

**SERVICIO IMPUESTOS INTERNOS
VIII DIRECCION REGIONAL**

ORD. N° 25 /

ANT: Presentación de fecha 21.12.2009.

MAT: Responde consulta.

CONCEPCION, 25 de Enero de 2010.

**DE: SR. SERGIO FLORES GUTIÉRREZ
DIRECTOR REGIONAL, VIII DIRECCION REGIONAL
CONCEPCIÓN.**

A: XXXXXXXXXXXXXXXX

Se ha recibido vuestra presentación, en la cual solicita orientación respecto a si la venta de un departamento de su propiedad se encuentra gravada con IVA, habida consideración:

- a) Que dicho departamento se encuentra en el segundo piso de un edificio de su propiedad, existiendo dos locales comerciales en el primer piso, cada uno de los cuales posee su propio rol.
- b) Que es DFL 2 y fue construido por su pareja.
- c) Que tiene 17 años de uso.

Lo anterior, pues la persona que desea comprar el departamento lo hace a través del Banco XXXXXX, institución que requiere para la elaboración de la escritura, la presentación de documento que indique que la enajenación a efectuarse no se encuentra gravada con IVA.

En respuesta a lo indicado, se puede señalar lo siguiente:

1.- El hecho gravado, en general, es aquel que da origen a la obligación de pagar un tributo cuando se configuran las circunstancias que indica la Ley tributaria. El hecho gravado básico de venta se encuentra definido en el número 1 del Artículo 2º, del D.L. N° 825, de 1974, en los siguientes términos: se entiende por Venta 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 de propiedad de una empresa constructora construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella, 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.

2.- En conformidad al artículo 4º del D.L. N° 825, estarán gravadas con el impuesto a las ventas y servicios, las ventas de bienes corporales muebles e inmuebles ubicados en el territorio nacional, independientemente del lugar en que se celebre la convención respectiva.

3.- El D.L. N° 825, en su Artículo 2º N° 3, define lo que debe entenderse por vendedor: "cualquiera 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, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Asimismo se considerará vendedor la empresa constructora, entendiéndose por tal a cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles de su propiedad construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella. Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad.

Se considera también "vendedor" al productor, fabricante o empresa constructora que venda materias primas o insumos que, por cualquier causa, no utilice en su procesos productivos".

4.- En suma, conforme a lo expresado, para que una venta se encuentre gravada con el impuesto a las ventas y servicios, deben cumplirse copulativamente con los siguientes requisitos o condiciones:

a) Debe celebrarse una convención que sirva para transferir el dominio o una cuota de él u otros derechos reales.

b) La convención debe recaer sobre bienes corporales muebles o bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora contruidos totalmente por ella o que en parte hayan sido constituidos por un tercero para ella.

c) Los bienes sobre los que recae la convención deben estar ubicados en el territorio nacional.

d) La convención debe ser a título oneroso.

e) La transferencia debe ser realizada por un vendedor, en los términos del Artículo 2º N° 3 D.L. N° 825.

5.- Es por lo expresado, que en conformidad a la información entregada por la consultante en su presentación, en principio no concurrirían los presupuestos legales para que la venta del departamento de propiedad de XXXXXX, se encuentre afecto al pago de IVA, particularmente, por no ostentar la peticionaria el giro de empresa constructora, señalado como requisito en conformidad a lo anteriormente expuesto.

6.- Finalmente, cabe agregar que la operación de venta expuesta no se encontraría afecta al pago de Impuesto a la Renta, en conformidad al D.L 824 de 1974. Ello en virtud de lo dispuesto en el Artículo 17 N° 8 b), en cuanto no constituye renta el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces, excepto aquellos que forman parte del activo de empresas que declaren su renta efectiva en la Primera Categoría. Sin embargo, para estos efectos debe tenerse presente lo indicado en el artículo 18 del citado cuerpo legal, ya que si bien la venta de un bien raíz efectuada por una persona natural en forma esporádica, no se afecta con impuesto por el mayor valor obtenido en la enajenación, el mayor valor que se obtenga estará afecto a los impuestos de Primera Categoría y Global Complementario o Adicional, según corresponda, cuando el Servicio determine que la venta posee carácter de habitual, lo que hará considerando el conjunto de circunstancias previas o concurrentes a la enajenación, correspondiendo al contribuyente probar lo contrario. Sin perjuicio de ello, se presumirá de derecho que existe tal habitualidad, en los casos de venta de edificios por pisos o departamentos, si la enajenación se produce dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción y en todos los demás casos cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación ha transcurrido un plazo inferior a un año.

7.- Es de relevancia aclarar que lo aseverado no constituye un pronunciamiento definitivo por parte del Servicio de Impuestos Internos al respecto, toda vez que para ello resulta indispensable un análisis en concreto de la documentación pertinente a fin de determinar la concurrencia de los distintos elementos descritos por la ley, entregando en consecuencia, solo una orientación respecto a los requisitos legales en relación a la materia consultada.

Saluda atte. a Ud.

SERGIO FLORES GUTIÉRREZ
DIRECTOR REGIONAL

RRR/pap
DISTRIBUCIÓN
LA INDICADA
DEPTO. JURIDICO REGIONAL