

VENTAS Y SERVICIOS - NUEVO TEXTO - ART. 2, N°1 Y N°3, ART. 8 - OFICIO N° 3108, DE 2016. (Ord. N° 844, de 02-05-2018)

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO EN LA VENTA DE LOTES, PRODUCTO DE UNA SUBDIVISIÓN DE UN TERRENO RURAL. ASIMISMO, SOLICITA CONFIRMAR QUE LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES DE TRÁNSITO NO SE ENCUENTRA AFECTA A IVA.

Se ha recibido en esta Dirección Nacional su presentación del antecedente mediante la cual consulta sobre el Impuesto al Valor Agregado que grava la venta de lotes, producto de la subdivisión de un terreno rural. Asimismo, solicita confirmar que la constitución de servidumbres de tránsito no se encuentra afecta.

I.- ANTECEDENTES:

TTTT es dueña de un terreno rural ubicado en la comuna de xxxx, en las inmediaciones del Aeropuerto Internacional Comodoro Arturo Merino Benítez, que ha sido sometido a un proceso de subdivisión simple, cuyos lotes resultantes se proyectan vender. Los respectivos planos de subdivisión fueron aprobados por resoluciones de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (SEREMI) según resoluciones y planos debidamente inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Según el Plan Regulador Metropolitano, el terreno aludido se emplaza en un sector calificado como “área de resguardo de infraestructura” y contempla una serie de restricciones para su uso de suelo. Por ejemplo, se prohíbe en la zona el desarrollo de actividades de concentración masiva de personas, existen límites de altura de edificación por el tráfico aéreo existente y se establecen superficies prediales mínimas de 10 hectáreas por sitio en caso de subdivisión.

Además, por tratarse de un terreno rural (no urbano), cualquier proyecto inmobiliario requiere, antes de su presentación en la Dirección de Obras Municipales, la aprobación de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (SEREMI) y del Servicio Agrícola y ganadero (SAG), según lo dispuesto en el artículo 55°, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Producto de las limitaciones urbanísticas reseñadas, en los planos de subdivisión aprobados e inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, no fue posible destinar lotes específicos a espacios comunes y vías de circulación.

No obstante lo anterior, para efectos de permitir a los propietarios el tránsito al interior del predio y el libre acceso a caminos públicos, TTTT se vio en la obligación de demarcar y abrir calles en las cuales instaló postes de alumbrado, cables aéreos y soterrados para distribución eléctrica, transformadores, ductos para telecomunicaciones, cañerías subterráneas para agua potable y descarga de aguas servidas, pavimentos, sistemas de riego y señalizaciones.

Según consta en los planos de subdivisión aludidos, algunos sitios incluyen dentro de sus deslindes particulares una parte o porción de los terrenos que se destinarán a las referidas calles internas. Por este motivo, en los contratos de compraventa se pactará que los bienes emplazados en las vías mismas no serán enajenados junto con el lote respectivo.

Finalmente, para garantizar a todos los dueños o usuarios de los lotes del condominio el libre desplazamiento y acceso a caminos públicos, TTTT constituirá servidumbres de tránsito respecto de aquellas franjas de terreno que, según los planos de subdivisión aprobados, se destinarán a calles o vías interiores de uso común.

II.- ANÁLISIS:

El Art. 8°, del D.L. N° 825, grava con Impuesto al Valor Agregado, las ventas y los servicios.

A su vez, el Art. 2°, N° 1, de mismo decreto ley define venta como: “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, excluidos los terrenos, 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”.

En el caso bajo análisis como se trata de una subdivisión de terreno y no de un loteo, las obras que realizó el contribuyente, a saber, calles interiores en las cuales instaló postes de alumbrado, cables aéreos y soterrados para distribución eléctrica, transformadores, ductos de telecomunicaciones, cañerías subterráneas para agua potable y descarga de aguas servidas, pavimentos, sistemas de riego y señalizaciones, se encuentran incluidas dentro de los deslindes particulares de cada uno de los sitios que pretende vender el contribuyente.

Así las cosas y teniendo presente que las urbanizaciones constituyen también, para efectos de la aplicación del Impuesto al Valor Agregado, la construcción de un bien corporal inmueble^[1], debe entenderse, que los sitios en los cuales se realizaron las obras antes señaladas se encuentran urbanizados y por lo tanto su venta, en principio, debe afectarse con el tributo en comento al ser efectuada por un vendedor habitual como sería en este caso TTTT.

No obstante lo anterior, cabe hacer notar en este caso particular que, por limitaciones urbanísticas, que exceden el ámbito de decisiones del contribuyente, no se pudo realizar el loteo del terreno de forma tal que el proyecto contemplara la apertura de nuevas vías públicas y su correspondiente urbanización, debiendo efectuar tan solo una subdivisión simple.

Siendo así y teniendo presente a su vez la autonomía de la voluntad con que se encuentran dotadas las partes al momento de contratar, la cual ha sido reconocida por este Servicio^[2], mediante diversa jurisprudencia, el contribuyente decidió transferir los sitios, sin ningún tipo de bienes o construcciones, quedando en dominio de la vendedora los bienes emplazados en las vías sobre las cuales se constituirán servidumbres de tránsito.

En tal caso, la venta de los sitios no se encontrará gravada con Impuesto al Valor Agregado, toda vez que la convención traslativa de dominio recaería exclusivamente sobre el terreno, el cual se excluye en forma expresa del hecho gravado venta, conforme lo dispuesto en el Art. 2°, N° 1, del D.L. N° 825.

Respecto de la constitución de las mencionadas servidumbres de tránsito, tal como señala en su presentación, este Servicio se pronunció sobre la materia, mediante Ord. N° 3108,

de 18/11/2016, señalando que sin perjuicio que las servidumbres son conforme al Art. 577, del Código Civil, derechos reales, que en el caso bajo análisis se constituirán sobre un bien corporal inmueble, su mera constitución no se encuentra afecta a IVA, ya que conforme al Art. 8°, en concordancia con el Art. 2°, N° 1, el tributo en comento afecta sólo la transferencia a título oneroso de los referidos derechos reales, lo cual no ocurre en la sola constitución de los mismos.

III.- CONCLUSIÓN:

Del análisis precedente se concluye que, si en los sitios que pretende vender el contribuyente, se encuentran comprendidas obras de urbanización como las señaladas en su presentación y los compradores de los sitios se hacen dueños o co-dueños de las mismas, dicha venta se encontrará gravada con Impuesto al Valor Agregado.

Sin embargo, considerando en este caso particular, que por limitaciones urbanísticas no fue posible realizar el loteo del terreno, de forma que considerara espacios comunes y vías de circulación, del todo necesarias para permitir el tránsito de los propietarios al interior de éste, y teniendo presente a su vez la autonomía de la voluntad con que se encuentran dotadas las partes al momento de contratar, se estima que si éstas acuerdan sólo transferir el terreno, quedando en poder del contribuyente vendedor los bienes emplazados en parte de dichos terrenos, destinados a calles interiores, sobre las cuales se constituirán servidumbres de tránsito, dicha venta no se encontrará gravada con Impuesto al Valor Agregado, por tratarse de la venta de un terreno sin construcción alguna, ya que las vías públicas y su correspondiente urbanización quedaría en poder de la empresa TTTT. Sin embargo, ello debe quedar claramente establecido en las respectivas escrituras de compraventa

Respecto de las servidumbres de tránsito, que TTTT constituirá respecto de aquellas franjas de terreno que se destinarán a calles o vías interiores, se confirma que la mera constitución de servidumbres de tránsito no se encuentra gravada con Impuesto al Valor Agregado

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio N° 844, de 02.05.2018

Subdirección Normativa

Dpto. de Impuestos Indirectos

[1] Circular N° 26, de 1987.

[2] Ord. 6470, de 16/12/2003; Ord. 4441, de 23/9/2004; 3028, de 16/12/2011.