
IVA en venta de inmuebles entre persona natural y sociedad relacionada.

Se ha solicitado a este servicio un pronunciamiento en cuanto a si la venta de bienes raíces hecha por una persona natural a una empresa relacionada, está afecta a IVA.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, consulta si la venta de cinco bienes raíces no agrícolas, adquiridos antes del año 2008, ubicados en la ciudad de xxxxx, está afecta al pago de IVA, dado que se venderán a una empresa relacionada de la cual es socio.

Agrega que no sería vendedor habitual de bienes raíces.

II ANÁLISIS

Según dispone el artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) se encuentran gravadas con IVA las ventas de bienes corporales inmuebles construidos, nuevos o usados, realizadas por vendedores habituales, correspondiendo a este Servicio calificar la habitualidad.

Por su parte, de acuerdo al artículo 4° del Decreto Supremo N° 55 de 1977, Reglamento de la LIVS¹, el Servicio considera la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice la venta de los bienes corporales inmuebles de que se trate y, con estos antecedentes, determinará si el ánimo que guió al contribuyente fue adquirirlos para su uso, consumo o para la reventa.

Atendido que no se acompañan antecedentes, para los efectos de ofrecer una respuesta, se asumirá que:

- a) La venta recaerá sobre inmuebles construidos
- b) El consultante no tiene la calidad de vendedor respecto de estos bienes.
- c) El vendedor ejerce una actividad de rentista respecto de estos bienes.

Bajo esos supuestos, este Servicio ha resuelto² que, en caso de acreditarse fehacientemente el desarrollo de su actividad rentista, por medio de los respectivos contratos de arrendamiento de los inmuebles y, consecuentemente, haya otorgado a los inmuebles el tratamiento contable de activo fijo, entre otros antecedentes, podría concluirse que la venta no se encuentra afecta a IVA en tanto el ánimo que guió al contribuyente al adquirirlos no fue su reventa, no existiendo habitualidad en la operación.

Con todo, se hace presente que tanto los supuestos antes descritos como los escasos antecedentes señalados en su presentación deberán ser acreditados en las instancias de fiscalización que corresponda.

Asimismo, se previene que el tratamiento tributario señalado sólo dice relación con los efectos frente al IVA, pero no frente a la Ley sobre Impuesto a la Renta.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y en caso de acreditar los supuestos señalados en el Análisis, la venta de los inmuebles no se encontraría afecta a IVA, cuestión que deberá acreditarse en las respectivas instancias de fiscalización.

Se previene que el Análisis sólo dice relación con los efectos frente al IVA, pero no frente a la Ley sobre Impuesto a la Renta.

**FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR**

Oficio N° 688, de 12.03.2021
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos

¹ Modificado por el Decreto Supremo N° 682 de 2017, del Ministerio de Hacienda

² Oficio N° 1231 de 2017