

**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS  
VIII DIRECCIÓN REGIONAL CONCEPCIÓN  
DEPARTAMENTO JURÍDICO  
77323865543**

**ORD. N° 77323377543  
ANT. Petición administrativa folio 77323865543  
de 16 de enero de 2023  
MAT. Consulta sobre aplicación de IVA, en venta  
de inmueble adquirido en Remate.**

**Concepción, 14/04/2023**

**DE: DIRECTOR REGIONAL  
PARA: LEGACY CAPITAL GROUP SPA RUT N° 77.202.964-0**

Mediante presentación del antecedente, complementada con posterioridad a través de conversaciones telefónicas, el contribuyente LEGACY CAPITAL GROUP SpA, RUT 77.202.964-0, señala que se dedica a la actividad inmobiliaria, consistente en la venta inmuebles adquiridos en remates judiciales. En razón de una compra adquirida de este modo, con ocasión de la venta comenta que se emitieron dos facturas: una por un monto afecto y otra exento. Indica que, al utilizar el sistema gratuito del SII, este no le permitió emitir sólo una factura. Consulta si la situación descrita, determina la utilización de proporcionalidad en el uso de crédito fiscal.

## II. ANALISIS

Al respecto se informa que el N° 1°) del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) define al hecho gravado "venta", en lo pertinente, como toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles o de bienes corporales inmuebles construidos.

Para que dicha venta se afecte con IVA, debe ser efectuada por un "vendedor", entendiéndose por tal, según el N° 3°) del artículo 2° de la LIVS, 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", correspondiendo a este Servicio calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad.

Por su parte, la letra g) del artículo 16 de la LIVS establece una base imponible especial para la venta de bienes corporales inmuebles, efectuada por vendedores habituales, cuando en la adquisición de los inmuebles no se haya soportado IVA. De cumplirse los requisitos, la base imponible será la diferencia entre el precio de venta y el precio de compra de los inmuebles, excluyendo los terrenos (ver ORD. N° 824 de 14.03.2023). Luego, los montos que resulten de la aplicación del artículo 16 letra g), para esos efectos, no constituye una liberación del impuesto, ya que no incide ni desvirtúa la calidad de gravada de la operación, pues su única finalidad es determinar el monto sobre el cual se aplicará el tributo. De la misma forma, la rebaja del terreno de la base imponible afecta a IVA en la venta de inmuebles gravados por la ley opera sólo para fines de determinar el impuesto y no implica dos operaciones distintas, debiendo materializarse dicha operación mediante la emisión de una sola factura afecta a dicho impuesto, en conformidad a lo establecido en los artículos 52 y 53 de la LIVS (ORD N°1624 DE 11.08.2020)

Asimismo, se hace presente que el sistema de emisión gratuito de documentos tributarios, que este Servicio pone a disposición de los contribuyentes, fue diseñado para un conjunto de operaciones de carácter general, a las que paulatinamente se han añadido operaciones más específicas. Empero, no permite aún la emisión de las facturas en los términos requeridos, de manera que para dar cumplimiento a lo expresado en el párrafo anterior es procedente el uso de las alternativas de facturación electrónica que ofrece el mercado, permitiendo la emisión de un solo documento (como se ha señalado para situaciones similares en el ORD. N°2206, de 21.07.2022)

Por otra parte el artículo 23°, del D.L. N° 825, establece que los contribuyentes afectos al pago del impuesto al valor agregado tendrán derecho a un crédito fiscal contra el débito fiscal determinado por el mismo período tributario, el que será equivalente, según lo establece el inciso primero del referido artículo, al impuesto al valor agregado recargado en las facturas por adquisición de bienes o utilización de servicios destinados a formar parte de su activo realizable o activo fijo o el relacionado con gastos de tipo general, que digan relación con el giro o actividad del contribuyente.

Según el N°3 del artículo 23 de la LIVA, los contribuyentes tienen derecho a un crédito fiscal calculado proporcionalmente respecto de la importación o adquisición de bienes o de la utilización de servicios que se afecten o destinen a operaciones gravadas y operaciones exentas o a hechos no gravados por la LIVA. En consecuencia, no procede aplicar proporcionalidad en el caso consultado, ya que los créditos no se destinan a generar operaciones gravadas y exentas en forma simultánea, como lo requiere la ley para aplicar la proporcionalidad, sino que, por el contrario, ellos se destinan únicamente, a generar operaciones expresamente gravadas con IVA, en el Art. 2, N°1, del D.L. N° 825, como lo es la venta habitual de bienes inmuebles construidos. (ORD. N°4651 DE 2006).

Saluda a Ud.,



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

JMCD/iesb

**Distribución**

LEGACY CAPITAL GROUP SPA