

**VENTAS Y SERVICIO – NUEVO TEXTO – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 2 –
LEY N° 20.780, ART. SÉPTIMO TRANSITORIO – LEY GENERAL DE URBANISMO Y
CONSTRUCCIÓN, ART. 144. (ORD. N° 682, DE 12.03.2021)**

Aplicación de exención del artículo 7 transitorio de Ley N° 20.780 en enajenación de inmuebles.

Se ha solicitado a este servicio un pronunciamiento para efectos de saber si a la empresa consultante le es aplicable la exención tributaria contenida en el artículo 7 transitorio de la Ley N° 20.780, por concepto de venta de inmuebles nuevos.

I ANTECEDENTES

Se consulta respecto de la aplicación y vigencia del régimen especial de la exención tributaria establecida en el art. 7 transitorio de la Ley 20.780, Ley 20.899, y a la luz de la Ley 21.210, a la venta y enajenación de 16 unidades o departamentos de la Torre A, del Condominio XXXX.

Los fundamentos de la solicitud son los siguientes:

La empresa "TTTT", en adelante, “la empresa” durante el año 2015, ingresó a la Dirección de Obras Municipales respectiva, una solicitud y proyecto de construcción (permiso de construcción) de un proyecto que contenía la construcción de 2 torres, de 64 departamentos cada una de ellas. Con fecha 14 de septiembre de 2015, la DOM emitió el Permiso de Construcción, en que se autorizó la ejecución del Proyecto.

Para la ejecución de la construcción, la empresa, con fecha 1 de septiembre de 2015, celebró un contrato de construcción a suma alzada, mediante el cual encargó la ejecución y construcción de los departamentos indicados.

Mediante presentación de 21 de marzo de 2017, la empresa requirió la recepción definitiva de la Torre A del Condominio (parcial), la cual fue otorgada mediante Certificado de Recepción Definitiva de fecha 20 de junio de 2017.

Bajo la vigencia de la Ley 20.780, y sus modificaciones incorporadas por la Ley 20.899, se procedió a la enajenación de 48 unidades del referido proyecto inmobiliario, todas las cuales se encontraban amparadas por la exención de pago de IVA indicado en dicha reglamentación, y no pagaron el referido impuesto.

Mediante sentencia dictada con fecha 8 de mayo de 2019, se declaró la liquidación concursal de la empresa, conforme a la Ley 20.720. En el marco del referido procedimiento concursal, se procedió – entre otros- a la incautación de 16 unidades de la Torre A, del Condominio.

Cita la exención de IVA del artículo séptimo transitorio de la ley 20.780, la que no habría sido modificada por la ley 21.210 por lo que estima que la enajenación de las 16 unidades aún inscritas y vigentes a nombre de la empresa, se encuentran exentas del pago de IVA conforme a la normativa indicada, no obstante que estas unidades no fueron construidas por la empresa sino por la constructora con que se celebró el contrato de construcción respectivo.

Cita los oficios 2899 y 1573, ambos del año 2016, emanados de este Servicio y se refiere también a la irretroactividad de la ley para concluir que no se puede privar de la exención a los proyectos de construcción, autorizados, ejecutados y recepcionados al amparo de las leyes citadas.

Cita jurisprudencia de la Corte Suprema sobre derechos adquiridos y solicita se confirme que la enajenación de las 16 unidades de la Torre A del Condominio XXXX, se encuentra exenta del pago del IVA por encontrarse en las situaciones reguladas por el artículo 7° transitorio de la Ley 20.780, reglamentación que se encuentra vigente para las hipótesis establecidas en dichas disposiciones.

Se hace presente que se adjunta a la presentación la documentación respaldatoria correspondiente.

II ANÁLISIS

De acuerdo a las modificaciones introducidas por las leyes N°s 20.780 y 20.899, a los N°s 1 y 3 del artículo 2° del D.L. N° 825, de 1974, a contar del 1° de enero del 2016, fecha de vigencia de las modificaciones señaladas, se encontrarán gravadas con IVA las ventas de bienes corporales inmuebles, nuevos o usados, con exclusión de los terrenos, realizadas por vendedores habituales.

La segunda parte del artículo séptimo transitorio de la ley 20.780, dispone que estarán exentas del impuesto al valor agregado las ventas de bienes corporales inmuebles nuevos que se graven como consecuencia de la modificación que se introduce en el artículo 2° del decreto ley N° 825, de 1974, a través de la letra a) del numeral 1 del artículo 2° de la presente ley, siempre que dichos bienes cuenten, al 1 de enero de 2016, con el permiso de edificación a que se refiere la ley General de Urbanismo y Construcciones y se haya ingresado, al 1 de abril de 2017, la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente conforme lo establece el artículo 144 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.

De manera que para que proceda la señalada exención se requiere la concurrencia de dos requisitos copulativos, a saber,

1. Que los inmuebles cuenten con permiso de construcción anterior a 1° de enero de 2016.
2. Que se haya ingresado al 1° de abril 2017 la solicitud de recepción definitiva de las obras ante la Dirección de Obras municipales respectiva, de acuerdo al artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

Como puede apreciarse, se trata de una norma objetiva que atiende a la existencia de requisitos formales relacionados con los inmuebles que van a enajenarse, y que se encuentra plenamente vigente, de manera que, si los inmuebles respectivos cumplen con los mencionados requisitos, su venta se encontrará exenta de IVA, aun cuando ella sea efectuada en un procedimiento de liquidación concursal.

Este Servicio se ha pronunciado sobre la materia, reafirmando la procedencia de la exención cuando la venta cumpla con los requisitos señalados.¹

III CONCLUSIÓN

Concurriendo en la especie los requisitos contenidos en el artículo séptimo transitorio de la Ley N° 20.780, norma vigente a la fecha, se encuentra exenta de IVA la enajenación de las 16 unidades de la Torre A del Condominio XXXX, efectuada en un proceso de liquidación concursal.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 682, de 12.02.2021
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos

¹ Oficio 2899 de 2016, procedencia de la exención aun cuando la recepción definitiva sea parcial. Oficio 1573 de 2016. Oficio 406 de 2017