

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 2 N° 1° Y N°3 – ART. 16 – ART. 17 –
REGLAMENTO IVA – ART. 4° – (ORD. N° 822 DE 10.03.2022)**

Habitualidad en la venta de inmuebles.

De acuerdo con su presentación, una persona natural adquirió 6 departamentos en 2017, respecto de los cuales en 2021 firmo escritura por 3 de ellos (promedio 3.300 unidades de fomento cada uno) y en 2022 por otro, consultando si debe considerarse como vendedor habitual y, por tanto, que las ventas están afectas a IVA.

Al respecto, de acuerdo al texto vigente de los números 1°) y 3°) del artículo 2° de la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), se entiende por “venta”, para los efectos del IVA, a 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 construidos¹, 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.

Como se aprecia, el hecho gravado con IVA cubre todas las ventas de inmuebles, sean éstos nuevos o usados, en la medida que sean efectuadas por un vendedor habitual, entendiendo por este último a cualquiera persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles, con excepción de los terrenos, sean ellos de su propia construcción o adquiridos de terceros, correspondiéndole a este Servicio calificar la habitualidad².

Para calificar la habitualidad, el artículo 4° del Reglamento³ de la LIVS dispone que el Servicio considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas 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.

Luego, tanto la cantidad y frecuencia con que se realizan las ventas, como la naturaleza de las operaciones y los bienes sobre las que recaen, hacen presumir, en principio, que el ánimo que tuvo el vendedor no fue la adquisición de los departamentos para su uso sino que para la reventa, por lo que existiría habitualidad en las ventas de los citados inmuebles y éstas se encontrarían gravadas con IVA, debiendo aplicar, para determinar la base imponible del impuesto, las normas establecidas en el inciso segundo del artículo 17 de la LIVS o en la letra g) del artículo 16 del mismo cuerpo legal, según haya o no soportado IVA en la adquisición de tales bienes, respectivamente.

**FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR**

Oficio N° 822, de 10-03-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ El artículo tercero, N° 1, letra a), literal i. de la Ley N° 21.210 reemplazó en el N° 1°) del artículo 2° de la LIVS la frase “inmuebles, excluidos los terrenos” por los vocablos “inmuebles construidos”.

² Oficio N° 2644 de 2020.

³ Decreto Supremo N° 55 de 1977, del Ministerio de Hacienda, modificado por el Decreto Supremo N° 682 de 2017, del mismo Ministerio, publicado en el Diario Oficial de 8 de febrero de 2018.