

ORD.DJU05.00 N° 451

ANT: Su solicitud de 22.01.2016.

MAT: Da Respuesta.

Valparaíso, 21 MAR. 2016

DE : TERESA CONEJEROS PEÑA - DIRECTORA REGIONAL
V DIRECCIÓN REGIONAL VALPARAÍSO - SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS.

A

1. Se ha recibido su presentación de fecha 22 de enero de 2016, por medio de la cual, se solicita un pronunciamiento de este Servicio en relación a la aplicación del Impuesto al Valor Agregado (en adelante, IVA) en la enajenación de un inmueble, usado, de su propiedad.

Al respecto, el solicitante señala haber adquirido la propiedad en el año 2015, detalla que la propiedad consiste en terreno más una casa edificada recepcionada hace varios años, finalmente indica que, tomó la decisión de enajenar el inmueble, para cuyo efecto celebró promesa de compraventa con fecha 30 de diciembre de 2015, estimando que la compraventa definitiva se celebraría en febrero de 2016, debido a que el comprador no poseía los fondos para pagar el inmueble durante ese año, debiendo recurrir a un crédito hipotecario para costear el valor del inmueble. Por lo expuesto, solicita que este Servicio le informe si dicha venta se encuentra afecta a IVA.

2.- Cabe hacer presente que, con fecha 29 de septiembre de 2014 y 8 de febrero de 2016, se publicaron en el Diario Oficial la ley N° 20.780 y Ley N°20.899 respectivamente, las cuales introdujeron diversas modificaciones en el sistema tributario chileno. En lo que respecta a la materia objeto de la consulta que en este acto se responde, las nuevas normativa incorporan importantes modificaciones a la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, particularmente en lo que se refiere a la tributación asociada a la enajenación de bienes raíces. En tal contexto, el 1° de enero de 2016, se modificaron los conceptos de "venta" y "vendedor" en términos tales que, por regla general, cualquier venta que recaiga sobre un inmueble, se encontrará gravada con IVA en la medida que el enajenante tenga la condición de "habitual".

Sobre este punto el artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios dispone que: *"Para los efectos de esta ley, salvo que la naturaleza del texto implique otro significado, se entenderá: 1°) 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, **excluidos los terrenos**, 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."*

A su turno, el numeral 3° del citado artículo señala que, para efectos de esta ley, "vendedor" es *"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 e inmuebles. Corresponderá al Servicio de Impuesto Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad. Para efectos de la venta inmuebles, se presumirá que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción de bienes raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año. Con todo, no se considera habitual la enajenación de inmuebles que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias así como la enajenación posterior de inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas y siempre que exista una obligación legal de vender dichos inmuebles dentro de un plazo determinado; y los demás casos de ventas forzadas en pública subasta autorizada por resolución judicial. La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considera habitual."*

Por su parte el artículo sexto transitorio de la Ley 20.780 excluye de la aplicación de las modificaciones introducidas al D.L 825, por el mencionado artículo 2° de la ley, a las transferencias de inmuebles, cuya celebración se hubiere válidamente prometido por escritura pública o instrumento protocolizado con anterioridad al 01.01.2016, fecha de entrada en vigencia de la Ley N°20.780. Ello implica que dichos actos o contratos mantendrán la tributación vigente al momento de su suscripción, y cumpliendo las formalidades exigidas por la norma legal.

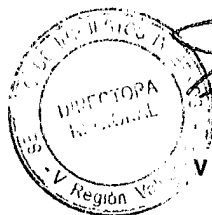
De acuerdo a la legislación vigente la calidad de habitual para una persona natural deberá ser calificada exclusivamente por el Servicio de Impuesto Internos, pudiendo también encontrarse dentro de la presunción de habitualidad establecida en el artículo 2 N° 3 de la ley sobre impuesto a la Venta y Servicio la cual señala: "se presumirá que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación trascurra un plazo igual o inferior a un año [...]"

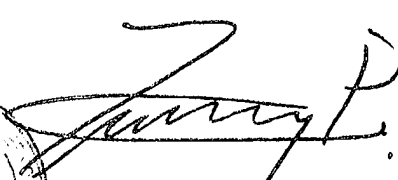
3.- En el caso particular, el enajenante al haber firmado promesa de compraventa con anterioridad al 01.01.2016, se le harían aplicables las normas vigente a la fecha de suscripción de la referida promesa, en cuanto cumpla con la normativa establecida en la norma transitoria de la Ley N°20.780. En consecuencia bajo el antiguo escenario, la venta de bienes inmuebles sólo se encontrará gravada con IVA en la medida que su propietario y enajenante tenga la calidad de empresa constructora y el bien raíz objeto de la enajenación haya sido construido totalmente por ella o, en parte por un tercero para ella o, si dicha enajenación se haya efectuado antes de doce meses contados desde su adquisición.

Es del caso señalar que, el enajenante desarrolla actividades de sociedad de inversiones no teniendo la calidad de empresa constructora estando afecto al impuesto de Primera Categoría, no siendo contribuyente de IVA.

Sin embargo, en la medida que la venta que proyecta el consultante se efectúe antes de 12 meses contados desde la adquisición del inmueble, podría verificarse el hecho gravado, siempre que se den los supuestos exigidos por la ley para calificar la habitualidad, cuestión que debería evaluarse en la oportunidad que corresponda, en cuanto fuere procedente.

Saluda a Ud.




TERESA CONEJEROS PEÑA
DIRECTORA REGIONAL
V DIRECCIÓN REGIONAL DE VALPAÍSO



TCP/DGG/nbr
DISTRIBUCIÓN

- Departamento Jurídico
- Unidad de Viña del Mar