

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
XV DIRECCIÓN REGIONAL METROPOLITANA SANTIAGO ORIENTE
DEPARTAMENTO JURÍDICO
77318522296

ORD. N° 77318297602
ANT. Consulta sobre habitualidad en venta de
bien raíz que describe.
MAT. Responde.

PROVIDENCIA, 04/04/2018

DE: DIRECTOR REGIONAL
PARA:

1.- Se ha recibido en esta Dirección Regional su presentación del antecedente, mediante la cual solicita un pronunciamiento sobre habitualidad en relación al Impuesto al Valor Agregado, por la venta de un bien raíz de su propiedad. Al efecto, explica que mediante escritura pública de fecha 15.03.2000 compró un departamento ubicado en la comuna de Horcón. Agrega que, por error, no inscribió oportunamente el dominio en el registro de propiedades respectivo, sino hasta el día 18.08.2017. Ahora, señala, intenta vender el departamento en cuestión, pero el Conservador de Bienes Raíces le exige un comprobante de pago del IVA, por considerarla habitual en esta última operación.

2.- Al respecto, cabe hacer presente que la Ley N° 20.780, del 2014, y la Ley N° 20.899, del 2016, modificaron el Decreto Ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios. En lo que interesa, el artículo 2° del D.L. 825 quedó del siguiente tenor:

“Artículo 2°.- Para efectos de esta Ley, salvo que la naturaleza del texto implique otros significados, 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”.

Por su parte, el N° 3 del mismo artículo establece que se entenderá 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 e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad. Para efectos de la venta de inmuebles, se presumirá que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año. Con todo no se considerará 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 autorizadas por resolución judicial. La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual”.

De acuerdo a lo transcrito, le corresponde al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad. Asimismo, se incorpora en este último número una presunción de habitualidad en el caso de la venta de inmuebles, cuando entre la fecha de su adquisición o construcción y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año.

Cabe advertir que se entenderá 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.

Respecto de la venta del inmueble aludida en su presentación, si ésta se formaliza antes del plazo de un año -contado de acuerdo a lo previamente apuntado- sería aplicable la presunción de habitualidad a que se

refiere el N° 3 del artículo 2° de la ley, por lo que dicha venta, en principio, se encontraría gravada con IVA. Sin embargo, al tratarse de una presunción simplemente legal, admite prueba en contrario, razón por la cual el contribuyente tendrá la carga probatoria en cuanto a acreditar el hecho contrario, en base al supuesto que la compra del inmueble en cuestión fue hecha sin el ánimo de venta.

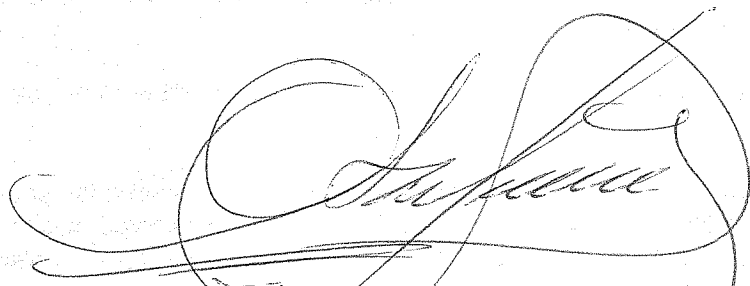
Cabe hacer presente que este Servicio dispuso, mediante la Resolución Ex. N°16 de 2017, que las personas naturales o jurídicas que no sean contribuyentes del Impuesto a las Ventas y Servicios, y que por las normas de presunción de habitualidad, la venta que suscriban y que recaigan sobre bienes corporales inmuebles se graven con el Impuesto a las Ventas y Servicios, deberán acreditar el pago del impuesto presentando al notario o demás ministros de fe, presentando al momento de la suscripción del referido contrato la "Declaración Mensual y Pago Simultáneo de Impuesto Formulario 29", en que conste el Impuesto a las Ventas y Servicios correspondiente a la operación, declarado y pagado. El notario o demás ministros de fe, según corresponda, deberán dejar constancia en los documentos que se suscriban del número y fecha del formulario 29 en que se pagó el tributo.

Agrega el instructivo que en aquellos casos que las personas naturales o jurídicas señaladas precedentemente efectúen una venta de bienes corporales inmuebles que no se encuentran afectas con el Impuesto al Valor Agregado, o bien, gocen de alguna exención, deberán presentar al notario o demás ministros de fe, al momento de la suscripción del referido contrato, la declaración jurada que se adjunta en la Resolución citada, dejando constancia en forma expresa en ésta, de la circunstancia que no hace aplicable el ya mencionado impuesto.

Ahora bien, en lo que dice relación con su solicitud de calificar, a priori, la habitualidad en la venta que proyecta formalizar, cumpla con informar que los antecedentes fácticos de las operaciones de los contribuyentes que tengan eventuales incidencia tributarias son revisados y ponderados en la oportunidad de fiscalización correspondiente, por ser una facultad delegada de quien suscribe dirimir estos asuntos prácticos, propios de fiscalización, sin que sea posible abocarse por este medio a su conocimiento.

3.- Finalmente, se hace presente que las instrucciones e interpretaciones administrativas emitidas sobre el tema en referencia, especialmente las Circulares N° 42 y 70 de 2015, N°13 de 2016, la Resolución Ex. N°16 de 2017, los Oficios Ords. N°2240 de 2017, N°2359 de 2017, N°406 de 2017, N°1693 de 2016, N° 2309 de 2016, entre otros, pueden ser consultadas en el sitio web de este Servicio, www.sii.cl.

Saluda a Ud.,


CHRISTIAN SOTO TORRES
DIRECTOR REGIONAL



PGQ/ EWR

Distribución

Secretaría Depto. Jurídico