

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 2 N° 1 Y 3 – DECRETO SUPREMO N° 55 DE 1977 – ART. 4. – (ORD. N° 630, DE 28.02.2022)**

---

**Habitualidad en la venta de un inmueble dentro de los cuatro meses siguientes a su adquisición.**

De acuerdo con su presentación, una persona natural, contribuyente de segunda categoría y global complementario, adquirió un inmueble durante los primeros meses del año 2021, el cual fue vendido dentro de los cuatro meses siguientes a su adquisición.

Tras señalar que la Ley N° 21.210 suprimió la presunción contenida en el N° 3°) del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), debiendo este Servicio calificar ex post la habitualidad teniendo presente los elementos establecidos en el artículo 4° del Decreto Supremo N° 55 del año 1977, concluye que la habitualidad se presenta solamente en caso de personas naturales o jurídicas que desarrollan la actividad inmobiliaria, consulta sobre la habitualidad en la venta de inmuebles hecha por una persona natural sin giro inmobiliario.

Al respecto, el N° 1°) del artículo 2° de la LIVS considera “venta” 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 dicha ley equipare a venta.

A su turno, el N° 3°) del citado artículo 2° define “vendedor” como cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros.

Con relación al concepto de “vendedor”, si bien el texto anterior de la LIVS establecía una presunción meramente legal de habitualidad en la venta de inmuebles (cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año) dicha presunción fue eliminada por la Ley N° 21.210<sup>1</sup>, de modo que para determinar si una persona es habitual en una operación de venta habrá que estarse a la normativa general.

Al respecto, el texto vigente del N° 3°) del artículo 2° de la LIVS entrega a este Servicio la facultad de calificar la habitualidad, conforme a lo establecido en el artículo 4° del Decreto Supremo N° 55, de Hacienda, de 1977, que contiene el Reglamento de la LIVS, para lo cual se deberá considerar la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes corporales inmuebles de que se trata y, con estos antecedentes, determinará si el ánimo que guió al contribuyente fue adquirir el inmueble para su uso, consumo o para la reventa, con lo que se descarta el planteamiento del consultante en cuanto a que sólo los contribuyentes que desarrollan la actividad inmobiliaria pueden ser considerados habituales en la venta de inmuebles.

Sin perjuicio de tratarse de una cuestión de hecho entregada a las instancias de fiscalización respectivas, y teniendo presente el criterio de este Servicio<sup>2</sup>, sólo en la medida que el solicitante pueda acreditar fehacientemente que el inmueble no fue adquirido con ánimo de reventa, podría estimarse que el ánimo que guía la adquisición del bien raíz no sería la reventa, excluyendo la existencia de

---

<sup>1</sup> Numeral ii. de la letra c) del N° 1 del artículo tercero de la Ley N° 21.210.

<sup>2</sup> Oficio N° 3041 de 2021.

habitualidad, en cuyo caso la venta efectuada dentro del plazo inferior a un año no se encontraría afectada a IVA.

**FERNANDO BARRAZA LUENGO**  
**DIRECTOR**

Oficio N° 630, de 28.02.2022  
**Subdirección Normativa**  
Dpto. de Impuestos Indirectos