

# Compraventa de bien inmueble mediante enajenación de derechos sociales o acciones

CLASIFICACIÓN

ALCANCE

IMPUESTOS  
INVOLUCRADOSÚLTIMA  
ACTUALIZACIÓN

EN-IVA-002

Nacional

IVA

23-11-2017

## Esquema analizado:

Adquisición de acciones o derechos sociales de sociedad dueña de promesa de compraventa sobre un bien inmueble, por uno o más contribuyentes, con el fin de adquirir inmueble y venderlo transcurrido un año desde su adquisición por la sociedad, con lo cual se evitaría, a juicio de los participantes en el esquema, la calificación de vendedor y, por consiguiente, su afectación con el Impuesto al Valor Agregado en la compraventa.

## Doctrina del caso:

Para que proceda la aplicación del Impuesto al Valor Agregado en las ventas, son elementos relevantes, la naturaleza jurídica del acto celebrado, el objeto sobre el cual recae la transacción y, subjetivamente, la habitualidad, es decir, la calidad de vendedor que tenga el que ofrece el producto, lo que se determina calificando la naturaleza, cantidad y frecuencia de las operaciones que realiza.

## Situación concreta:

Se constituye una sociedad, cuyo activo principal es una promesa de compraventa sobre un bien inmueble celebrada con un vendedor de tales bienes.

Luego, uno o más terceros inversionistas, adquieren acciones o derechos sociales de la sociedad constituida. Tras ello, la sociedad ejecuta la promesa de compraventa, adquiriendo el inmueble prometido, el que será arrendado durante un año, contando desde la fecha de adquisición, para posteriormente venderlo, con lo cual se evitaría la presunción de habitualidad del artículo 2 N°3 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, no quedando la compraventa del inmueble gravada con Impuesto al Valor Agregado.

Se debe tener presente que, a contar de la dictación de la Ley N°20.780 de 2014, modificada por la Ley N°20.899 de 2016, se incorpora como hecho gravado básico la enajenación de inmuebles, cuando se cumplen las condiciones que establece el artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios. Hasta antes de esta modificación legal, la enajenación que hacía la empresa constructora del respectivo inmueble a la empresa inmobiliaria se gravaba, con Impuesto al Valor Agregado, no así la posterior enajenación de la inmobiliaria a terceros. Esto incentivaba un valor agregado artificialmente bajo en la citada primera transferencia, alocando la mayor parte de este en la siguiente o siguientes transferencias en cabeza de la inmobiliaria o sus asociadas, afectando con ello el Impuesto al Valor Agregado neto esperado, que se habría generado en condiciones normales de mercado. Luego, el esquema que se analiza podría generar nuevamente un incentivo para alocar un bajo valor agregado en las etapas previas a la materialización de la enajenación del inmueble.

A juicio de los participantes en este esquema, se buscaría evitar el pago del Impuesto al Valor Agregado, en tanto, mediante la figura señalada, se evitaría la calificación de “vendedor habitual” según los supuestos del artículo 2 N°3 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, al crear una sociedad para que esta adquiriera solo un bien inmueble, para venderlo después de un año desde su adquisición. Lo mismo ocurriría respecto de la adquisición de las participaciones sociales de distintas sociedades dueñas de un inmueble, que evitaría la calificación de vendedor del inversionista al momento de la enajenación, ya que, si este adquiriera directamente los bienes raíces al momento de su enajenación, podría ser calificado como vendedor por el Servicio según la naturaleza, cantidad y frecuencia con que realice las ventas de los bienes inmuebles, situación que evitaría al adquirir las participaciones sociales, debido a que son las sociedades y no los inversionistas las que enajenarían el bien raíz.

En la práctica, como primera hipótesis, podría estimarse que la naturaleza del negocio presentado siempre ha sido comprar para vender, ya sea de manera compartida o individual, por lo que este Servicio podría aplicar, más allá de la norma de presunción específica del artículo 2 N°3 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (trascuro de un año o menos entre su adquisición y enajenación), la regla de habitualidad en la compraventa de bienes, calificando como habitual al vendedor, en consideración a la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realiza la venta, y así determinar el ánimo que guió al contribuyente al adquirir el bien inmueble.

Sin embargo, en una segunda hipótesis, cuando los actos o negocios jurídicos en su conjunto, tengan como finalidad evitar la aplicación del hecho gravado asociado al Impuesto al Valor Agregado, que nace en la calificación de habitual del vendedor, como sería en los casos en que se busque vender indirectamente el bien inmueble, vendiendo las participaciones sociales de la sociedad dueña del inmueble, podría considerarse la aplicación de la norma general anti elusión, basado en que el esquema planteado solo tendría como finalidad enajenar indirectamente el bien inmueble objeto de la operación, sin afectarse con el Impuesto al Valor Agregado.

Ante esta segunda hipótesis podría evaluarse la existencia de un posible abuso de las formas jurídicas en los términos del artículo 4 ter del Código Tributario, ya que mediante la creación de la estructura de negocios señalada, se buscaría poner al contribuyente en una situación en que se evitaría la configuración del hecho gravado del Impuesto al Valor Agregado, sin que existan razones económicas que sustenten la estructura de negocios, ni tampoco un ejercicio del legítimo derecho de opción, ya que el contribuyente, al aplicar la norma legal de una manera que no se ajusta al propósito de esta, obtiene una ventaja tributaria que no le corresponde.

## **Ventaja Tributaria:**

La utilización del esquema descrito pretende evitar la configuración del hecho gravado básico del artículo 2 N°1) de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, que recae sobre la compraventa de bienes corporales inmuebles realizada por un vendedor.

## **Normativa Legal:**

Artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios. Concepto venta y vendedor.