

IVA en la venta de un terreno sin construcciones y de otro construido, en este último caso efectuada antes de un año del inicio de las construcciones.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el IVA que afecta a la venta de un terreno sin construcciones y de otro construido, en este último caso cuando la venta se efectúa antes de un año del inicio de las construcciones.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, se encuentra tramitando la venta de un terreno sin construcciones y de otro donde se han ejecutado construcciones, pero inconclusas y sin permisos municipales, consultando si:

- 1) La venta del terreno sin construcciones es un hecho gravado con IVA.
- 2) La venta del terreno con construcciones inconclusas, sin recepción final, es un hecho gravado con IVA.
- 3) En el segundo caso, la venta realizada antes de un año del inicio de las construcciones puede estar exenta de IVA por no ser habitual la venta.

II ANÁLISIS

El artículo 2°, N° 1°, de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), define el hecho gravado “venta”, en el caso de los inmuebles, como toda convención, independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de 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.

Respecto de los terrenos, la norma dispone expresamente que éstos no se encontrarán gravados con IVA.

Ahora bien, para que la venta, así definida, se afecte con IVA, debe ser efectuada por un vendedor que, para estos efectos y según lo dispuesto en el artículo 2°, N° 3°, de la LIVS, es 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, en este caso, inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros, correspondiendo al Servicio de Impuestos Internos calificar la habitualidad.

De las normas precedentemente señaladas se desprende que sólo la venta de inmuebles construidos, efectuada por un vendedor, se encuentra gravada con IVA. Por el contrario, la venta de terrenos, sin construcción alguna, fue excluida en forma expresa por el legislador al disponer que la venta de terrenos no se encuentra afecta a IVA.

Para estos efectos se debe entender por inmueble construido cualquier tipo de construcción que se efectúe en un terreno, independiente de si ésta se encuentra terminada, o cuenta con la recepción final. Al respecto, cabe precisar que las urbanizaciones son consideradas para la aplicación del gravamen como un bien corporal inmueble.

Respecto de la calidad de habitual de quien realiza la venta, el artículo 4° del Reglamento de la LIVS, contenido en el Decreto Supremo N° 55 de 1977, dispone que, para calificar la habitualidad, este Servicio considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realiza las ventas, en este caso de los bienes corporales inmuebles, a fin de determinar si el ánimo que guió al contribuyente fue adquirirlos para su uso, consumo o para la reventa.

De determinarse que los bienes inmuebles fueron adquiridos o construidos con el ánimo de reventa, el vendedor será considerado habitual, por lo que, si la operación recae en un inmueble construido, se encuentre éste terminado o no, la venta se encontrará gravada con IVA.

Cabe hacer presente que el artículo tercero, N° 1, letra c), numeral ii), de la Ley N° 21.210, eliminó la presunción contenida en el N° 3°) del artículo 2° de la LIVS, según la cual se presumían habituales las ventas efectuadas antes del plazo de un año transcurrido entre la adquisición y la enajenación de un inmueble.

III CONCLUSIÓN

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

- 1) Conforme al N° 1°) del artículo 2° de la LIVS, la venta de terrenos sin construcciones no se encuentra afecta a IVA.
- 2) En cambio, la venta de un terreno con construcciones, aún inconclusas, se grava con IVA en la medida que quien lo venda tenga el carácter de “vendedor” en los términos del artículo 2°, N° 3°), de la LIVS. Esto es, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles.
- 3) Si quien vende reúne los requisitos para ser considerado “vendedor” conforme al N° 3°) del artículo 2° de la LIVS, dicha operación se encontrará gravada con IVA, siendo el tiempo transcurrido entre la fecha que se acordó la venta del inmueble con construcciones y la fecha en que se comenzó a construir, sólo un elemento a considerar en la determinación de la habitualidad.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 762, de 23.03.2021
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos