

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY DE IMPUESTO A LAS – ART.16 LETRA G –
CIRCULAR N° 37 DE 2020 (ORD. N° 824, DE 14.03.2023)**

IVA en venta de bien raíz usado.

De acuerdo con su presentación, una empresa inmobiliaria adquirió en subasta pública una casa por x en mayo 2021, la cual fue vendida en 2x en octubre 2022, consultando si la inmobiliaria:

- Debe pagar el IVA de 2x, multiplicando = $2x \times 0.19 = zzz$;
- Debe pagar el IVA de 2x, restando el valor del terreno urbano, = $2x - \text{terreno} = zzz$; o
- Debe pagar el IVA de 2x, restando el avalúo fiscal actualizado = $2x - \text{avalúo fiscal} = zzz$

Al respecto se informa que el artículo 16 de la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios establece la base imponible del IVA. En particular, su letra g) dispone una forma especial para determinar la base imponible para el caso de la venta de bienes corporales inmuebles en cuya adquisición no se haya soportado IVA, siempre que ésta haya sido efectuada por un vendedor habitual¹. Conforme lo anterior y supuesto que se cumplen las condiciones establecidas en la norma citada, la base imponible (BI) del IVA para el caso consultado se determina del siguiente modo:

$$BI = (\text{precio venta} - \text{valor del terreno } V^*) - (\text{precio compra}^{**} - \text{valor del terreno } C^{***})$$

- * Corresponde al valor comercial del terreno a la fecha de la operación.
- ** Actualizado de acuerdo con el porcentaje de variación que experimente el índice de precios al consumidor (IPC) en el período comprendido entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior a la fecha de la venta.
- *** Cantidad equivalente al porcentaje que representa el valor comercial asignado al terreno en el precio de venta, aplicado éste sobre el precio de compra. El referido monto a deducir se determina de acuerdo con la siguiente operación: $(\text{valor del terreno } C) = (\text{valor del terreno } V) / (\text{precio de venta}) \times (\text{precio de compra})$.

**HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR**

Oficio N° 824, de 14.03.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ Ver instrucciones en la Circular N° 37 de 2020 y Oficio N° 2186 de 2019.