

XV DIRECCION REGIONAL METROPOLITANA
SANTIAGO-ORIENTE

ORD. N° 31 /

ANT.: Consulta de 21.12.2010.
XXXXXXX
RUT yyyyyyyy

MAT.: Emite pronunciamiento.

PROVIDENCIA, 28 Enero 2011. -

De : SRA. ZOILA ORELLANA GONZALEZ
DIRECTOR REGIONAL (S)
XV DIR. REGIONAL METROPOLITANA SANTIAGO ORIENTE

A : Sr. XXXXXXXX,
Zzzzzzz, Santiago.

Mediante presentación de fecha 21.12.2010, don XXXXXXXX, RUT yyyyyyyy, domiciliado en zzzzzzz de la comuna de Macul, solicita un pronunciamiento de parte de este Servicio, respecto de la tributación que afecta a una operación de venta de bienes raíces construidos por él.

Para estos efectos menciona que en el año 1979, adquirió un terreno ubicado en calle mmmm N°4025. En este terreno procedió a construir, vía autoconstrucción, 6 locales comerciales en diferentes épocas, conforme se señala en Permisos de edificación y actas de recepción final de la Municipalidad de Macul.

Al respecto consulta si al momento de vender estos locales o parte de ellos, deberá gravarse la operación con Impuesto al Valor Gravado (IVA) o si por el contrario, se trata de operaciones no afectas o no gravadas con dicho impuesto.

Agrega que estos locales comerciales fueron construidos por él, con el objeto de darlos en arriendo. Estos locales se arrendarían sin habilitamiento.

En relación a lo consultado es menester señalar que el D.L. 825 de 1974, en su artículo 2 N°2, señala que constituirá 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"*.

Por su parte en el N°3 de la disposición citada se indica que para estos efectos constituye empresa constructora *"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 inmuebles de su propiedad, construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella"*.

De las normas transcritas precedentemente es posible concluir que en el caso de transferencia de bienes raíces a título oneroso (compraventa), estas quedarán afectas a IVA en la medida que se trate de bienes raíces de propiedad de una empresa constructora, entendiéndose que se trata de una empresa constructora aquella que se dedica habitualmente a la venta de bienes raíces de su

propiedad, que hayan sido contruidos por ella o que en parte hayan sido contruidos por un tercero para ella.

Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, el artículo 8 letra m) del D.L. 825, dispone: “*La venta de bienes corporales muebles que realicen las empresas antes de que haya terminado su vida útil normal, de conformidad a lo dispuesto en el N° 5 del artículo 31 de la Ley de la Renta o que hayan transcurrido cuatro años contados desde su primera adquisición y no formen parte del activo realizable efectuada por contribuyentes que, por estar sujetos a las normas de este Título, han tenido derecho a crédito fiscal por la adquisición, fabricación o construcción de dichos bienes. La **venta de bienes corporales inmuebles** o de establecimientos de comercio, sin perjuicio del impuesto que afecte a los bienes de su giro, sólo se considerará comprendida en esta letra cuando ella se efectúe antes de doce meses contados desde su adquisición, inicio de actividades o construcción según corresponda*”.

Por consiguiente, en caso de no encontrarse la situación de hecho por la que consulta, en los marcos de afectación tributaria recientemente indicados, la operación de venta del inmueble no estará afecta a IVA.

En términos precisos, no registrándose a su respecto inicio de actividades en el giro o rubro de construcción y no dedicándose habitualmente a la construcción y venta de bienes raíces, transcurriendo además, entre la fecha de construcción de los locales y su posible venta, un período superior a 6 años, la operación de venta no debiese quedar afecta a IVA.

No obstante lo anterior, cumpto con advertir a Ud. que, más que una consulta acerca del sentido y alcance de normativas tributarias precisas en un caso concreto, la de la referencia importa más bien la búsqueda de certeza por parte del consultante acerca de la tributación que lo afectará ante hipotéticas operaciones, circunstancia que la Circular 71 del año 2001 se ocupa de prevenir no sea asumida por la Autoridad consultada en tanto importa, en definitiva, una asesoría genérica acerca de implicancias tributarias de posibles operaciones futuras.

Respecto de estas materias es posible consultar en página web de esta Servicio, www.sii.cl, las normas legales y reglamentarias citadas.

Saluda atte. a Ud.

ZOILA ORELLANA GONZALEZ
DIRECTOR REGIONAL (S)
RESOL. EX SII PERS. 8593, de 16.06.2009