

Cesiones de promesa de compraventa de inmuebles con fines de evitar IVA

CLASIFICACIÓN

ALCANCE

IMPUESTOS
INVOLUCRADOSÚLTIMA
ACTUALIZACIÓN

EN-IVA-010

Nacional

IVA

--

Esquema analizado:

Cesión de contratos de promesa de compraventa o transferencia de bienes inmuebles celebrados con anterioridad al año 2016.

Doctrina del caso:

Un contrato de promesa celebrado antes del 1° de enero de 2016, en cumplimiento de los demás requisitos legales, producirá los efectos dispuestos en el artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780, no obstante el hecho que con posterioridad a dicha fecha se efectúe su cesión a un tercero que asuma la calidad de promitente vendedor o comprador, según corresponda, sin alteraciones sustanciales al contrato original y que no tengan como único objeto obtener la liberación del pago de IVA.

Situación concreta:

Persona natural celebra con un vendedor habitual de bienes inmuebles, una serie de contratos de promesas de compraventa que recaen sobre bienes inmuebles, todos con anterioridad al 1° de enero de 2016, algunos de ellos se suscriben mediante escritura pública y otros mediante escritura privada protocolizada, todas las cuales tienen por objeto regular la celebración de un contrato posterior que, a su vez, tiene por objeto la transferencia del dominio de los respectivos inmuebles. Posteriormente, el promitente comprador decide ceder promesas de compraventa a terceros sin alteraciones sustanciales de los contratos de promesas de compraventa originales.

Al respecto, la cesión de promesas de compraventa suscritas con anterioridad al 1° de enero de 2016, efectuadas con posterioridad a dicha fecha, siendo una operación en principio válida, este Servicio ha hecho presente, mediante la Circular N° 42 de 2015, que podrá hacer uso de sus facultades fiscalizadoras a objeto de verificar que tales actos no tengan como único objeto obtener la liberación del pago de IVA respecto de contratos de venta de inmuebles suscritos con posterioridad al 1° de enero de 2016.

Así, desde el punto de vista de la fiscalización, será relevante determinar, en primer lugar, si las partes que participan en la operación analizada (promitente comprador-promitente vendedor o cesionario) son partes relacionadas; asimismo, se considerará como un aspecto relevante la cantidad de inmuebles promesados y posteriormente cedidos; por otra parte, las razones económicas entregadas por el contribuyente en la suscripción de promesas de compraventa y sus posteriores cesiones deben ser acreditadas y guardar correlación con los actos ejecutados.

En el caso particular, una vez analizada la suma de todos los elementos descritos precedentemente, el Servicio podría evaluar la aplicación de la norma general anti elusiva, si es que de los elementos analizados se verifica que las operaciones tienen como objeto relevante obtener la liberación del pago de IVA asociado a la compraventa de bienes inmuebles.

Consecuencia tributaria:

La utilización de este esquema evitaría la aplicación del impuesto al valor agregado en la venta de bienes inmuebles, aplicando en su lugar el beneficio del artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780.

Normativa legal:

Artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780.

Artículo 2 N° 1 y 3, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.

Artículo 4 bis, 4 ter y 4 quáter. Código Tributario. Norma General Anti Elusiva.