

**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
XV DIRECCIÓN REGIONAL METROPOLITANA SANTIAGO ORIENTE
DEPARTAMENTO JURÍDICO
77318655741**

ORD. N° 77318315342

ANT. Consulta del contribuyente.

**MAT. Exención de IVA en compraventa de
inmueble.**

Providencia, 29/10/2018

DE: DIRECTOR REGIONAL (S)
PARA:

1.- Se ha recibido en esta Dirección Regional su presentación del antecedente, mediante la cual consulta si la venta de bienes inmuebles que tendrán lugar en octubre o noviembre del 2018, está exenta de IVA. Agrega que sus promesas de venta fueron originalmente firmadas con fecha 28.12.2015 y luego cedida en septiembre de 2018.

El contribuyente adjunta en su presentación un cuadro en el cual individualiza todas las cesiones de promesas de compraventa de inmueble que se han materializado, especificando sucintamente, el motivo por el cual los contratos fueron cedidos, de acuerdo a lo siguiente: "Ceder a su marido, quien sacará el crédito", "Ceder a su hermana, no es sujeto de crédito", "Quiere escriturar a nombre de sociedad de ella y su marido", "Ceder a un tercero", "Resciliar/traspaso a un familiar (primo)", "Agregó a su señora como codeudora, aparece en escritura como titular".

Agrega que, a su entender, dicha venta se regirá por la normativa vigente con anterioridad al 1 de enero del 2016, en consideración a que existen promesas de compraventa de inmueble válidamente celebradas en diciembre del 2015, ya que la cesión de dicha promesa no tendría como consecuencia el cambio de condiciones que regía para el contrato original, por lo que concluye que esta venta de inmueble se encuentra exenta de IVA.

En ese contexto, el contribuyente consulta si se aplica la exención de IVA en la venta de un inmueble en el año 2018, por el cual se suscribió una promesa de compraventa en diciembre del 2015 y que fue cedida por los motivos indicados anteriormente.

2.- Sobre el particular, cumple con informarle que el artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780 de 2014 señala que "Las modificaciones introducidas por el artículo 2º en el decreto ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, no se aplicarán a las ventas y otras transferencias de dominio de inmuebles, que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley a que se refiere el número 1 del artículo precedente, en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado...".

A su vez la Circular N°42 del 2015 instruyó que las ventas y otras transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad al 1 de enero de 2016 mediante escritura pública o instrumento privado protocolizado, independiente de la fecha en que se verifique la venta o transferencia definitiva, no se afectará con IVA.

Agregó que, para que esta norma se pueda aplicar, es indispensable que los contratos de promesa que se celebren cumplan con todos los requisitos exigidos por el artículo 1.554 del Código Civil. Además, se requiere que sean celebrados por escritura pública o por instrumento privado protocolizado. En el primer caso, se debe cumplir con lo dispuesto en los artículos 1.699 del Código Civil y 403 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales, y respecto del segundo, los instrumentos privados deben protocolizarse al tenor de lo dispuesto en el artículo 415 del Código Orgánico de Tribunales.

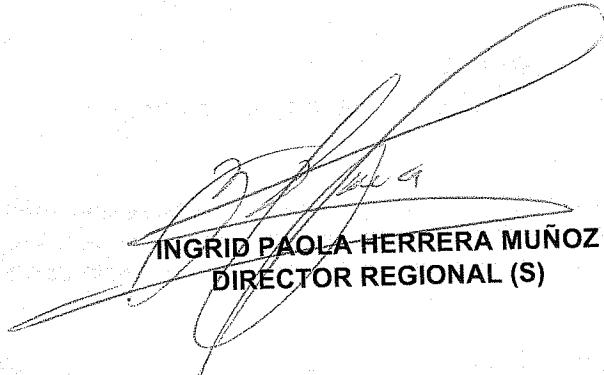
Ahora, la cesión de promesas de compraventa, suscritas con anterioridad al 1º de enero de 2016, efectuada con posterioridad a dicha fecha, estarán sujetas al uso de las facultades fiscalizadoras de este Servicio

para efectos de verificar que tales actos no tengan como único objeto obtener la liberación del pago de IVA respecto de contratos de venta de inmuebles suscritos con posterioridad al 1º de enero de 2016, teniendo presente lo dispuesto por los nuevos artículos cuarto bis a quinquies del Código Tributario.

En definitiva, el sólo hecho de que la cesión de promesa de venta hubiese ocurrido con posterior al 01 de enero del 2016, no tiene como consecuencia inevitable que se configure el hecho gravado con IVA con la venta definitiva del mismo inmueble. Lo expuesto, debe entenderse sin perjuicio de que se pueda determinar, en las instancias de fiscalización correspondiente, que no se cumplen con los requisitos que exige el artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780, o que dicha cesión haya sido motivada únicamente con el fin de liberarse del pago de IVA, considerando lo dispuesto por los artículos cuarto bis a quinquies del Código Tributario.

3.- Finalmente, se hace presente que las instrucciones administrativas emitidas sobre el tema en referencia, especialmente la Circular citada, pueden ser consultadas en el sitio web de este Servicio, www.sii.cl.

Saluda a Ud.,


INGRID PAOLA HERRERA MUÑOZ
DIRECTOR REGIONAL (S)



PGQ/EWR/LRF

Distribución

Secretaría D. Jurídico