

**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
XV DIRECCIÓN REGIONAL METROPOLITANA SANTIAGO ORIENTE
DEPARTAMENTO JURÍDICO
77318639228**

**ORD. N° 77318315341
ANT. Consultas varias relativas a la venta de
inmuebles afecta a IVA.
MAT. Da respuesta**

PROVIDENCIA, 29/10/2018

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

1.- Se ha recibido en esta Dirección Regional su presentación efectuada a través de formulario 2117, Folio 77318639228, de fecha 21/09/2018, en la cual indica que es una empresa inmobiliaria que se dedica a comprar terrenos, en los cuales manda a construir viviendas que luego vende. Por ello, solicita se le aclare si debe incluir en la factura (exenta o afecta) el valor de los terrenos como ítem exento o si derechamente no debe incluirlo; si debe emitir la factura por el total de la propiedad o por el valor de la propiedad, menor el valor del terreno. Solicita también se le aclare si deben considerarse los terrenos para el cálculo de la proporcionalidad de IVA, y si debe o no su valor, formar parte de las ventas totales y de las ventas exentas. Finalmente, consulta si se acumula el 100% del crédito IVA de las compras del mes o si aplica proporcionalidad cuando, en un año en donde hubo aplicación de proporcionalidad por ventas afectas y exentas de IVA en los meses previos, se emiten actualmente para un mes, únicamente facturas afectas por ventas de propiedades.

2.- Sobre el particular, cabe indicar que tras las modificaciones legales contenidas en las leyes N°s 20.780 y 20.899, se encuentran actualmente gravadas con IVA todas las ventas de inmuebles, nuevos o usados, con el único requisito de que sean efectuadas por un vendedor habitual.

El artículo 4 del Decreto Ley N° 825/1976 establece que "Estarán gravadas con el impuesto de esta ley las ventas de bienes corporales muebles e inmuebles ubicados en territorio nacional, independientemente del lugar en que se celebre la convención respectiva".

Así, el Artículo 2° N° 1 del Decreto Ley N° 825/1976, indica que se entenderá 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."

Como puede apreciarse, en la misma definición de venta antes indicada, se establece que en caso de venta de un inmueble debe excluirse el valor del terreno, para efectos de la determinación del respectivo impuesto.

Al respecto, las normas de determinación de la base imponible por la venta de inmuebles, consagradas en el artículo 17 de referido Decreto Ley N° 825, indican, en su inciso segundo que, "Tratándose de la venta de inmuebles gravados por esta ley, podrá deducirse del precio estipulado en el contrato el monto total o la proporción que corresponda, del valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación. En el caso de los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, podrá deducirse del monto de cada cuota, incluyendo la opción de compra, la proporción correspondiente al valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación, la que resultará de calcular la proporción que representa el valor de adquisición del terreno en el valor total del contrato. Para estos efectos, deberá reajustarse el valor de adquisición del terreno de acuerdo con el porcentaje de variación experimentado por el índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior al de la fecha del contrato. La deducción que en definitiva se efectúe por concepto del terreno, no podrá ser superior al doble del valor de su avalúo fiscal determinado para los efectos de la ley N° 17.235, salvo que la fecha de adquisición del mismo haya precedido en no menos de tres años a la fecha en que se celebre el contrato de venta o de promesa de venta, en cuyo caso se deducirá el valor efectivo de adquisición reajustado en la forma indicada precedentemente."

El artículo continúa indicando en lo sucesivo que, "No obstante, en reemplazo del valor de adquisición del terreno podrá rebajarse el avalúo fiscal de éste, o la proporción que corresponda, cuando el terreno se encuentre incluido en la operación.

Para estos efectos, el contribuyente podrá solicitar una nueva tasación, la cual se sujetará a las normas de la ley N° 17.235, sin perjuicio de la vigencia que tenga el nuevo avalúo para los efectos del Impuesto Territorial, pero deberán excluirse las construcciones que den derecho a crédito fiscal. El Servicio fijará mediante resolución el procedimiento para solicitar esta nueva tasación" (Resolución Exenta SII N° 49 del 26 de mayo de 2016).

No obstante lo dispuesto en el inciso segundo de este artículo, el Servicio de Impuestos Internos, en aquellos casos en que hayan transcurrido menos de tres años entre la adquisición del terreno y la venta o promesa de venta del bien inmueble gravado podrá autorizar, en virtud de una resolución fundada, que se deduzca del precio estipulado en el contrato, el valor efectivo de adquisición del terreno, reajustado de acuerdo con el procedimiento indicado en el inciso segundo, sin aplicar el límite del doble del valor del avalúo fiscal, considerando para estos efectos el valor de los terrenos de ubicación y características similares, al momento de su adquisición.

En las facturas que deban emitirse por los pagos que se efectúen en cumplimiento de alguno de los contratos señalados en el inciso segundo de este artículo, deberá indicarse separadamente el valor del terreno determinado de acuerdo con las normas precedentes, en la forma pactada a la fecha de celebrarse el contrato de venta o de arriendo con opción de compra del inmueble. Cuando no exista esta constancia en el contrato de venta, se presumirá que en cada uno de los pagos correspondientes se comprenderá parte del valor del terreno en la misma proporción que se determine respecto del total del precio de la operación a la fecha del contrato.

En los contratos de venta o de arriendo con opción de compra de un bien inmueble, ya sea que el terreno se transfiera o se considere en la misma operación o no, y en los contratos generales de construcción, gravados por esta ley, el Servicio de Impuestos Internos podrá aplicar lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario cuando el valor de enajenación del terreno sea notoriamente superior al valor comercial de aquellos de características y ubicación similares en la localidad respectiva, como asimismo, cuando el valor de la construcción sea notoriamente inferior a las de igual naturaleza considerando el costo incurrido y los precios de otras construcciones similares. La diferencia de valor que se determine entre el de la enajenación y el fijado por el Servicio de Impuestos Internos quedará afecta al Impuesto al Valor Agregado. La tasación y giro que se realicen con motivo de la aplicación del citado artículo 64 del Código Tributario, podrá reclamarse en la forma y en los plazos que esta disposición señala y de acuerdo con los procedimientos que indica."

Si bien la operación de venta de inmueble se encontraría afecta, su base imponible está constituida por el precio de venta estipulado en el contrato, previa deducción de la parte o proporción que corresponda al valor del terreno incluido en la operación.

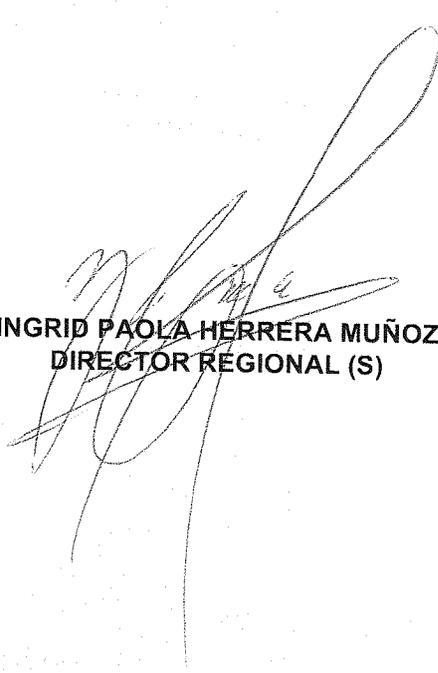
El inciso sexto del artículo 17 mencionado, aclara como debe emitirse la factura relativa a la venta de inmuebles, en la cual habrá que indicar separadamente el valor del terreno determinado de acuerdo con las normas que contiene en sus incisos anteriores, en la forma pactada a la fecha de celebrarse el contrato de venta. Se hace presente que, cuando no exista esta constancia en el contrato de venta, se presumirá que en cada uno de los pagos correspondientes se comprenderá parte del valor del terreno en la misma proporción que se determine respecto del total del precio de la operación a la fecha del contrato.

Por su parte, tanto la Ley N° 20.780 como la Ley N° 20.899, no incorporan ninguna modificación a las normas sobre proporcionalidad del crédito fiscal establecidas en el N° 3 del artículo 23° del D.L. 825, y artículo 43° del D.S. N° 55, de 1977, Reglamento de la ley, que sigue siendo aplicable a contribuyentes que realicen en un mes simultáneamente operaciones gravadas y exentas o no gravadas, respecto del crédito fiscal de utilización común soportado por la adquisición de bienes y servicios recibidos en el mismo período tributario. Por lo mismo, las reglas de proporcionalidad se aplican solamente en aquellos casos en que las adquisiciones, importaciones o servicios utilizados por la empresa tengan una destinación compartida entre una o más actividades afectas y no gravadas o exentas. A contrario sensu, si se identifican perfectamente sólo con actividades gravadas, o totalmente exentas, se tendrá derecho a la totalidad del crédito fiscal o no se gozará de este beneficio, respectivamente.

No está de más agregar que, si en las operaciones de venta o transferencias de dominio de inmuebles, se producen simultáneamente en un mismo período tributario operaciones gravadas con IVA y otras no gravadas o exentas del referido impuesto, por aplicación de las normas de excepción de tipo permanentes o transitorias, contenidas en la Ley N° 20.780, respecto del crédito fiscal de utilización común soportado por la adquisición de bienes y servicios recibidos en un mismo período, deben aplicarse las normas de proporcionalidad del crédito fiscal que establecen los artículos 23°, N° 3 del D.L. N° 825, de 1974, y 43° del D.S. N° 55, de 1977, Reglamento del IVA.

3.- La jurisprudencia administrativa emitida sobre el tema en referencia, especialmente los Oficios Ord. N°s 826 de 2004, 783 de 2007, 2309 y 3108 de 2016, 851, 1075 y 1546 de 2017; y Circulares N°s 42 de 2015, y 13 y 44 de 2016 que, 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

11

THE STATE OF TEXAS, COUNTY OF DALLAS.

Know all men that I, the undersigned, for and in behalf of the State of Texas, do hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears on the records of the State of Texas:

WITNESSED my hand and seal of office at the City of Austin, this 1st day of January, 1901.

JOHN W. WHELAN, Secretary of State.