

**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS  
VIII DIRECCIÓN REGIONAL CONCEPCIÓN  
UNIDAD DE LOS ÁNGELES  
77321122962**

**ORD. N° 77322363477**

**ANT. Solicita al SII pronunciarse respecto del impuesto al valor agregado en venta de bien raíz, según expone en solicitud adjunta.  
MAT. Informa lo que indica.**

**LOS ANGELES, 12/01/2022**

**DE: DIRECTOR REGIONAL  
PARA: INMOBILIARIA XYR SPA RUT N° 76.826.503-8**

Se ha recibido en esta Unidad, su presentación del antecedente, fecha 02.12.2021, mediante la cual indica lo siguiente: "Con fecha 30 de noviembre del año 2018, doña [redacted] cédula de identidad N° [redacted], frente a la posibilidad de adquirir un bien raíz habitacional para sí, y a sugerencia de un tercero, constituye una sociedad inmobiliaria y compra e inscribe la propiedad a nombre de ésta última. Posteriormente con fecha 25 de noviembre del año 2021, en atención a una necesidad, la Sociedad Inmobiliaria vende el bien raíz según escritura, oportunidad en la cual Notaría solicita la emisión de factura afecta a Iva para cerrar la operación e inscribir la propiedad.

En virtud de lo anterior y considerando que: la sociedad no tiene "giro inmobiliario efectivo", no tiene ni tendrá ventas habituales o frecuentes y entre la fecha de compra y la fecha de venta hay un período de 3 años; el representante solicita respetuosamente al SII Unidad Los Angeles, pronunciarse en términos concretos si la venta de la propiedad "Está Afecta a Iva" o "No está afecta a Iva"; y en este último caso generar un documento de apoyo para presentar en Notaría y sostener la operación".

Junto a su solicitud, se acompañó la siguiente documentación, la cual fue incorporada al Expediente electrónico N°3553970, consistente en: Escritura de compraventa del Bien Raíz ubicado en Pasaje Las Violetas N°523, de la comuna de Santa Bárbara, Rol de Avalúo Fiscal ROL 83-10, de la misma comuna y borrador de escritura de venta.

En respuesta a su solicitud, cabe hacer presente que de acuerdo con lo dispuesto en el N° 1° del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) se considera 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 construidos, 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 dicha ley equipare a venta.

A su vez, el N° 3° del citado artículo 2° define "vendedor" como cualquier 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.

Por lo antes mencionado, para determinar si una operación se encuentra afecta o no a IVA se debe analizar el concepto de habitualidad, no siendo relevante en este caso el tiempo transcurrido entre la adquisición y la venta del inmueble.

Con relación con el concepto de "habitualidad", cabe hacer presente si bien el texto anterior de la LIVS establecía que la transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo podría ser calificada de habitual, la Ley N° 21.210 eliminó tal referencia por lo que, en la actualidad y en concordancia con lo dispuesto en la Circular N°37 de Mayo 2020, la que imparte instrucciones sobre las modificaciones introducidas por el artículo tercero de la Ley N° 21.210, al Decreto Ley N° 825, de 1974, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, en materia de inmuebles, para determinar si una persona es habitual en una operación de venta, habrá que estarse a la normativa general y al análisis de las circunstancias particulares del caso específico en cuestión.

Es así que, para efectos de calificar dicha habitualidad, el artículo 4° del Reglamento de la LIVS, establece que, para tal objeto, el Servicio considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice la venta de los bienes corporales inmuebles de que se trate y, con estos antecedentes, determinará si el ánimo que guio al contribuyente fue adquirirlos para su uso, consumo o para la reventa.

Ahora bien, respecto del caso concreto consultado, cabe indicar que al analizar las circunstancias para calificar la habitualidad de la operación ,descritas en el artículo 4° del Reglamento de la LIVS, si bien, no es posible evaluar los elementos "cantidad" y frecuencia" debido a que la Sociedad ha adquirido sólo un bien raíz y por lo tanto, es la primera venta que realiza, es factible verificar que la naturaleza del giro de la Sociedad Inmobiliaria XYR SPA, RUT: 76.826.503-8 es la Compra Venta y Alquiler De Inmuebles, que el inmueble ubicado en pasaje Las Violetas N° 523 de la comuna de Santa Barbara, ROL 83-10, fue adquirido con fecha 30.11.2018 a nombre de la Sociedad, formando parte de su patrimonio, y que actualmente se pretende vender a terceros.

Asimismo, si bien el contribuyente no presentó sus asientos contables, se verificó en las bases de datos de este Servicio que, por dicho Inmueble, no se registraron ingresos por arriendo o se utilizó como domicilio de la Sociedad Inmobiliaria, así como tampoco fueron presentados antecedentes que indiquen que el ánimo de la adquisición del Inmueble fuera el "uso o consumo" por lo que, con base en los antecedentes aportados, es posible determinar que el ánimo de la adquisición del Inmueble fue la reventa.

Por lo antes expuesto, se determina que, la operación consultada corresponde a la Venta de un vendedor habitual con giro inmobiliario, por lo que se encuentra afecta a IVA según lo dispone el artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) y resulta aplicable lo dispuesto en el Art. 16 del mismo cuerpo legal, respecto de la determinación de la Base Imponible a aplicar, toda vez, que el contribuyente no tuvo derecho a Crédito Fiscal en la adquisición del inmueble.

Saluda a Ud.,



Cristian Alberto  
Gomez Castillo

-2022.01.12

16:10:46 -03'00'

**CRISTIAN ALBERTO GOMEZ CASTILLO**  
**DIRECTOR REGIONAL**

CGC/JAC/CCN/rmg

**Distribución**

INMOBILIARIA XYR SPA

Secretaría de Grupo N°2.

Secretaría Dirección Regional