

VII DIRECCION REGIONAL TALCA
DEPARTAMENTO DE FISCALIZACION

Ord. N°
Mat: Consulta habitualidad venta
Inmueble.
Ant: Petición recibida con fecha
30.08.2017
Talca,

DE: SERGIO FLORES GUTIERREZ-DIRECTOR REGIONAL

VII DIRECCION REGIONAL TALCA

A: [REDACTED]

Domiciliado en [REDACTED]

I.- ANTECEDENTES

Se ha recibido su presentación de fecha 30.08.2017, donde solicita al Director Regional de la VII Dirección Regional Talca, considerar como no habitual la venta de un bien inmueble ubicado en 25 Sur N° 1101, comuna de Maule, de acuerdo a los siguientes antecedentes:

II.- CONSULTA EFECTUADA

Don [REDACTED], expone que participó del “Comité de Vivienda Villa Francia” desde Noviembre 2010. El Comité adquirió por Escritura Pública a la Sociedad Inmobiliaria San Sebastián Ltda con fecha 03.07.1992 la propiedad inscrita a fojas ochocientos noventa y seis, número setecientos cincuenta y nueve del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año mil novecientos noventa y tres. Que dicho Comité le entregó el lote ubicado en 25 Sur N° 1101 en noviembre 2010, el cual habitó y efectuó autoconstrucción hasta el mes de mayo 2016. Que con fecha 22.03.2016 se regularizó el título de propiedad del lote que había habitado desde el año 2010 mediante una escritura pública de “Adjudicación “la cual se encuentra inscrita a fojas 3656 N° 3472 del año 2016 en el Conservador de Bienes Raíces de Talca.

Que con fecha 04.05.2016 [REDACTED], vende la propiedad ya singularizada a Don [REDACTED], presentando en dicha oportunidad una declaración jurada indicando que “no tuvo derecho a crédito fiscal por la adquisición y/o construcción del inmueble objeto de la compraventa conforme a la letra m) del artículo 8° del D.L 825 y que no se dedica en forma habitual a la venta de inmuebles”.

Solicita al Director Regional que “me exima de la obligación tributaria que me afecta y reitero que desconocía que mi decisión de esta venta sería considerada como habitualidad, más aún que vivía por muchos años en el domicilio y que sólo se regularizó con la Adjudicación”.

III.- RESPUESTA

Analizados los antecedentes se ha podido establecer:

1.- El consultante Sr. Muñoz Ríos, formó parte del “Comité de Vivienda Villa Francia” **desde noviembre 2010**, Comité que adquirió por Escritura Pública a la Sociedad Inmobiliaria San Sebastián Ltda con fecha 03.07.1992 la propiedad inscrita a fojas ochocientos noventa y seis, número setecientos cincuenta y nueve del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año mil novecientos noventa y tres. **Que dicho Comité le entregó el lote ubicado en 25 Sur N° 1101 en Noviembre del año 2010**, el cual habitó y efectuó autoconstrucción hasta el mes de mayo 2016. Que con fecha 22.03.2016 se regularizó el título de propiedad del lote que había habitado desde el año 2010 mediante una escritura pública de “Adjudicación “la cual se encuentra inscrita a fojas 3656 N° 3472 del año 2016 en el Conservador de Bienes Raíces de Talca.

Que el Comité, acogiéndose a la Ley N°20.562 que modifica la Ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos irregulares y renueva su vigencia, procedió a lotear el inmueble anteriormente singularizado, cuyo plano fue debidamente aprobado por la Dirección de Obras Municipales de la comuna de Maule, mediante Resolución 261 de fecha 15.12.2015 y archivado con el N° 122 al final del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Talca, correspondiente al año 2016.

Que en la Escritura de adjudicación en el punto Cuarto. - se establece que el precio de la adjudicación es la suma de \$1.800.000 el que **se ha pagado con anterioridad a este acto, mediante el pago de las cuotas sociales efectuadas por el adjudicatario.**

Que se ha tenido a la vista Certificado de Residencia otorgado por la Junta de Vecinos N°61 “El Despertar de Villa Francia” de fecha 13.07.2017, donde se indica que el consultante Sr. Muñoz Ríos tenía su residencia en 25 Sur N°1101 desde el año 2010 hasta Mayo 2016, Villa Francia.

2.- La ley N°20.780 del 29.09.2014, modificó los N°s 1 y 3 del artículo 2° del Decreto Ley N°825, de 1974, estableciendo que a contar del 01.01.2016 se encontrarán gravadas con el IVA, las transferencias de bienes corporales inmuebles, excepto los terrenos, **realizados por vendedores habituales.**

La citada modificación, amplió el universo de contribuyentes sujetos del impuesto en las transferencias de inmuebles, pudiendo serlo cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y sociedades de hecho, que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles, sean ellos nuevos o usados y no sólo las empresas constructoras, como ocurría hasta antes de la dictación de la Ley N° 20.780.

La misma normativa antes mencionada y de acuerdo a lo estipulado en la Circular N°42 de fecha 05.06.2015 al calificar el concepto de “vendedor” indica que la ley estableció dos presunciones simplemente legales de habitualidad en la venta de inmuebles, las cuales son:

a). -Venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca dentro de los 4 años siguientes a la adquisición o construcción, en su caso.

b). - Cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año.

En ambos casos indica que se admiten prueba en contrario, razón por la cual el contribuyente tendrá la carga probatoria en cuanto a acreditar el hecho contrario.

Se entiende a su vez para los 2 casos indicados anteriormente que el momento de la adquisición o enajenación es aquel en que el inmueble se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces a nombre del respectivo comprador.

Por otra parte, el Artículo 2° N°3 del D.L. 825, en su parte no modificada por la Ley N°20.780, **entrega al SII la facultad exclusiva para calificar la habitualidad**, conforme a los establecido en el artículo 4°del D.S N°55, Reglamento del D.L. 825.

Para fines de calificar la habitualidad, el artículo 4° del D.S. N°55 de 1977, Reglamento del D.L. N°825, establece que el SII considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de bienes corporales muebles de que se trata, y con estos

