

**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
XV DIRECCIÓN REGIONAL METROPOLITANA SANTIAGO ORIENTE
DEPARTAMENTO JURÍDICO
77318515460**

**ORD. N° 77318304071
ANT. Consulta de**

**MAT. Efectos tributarios de permuta de bienes
raíces.**

Providencia, 05/06/2018

**DE: DIRECTOR REGIONAL (S)
PARA:**

1.- Se ha recibido en esta Dirección Regional su presentación efectuada a través de formulario 2117, Folio 77318515460 de fecha 16.03.2018, en la cual consulta las consecuencias tributarias respecto de una posible permuta de bienes inmuebles.

Según indica el consultante, tienen derechos reales constituidos sobre el inmueble denominado Lote 5 del plano respectivo, ubicado en calle , Comuna de , rol de avalúo la primera en calidad de nuda propietaria y la segunda, en calidad de usufructuaria. La propiedad colinda al poniente con el Lote 6, ubicado en calle , rol de avalúo , de propiedad de , y previamente de .

Indica que, por un error involuntario, doña encargó a un tercero la construcción de un edificio en el terreno de propiedad de su vecino, , quien tomó conocimiento de dicha situación con posterioridad. Por lo anterior, el Lote 6, fue avaluado en \$32.700.000 al primer trimestre de 2018, mientras que el Lote 5, producto del edificio construido en el, presentó un avalúo de \$298.400.000 por el mismo periodo.

Con el objeto de regularizar dicha situación, los dueños de los Lotes 5 y 6 han considerado la posibilidad de permutar dichos inmuebles. El precio que se fijará en la permuta será de \$33.000.000 por cada uno de los inmuebles permutados.

2.- Sobre el particular, cabe precisar que el Código Civil conceptúa el contrato de permuta en el artículo 1.897 como aquel en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro. Ahora bien, el precio asignado a los inmuebles debe ser equivalente. De este modo, las partes han acordado avaluar cada bien en \$33.000.000, con lo cual, es posible anticipar que al dueño del Lote 6 se le producirá un saldo a favor al recibir un bien por un valor superior al que entrega, mayor valor que constituye un ingreso tributable al producirse un incremento de patrimonio, conforme al concepto amplio de renta definido en el artículo 2 N°1 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, el cual se encuentra afecto a los impuestos generales de la ley del ramo, esto es, al impuesto de primera categoría y global complementario o adicional.

Por el contrario, el dueño del Lote 5 recibe un inmueble por un valor menor al que entrega a su contraparte, con lo que se produce una pérdida tributaria, la cual podrá ser deducida en conformidad a las normas del artículo 31 N° 3 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, siempre y cuando se verifique el cumplimiento de las condiciones establecidas en dicho precepto legal.

3.- Sin perjuicio de lo anterior y en relación al valor al que se permutará el bien denominado Lote 5 cabe mencionar que, en todos aquellos casos en que proceda aplicar impuestos cuya determinación se basa en el precio o valor de bienes raíces, el inciso final del artículo 64 del Código Tributario, faculta al Servicio de Impuesto Internos para tasar dicho precio o valor, si el fijado en el acto o contrato respectivo fuere notoriamente inferior al valor comercial de los inmuebles de características y ubicación similares, en la localidad respectiva, y girar de inmediato y sin otro trámite previo el impuesto correspondiente.

La diferencia entre el precio o valor asignado en la operación de enajenación, y el que determine este Servicio en el ejercicio de las facultades de tasación señaladas anteriormente, se gravarán con la tributación establecida en el inciso primero, literal ii), del artículo 21.

4.- En otra materia, a partir del 1° de enero de 2016, se encuentran gravadas con IVA todas las ventas de inmuebles, nuevos o usados, con el único requisito de que sean efectuadas por un vendedor habitual, entendiéndose, de acuerdo al artículo 2 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, 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." Dicho lo anterior, la permuta que somete a consulta, calificaría como venta de acuerdo al concepto señalado.

Lo que se grava es la venta de un inmueble construido y no la mera venta de un terreno. Así las cosas, para que se configure el hecho gravado con el Impuesto a las Ventas y servicios, tratándose de venta de inmuebles, la respectiva operación debe recaer sobre un inmueble construido. Cabe señalar que tal como se manifestó en Circular N° 26, de 1987, las urbanizaciones constituyen también, para efectos de la aplicación del gravamen, la construcción de un bien corporal inmueble.

Luego, también desde el 01.01.2016, el concepto de vendedor es el siguiente: "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.

Se considera también "vendedor" al productor, fabricante o vendedor habitual de bienes corporales inmuebles que venda materias primas o insumos que, por cualquier causa, no utilice en sus procesos productivos."

Para efectos de determinar cuando existe un "giro inmobiliario efectivo" se considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice la venta de inmuebles, a efectos de considerar si se configura la habitualidad como elemento esencial del hecho gravado básico de venta, no siendo suficiente para darla por establecida el sólo hecho de constar tal actividad en la escritura social, inicio de actividades o en otro tipo de documento o registro.

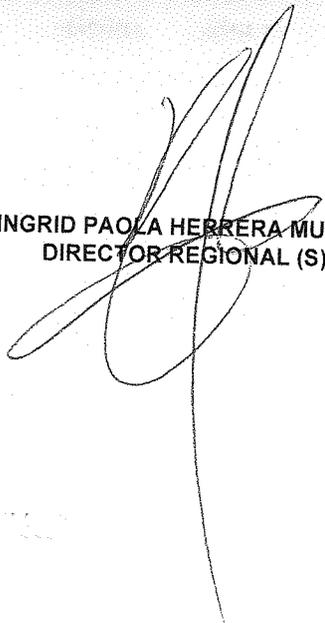
Todo lo anterior se hace presente ya que la actividad que mantiene registrada ante este Servicio es la Compra, venta y alquiler (excepto amoblados) de inmuebles propios o arrendados, no obstante que una eventual calificación de "vendedor" deberá efectuarse en caso de realizarse la fiscalización correspondiente.

Finalmente, cabe destacar que la letra m) del artículo 8 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios señala que se afectará con IVA también la venta de bienes corporales muebles e inmuebles que formen parte del activo inmovilizado de la empresa, siempre que, por estar sujeto a las normas de este título, el contribuyente haya tenido derecho a crédito fiscal por su adquisición, importación, fabricación o construcción.

5.- Ahora bien, si bien se han mencionado algunas situaciones tributarias que pudieran afectar la operación sometida a consulta, cumplo con informar que los antecedentes fácticos de las operaciones de los contribuyentes que tengan eventuales incidencias 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.

6.- Por último, la jurisprudencia administrativa emitida sobre el tema en referencia, especialmente el Oficios Ord. N°954 de 1997, N° 211 de 1990, entre otros, puede ser consultada en el sitio web de este Servicio, www.sii.cl, presionando en el ítem "Normativa y legislación" y posteriormente, en "Administrador de contenido normativo".

Saluda a Ud.,



INGRID PAOLA HERRERA MUÑOZ
DIRECTOR REGIONAL (S)

PGQ/EWR/CGP

Distribución

- Secretaría Depto. Jurídico

