

**VENTAS Y SERVICIOS - NUEVO TEXTO - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LAS -
ART. 23, N°3, ART. 12, LETRA E) - CIRCULAR N° 13, DE 2016. (Ord. N° 851, de
20-04-2017)**

**CONSULTA SOBRE LA PROPORCIONALIDAD DEL IVA EN LA ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES.**

Se ha solicitado a esta Dirección Nacional un pronunciamiento sobre la aplicación del procedimiento de cálculo de la proporcionalidad del IVA, en relación a la enajenación de inmuebles.

I.- ANTECEDENTES:

Señala esa Dirección Regional que un contribuyente les ha expuesto que se encuentra vendiendo un proyecto de oficinas que avanza en distintas etapas, cuyas ventas se comenzaron a promesar durante el ejercicio comercial 2014 y por enmarcarse en lo dispuesto por el artículo 7° transitorio de la Ley N° 20.780, de 2014, habrá ventas de oficinas no gravadas con el Impuesto a las Ventas y Servicios. Sin embargo, añade el contribuyente, habrá también ventas de oficinas de etapas siguientes del proyecto que no podrán ampararse en lo normado en el referido artículo 7° transitorio, resultando, en consecuencia, gravadas con el impuesto a las ventas y servicios. En ese contexto, la peticionaria solicita se le aclare lo instruido en la Circular N° 13, de 2016, en lo referente a la proporcionalidad del crédito fiscal del IVA, en cuanto señala: “En el caso que la operación se encuentre exenta de IVA, ella debe ser considerada para el cálculo de la proporcionalidad”; y omite referirse a las ventas no gravadas.

Agrega que la proporcionalidad sólo aplicaría en los casos en que se efectúen ventas que cumplan con los requisitos del artículo 7° transitorio de la Ley N° 20.780, para ser exentas de IVA o que sean efectuadas al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuando ésta haya sido financiada en todo o parte por el referido subsidio.

Por lo anterior, requiere saber si se debe o no aplicar proporcionalidad en el caso puntual de esa inmobiliaria que por efectos transitorios de la reforma tributaria producirá ventas afectas y no gravadas con IVA, teniendo en consideración que las ventas afectas sólo serán las de la 2da etapa y representan un 15% aproximadamente, por lo que la proporcionalidad le causaría un perjuicio.

II.- ANÁLISIS Y CONCLUSIÓN

Tal como lo señala esa Dirección Regional, la Ley N° 20.780, de 2014 complementada por la Ley N° 20.899, de 2016 modificaron, el D.L. N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, en especial los N° 1 y 3 del artículo 2°, incorporando como hecho gravado con IVA, a contar del 01.01.2016, fecha de vigencia de las modificaciones señaladas, a las transferencias que hacen todos los vendedores habituales de inmuebles, sean éstos nuevos o usados.

Ahora bien, en relación a la consulta que hace el contribuyente, tanto la Ley N° 20.780 como la Ley N° 20.899, no incorporan ninguna modificación a las normas sobre proporcionalidad del crédito fiscal establecidas en el N° 3 del artículo 23° del D.L. 825, y artículo 43° del D.S. N° 55, de 1977, Reglamento de la ley, en el caso de contribuyentes que realicen en un mes simultáneamente operaciones gravadas y exentas o no gravadas, respecto del crédito fiscal de utilización común soportado por la adquisición de bienes y servicios recibidos en el mismo período tributario.

Si bien es cierto, que la Circular 13 de 2016, a que alude el contribuyente en su presentación, sólo se refiere a la aplicación de las normas sobre proporcionalidad del crédito fiscal, al instruir sobre la modificación que hace la Ley N° 20.899 al N° 11 de la letra E, del artículo 12°, del D.L. N° 825, de 1974, que exime de IVA a los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, en los que no se haya soportado IVA en su adquisición, ello no implica, que dicha normativa no deba aplicarse respecto de otras modificaciones que hace la Ley, en las que también se pueden configurar hechos exentos o no gravados.

Luego, compartiendo el criterio de esa Dirección Regional y para fines de dar respuesta al contribuyente, si en las operaciones de venta o transferencias de dominio de inmuebles a que alude en su presentación, se producen simultáneamente en un mismo período tributario operaciones gravadas con IVA y otras no gravadas o exentas del referido impuesto, por aplicación de las normas de excepción de tipo permanentes o transitorias, contenidas en la Ley N° 20.780, respecto del crédito fiscal de utilización común soportado por la adquisición de bienes y servicios recibidos en un mismo período, deben aplicarse las normas de proporcionalidad del crédito fiscal que establecen los artículos 23°, N° 3 del D.L. N° 825, de 1974, y 43° del D.S. N° 55, de 1977, Reglamento del IVA.

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio N° 851, de 20.04.2017

Subdirección Normativa

Dpto. de Impuestos Indirectos

