

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 2, N° 3
– DECRETO SUPREMO N° 55, DE 1977, ART. 4. (ORD. N° 855, DE 01.04.2021)**

IVA en la resciliación de un contrato de compraventa de un bien raíz.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el efecto en IVA en la resciliación de un contrato de compraventa de un bien raíz.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, el año 1996 era dueño de una parcela en la comuna de XXXX, la cual vendió en 2003. Indica que las condiciones pactadas en dicha compraventa no se cumplieron, motivo por el cual con fecha 28 de diciembre de 2020 rescilió el contrato, quedando la propiedad nuevamente a su nombre. Manifiesta que actualmente quiere vender nuevamente el bien raíz.

Al respecto, consulta si puede vender ahora la propiedad sin que se le considere vendedor habitual y por tanto no tenga que pagar IVA.

II ANÁLISIS

En relación con la resciliación o mutuo disenso de un contrato como el que describe en su presentación, este Servicio ya se ha pronunciado, indicando que, para efectos tributarios, este modo de extinguir obligaciones solo produce efectos para el futuro, de manera que si las partes quisieran hacer desaparecer los efectos ya cumplidos del contrato resciliado, deben concurrir a una nueva convención.

En el caso de los inmuebles, su tradición o entrega (enajenación) se verifica mediante su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. De esta manera, una compraventa resciliada con posterioridad a la inscripción del inmueble en el Conservador de Bienes Raíces no puede retrotraer los efectos de la compraventa, desconociendo la tradición ya efectuada. En tal caso, este acto jurídico, más que una resciliación, constituirá un nuevo título traslativo del inmueble.¹

Dado lo expuesto, la venta que se analiza se estaría verificando dentro de un año contado desde la adquisición de la propiedad, no obstante, no se aclara en la presentación si el inmueble a que se refiere la consulta es un inmueble construido o es un terreno desprovisto de construcciones, ya que sólo se describe como una “parcela”.

Al respecto, el N° 1°) del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) define venta como toda convención independientemente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles, 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.

Como se aprecia, la ley sólo grava la venta de inmuebles construidos, de manera que si la operación a que se refiere la consulta recae sobre un terreno sin construcciones ella no se encontrará afectada a IVA.

Por el contrario, si la venta recae sobre un inmueble construido, el N° 3°) del artículo 2° de la LIVS define como vendedor a 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 muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros.

En relación con el concepto de vendedor, el texto anterior de la LIVS establecía una presunción meramente legal de habitualidad en la venta de inmuebles, cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año. Sin embargo, dicha presunción fue eliminada por el numeral ii. De la letra c) del N° 1 del artículo tercero de la Ley N° 21.210, de modo que, en la actualidad, para determinar si una persona es habitual en una operación de venta habrá que estarse a la normativa general.

Al respecto, el N° 3°) del artículo 2° de la LIVS entrega al Servicio de Impuestos Internos la facultad para calificar la habitualidad, conforme a lo establecido en el artículo 4° del Decreto Supremo N° 55 de 1977, de Hacienda, que contiene el Reglamento de la LIVS.

¹ Oficios N° 2655 y N° 2658, ambos de 2020.

Esto es, se deberá considerar la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes corporales muebles de que se trata y, con estos antecedentes, determinará si el ánimo que guió al contribuyente fue adquirir el inmueble para su uso, consumo o para la reventa.

Como se puede apreciar, es relevante determinar el ánimo que guió al contribuyente al adquirir los bienes que posteriormente vende, cuestión que, en este caso ocurrió en diciembre de 2020, por lo que su venta en un plazo reducido, si bien no constituye una presunción de habitualidad, podría ser un elemento a considerar en su determinación.

Finalmente, sin perjuicio que se trata de una cuestión de hecho entregada a verificación por las respectivas instancias de fiscalización, en principio puede estimarse que el ánimo que guía la adquisición del bien raíz con motivo de la resciliación no es la reventa, lo cual excluiría la existencia de habitualidad, de tal manera que su posterior venta no se encontraría afecta a IVA.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que, si la venta recae sobre un inmueble que carece de construcciones, ella no se encontrará afecta a IVA.

Si la venta recae sobre un bien inmueble construido, en principio puede estimarse que el ánimo que guía la adquisición del bien raíz con motivo de la resciliación no es la reventa, lo cual excluiría la existencia de habitualidad, de tal manera que su posterior venta no se encontraría afecta a IVA.

Lo anterior, en todo caso, así como la calificación de habitualidad, es una cuestión de hecho entregada a las respectivas instancias de fiscalización.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 855, de 01.04.2021
Subdirección Normativa
Dpto, de Impuestos Indirectos