivo de un sitio eriazo como una cuota sobre los bienes de uso común, los que a su vez incluyen obras construidas por el desarrollador del proyecto: caminos destinados a circulación, servicios básicos, alumbrado, portería, plaza, etc.

Tras referir al Oficio N° 1039 de 2020 que, a su entender, restringiría el concepto de urbanización sólo a aquella definida en la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC) y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC), concluye que para tener las obras antes indicadas el carácter de urbanización, es indispensable que sean de aquellas que se ceden a dominio público o municipal, solicitando confirmar que:

- 1) De acuerdo con lo establecido en la LGUC y en la OGUC, el concepto “urbanización” requiere necesariamente que las obras sean incorporadas al dominio nacional de uso público o bien cedidas a dominio municipal y que, si falta dicho requisito, no se trataría de una urbanización propiamente tal.

De este modo, la venta de sitios eriazos de un condominio tipo B, junto con el traspaso de una proporción sobre los bienes comunes del condominio no se encontraría afecta con IVA por no contemplar obras de urbanización propiamente tal.

En consecuencia, no se configuraría el hecho gravado general de venta regulado en el N° 1°) del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS).

- 2) En caso de no compartir la interpretación anterior, confirmar que de todas formas la venta de sitios eriazos en un condominio tipo B no estaría gravada con IVA, gravándose solo la venta de la proporción de los bienes comunes urbanizados, pudiendo en todo caso, para efectos del cálculo de la base imponible, rebajar el valor de adquisición del terreno en la proporción correspondiente al porcentaje que del inmueble se esté enajenando.

II ANÁLISIS

En primer lugar, es pertinente destacar que el Oficio N° 1039 de 2020 interpreta el concepto “urbanización” a propósito del crédito especial establecido en el Decreto Ley N° 910 de 1975, que excluye expresamente a las urbanizaciones del beneficio que dicho cuerpo normativo establece.

Precisado lo anterior, conforme al texto vigente del N° 1°) del artículo 2° de la LIVS, el hecho gravado venta considera la venta de bienes corporales inmuebles construidos, de una cuota de

¹ Artículo 2° de la Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria.

dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, sin considerar si el inmueble se encuentra urbanizado o no.

Al respecto, este Servicio ha precisado² que la enajenación de un inmueble urbanizado realizada por un vendedor corresponde a un hecho gravado venta, en tanto se trataría de un inmueble construido.

Sin embargo, de lo anterior no se colige lógicamente que si el inmueble sobre el cual recae la venta es un inmueble cuyas obras no califican como urbanización, su venta no se grave con IVA, atendido que lo relevante es determinar si el bien raíz respectivo tiene la naturaleza de inmueble construido o no.

Precisado lo anterior, todavía cabe dilucidar si las obras a las que alude su consulta, que se encontrarían en los espacios comunes del condominio, constituyen o no construcciones, incluyendo naturalmente a las urbanizaciones dentro de las primeras.

Al respecto, se confirma el Oficio N°1039 de 2020, en cuanto que el concepto de urbanización, para efectos tributarios, no debe restringirse solo a las obras que posean las características que señala la LGUC, sino que también a la definición y características indicadas en la OGUC, en la Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria (Ley de copropiedad), y su reglamento, cuando corresponda, y en cualquier otra disposición especial aplicable que utilice ese concepto.

En el caso concreto, los inmuebles que se venderán están expresamente regulados por la Ley de copropiedad, cuyo reglamento dispone en su artículo 2° lo siguiente: “urbanización de un condominio: además de las exigidas por las normas generales, las obras interiores de carácter colectivo necesarias para dotar a los condominios tipo A, o a los sectores de éstos en su caso, y a los lotes de los condominios tipo B, de vías de acceso, con sus obras de pavimentación y desagües de aguas lluvias; de redes colectivas sanitarias y energéticas, y de áreas verdes de acuerdo con los estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”.

En consecuencia, los inmuebles de carácter colectivo indicados en su consulta contienen obras de urbanización, de aquellas señaladas en el reglamento citado, razón por la cual se encuentran construidos, de acuerdo con el criterio consistente de este Servicio. Luego, su venta, en los términos del N° 1°) del artículo 2° de la LIVS se encontrará gravada con IVA, no correspondiendo confirmar lo señalado en el N° 1) del Antecedente.

Por su parte, y respecto del N° 2) del Antecedente, efectivamente la venta de sitios eriazos no se encuentra gravada con IVA, en tanto la LIVS dispone expresamente que los terrenos no se encuentran afectos a este tributo.

Con todo, en este caso se enajenarán sitios eriazos junto con una cuota de dominio sobre los bienes inmuebles de uso común, los cuales están construidos.

Asimismo, se debe tener presente lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley de copropiedad, aplicable al caso consultado, en virtud del cual los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio de la respectiva unidad.

Luego, la venta de sitios de un condominio tipo B que contenga dentro de los bienes comunes y/o en los de dominio exclusivo obras que tengan la naturaleza de urbanización o bien de construcción, se encontrarán gravadas con IVA en su totalidad, dado que por expresa disposición de la Ley son indivisibles uno de otro.

Finalmente, en la venta de los mencionados inmuebles se deberá deducir el valor del terreno en los términos señalados en la letra g) del artículo 16 o en el artículo 17, ambos de la LIVS, según corresponda.

III CONCLUSIÓN

² Oficio N° 2480 de 2016 y N° 3108 de 2016.

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

- 1) La venta de sitios de un condominio tipo B, que cuente con construcciones y/o con obras de urbanización, como ocurre en la especie, se encuentra gravada con IVA.
- 2) Por su parte, este tributo gravará el total de la venta, menos las deducciones reguladas en la letra g) del artículo 16 y/o en el artículo 17, ambos de la LIVA, según corresponda.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 3705, de 24.12.2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos