

IVA en la venta de un terreno.

De acuerdo con su presentación, en enero de 2016 una sociedad inmobiliaria y de inversiones adquirió mediante leasing un terreno sin ninguna construcción, el cual actualmente ocupa como estacionamiento de vehículos. Lo único que se instaló fue una caseta de madera para cobrar el estacionamiento y entregar la correspondiente boleta de venta a los clientes, además de una barrera electrónica para controlar la entrada y salida de vehículos.

Tras señalar que el terreno no tiene construcciones ni cuenta con piso pavimentado parejo, salvo algunos pedazos de pavimento que quedaron de demoliciones efectuadas por anteriores dueños, consulta si la venta del referido terreno se grava con IVA.

Al respecto, el N° 1°) del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) define “venta”, para los efectos del IVA, como “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 la presente ley equipare a venta. Los terrenos no se encontrarán afectos al impuesto establecido en esta ley”.

De lo anterior se desprende que, dentro del hecho gravado venta, el legislador excluyó de forma expresa a los terrenos al dejar en claro, por una parte, que lo gravado con IVA es la transferencia de inmuebles construidos, excluyendo la transferencia de terrenos que carezcan de cualquier tipo de construcción, los cuales a pesar de ser inmuebles no reunirían el requisito de encontrarse construidos.

Por otra parte, refuerza lo anterior la parte final del N° 1°) del artículo 2° de la LIVS, al disponer que los terrenos no se encontrarán afectos a IVA.

De este modo, en el caso descrito en su presentación, la venta del terreno no se encontraría afecta a IVA, cuestión que debe acreditarse en las respectivas instancias de fiscalización.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 625, de 28.02.2022
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos