

**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS  
XVII DIRECCIÓN REGIONAL VALDIVIA  
DEPARTAMENTO JURÍDICO  
77324150194**

**ORD. N° 77324392384  
ANT. Su petición administrativa de fecha  
13/09/2024, folio 77324150194.  
MAT. Da respuesta.**

**Valdivia, 08/10/2024**

**DE: DIRECTOR REGIONAL  
PARA: SOCIEDAD CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LOS COIGUES LIMITADA RUT N°  
76.442.180-9**

**I. ANTECEDENTES.**

A través de presentación efectuada por don Antonio Molina, en representación de Soc. Inmobiliaria Los Coigues Limitada, Rut Nt 76.442.180-9, se ha solicitado a este Director Regional, que de 'forma específica y particular' de respuesta a la consulta sobre interpretación y aplicación de disposiciones Tributarias, y que dice relación con la venta de un Departamento que es propiedad de la sociedad, y si dicha venta se encuentra exenta de IVA.

Parte su consulta señalando que se requiere una respuesta, clara, precisa, fundamentada y vinculante para la situación específica y particular sobre la cual se está consultado, esto es, la situación de la operación particular que se señala.

Exponiendo la situación de hecho de su consulta, Indica que, "por una situación de liquidez, la empresa está vendiendo parte de su Activo Fijo, consistente en un Departamento que utilizaba como oficina, y que al día de hoy está desocupado, porque no mantiene actividad económica relevante desde hace bastante tiempo. Agrega que la empresa es una empresa que está constituida legalmente como persona jurídica de Responsabilidad Limitada, que mantiene vigente Régimen Pro pyme General 14 D Contabilidad Régimen Tributario Pyme Simplificada, que de acuerdo a la información extraída desde las bases de datos del SII, la constructora no tiene Giro Inmobiliario, ni de constructora, como señala acreditar con información extraída desde las bases de datos del SII, relativa a las actividades de la misma. Indica además que, cuando la sociedad compró el 07.10.2021 el bien inmueble, no tuvo derecho a crédito fiscal, por tanto, no utilizó IVA crédito fiscal; que la Sociedad Compró el activo el 07.10.2021 y tiene pensado en publicar la venta del departamento el 31.10.2024; que, en relación a la presunción de habitualidad, la normativa tributaria señala, que no estará afecta a IVA, si son bienes del activo inmovilizado y se venden después de 36 meses y siempre que dicha venta, haya sido efectuada por un contribuyente 14 TER, que posteriormente paso a ser 14 D; que la sociedad no lleva contabilidad por estar bajo el régimen 14 D, por tanto, no mantiene registros tributarios de activos, por tanto, no utiliza depreciación; que ofertará la venta del activo fijo a personas naturales, personas que no son contribuyentes de IVA; que, por motivos que la señalada Circular Nr 37 de 2020, es demasiado genérica y solo da matices de eventuales interpretaciones que pudieran hacer los contribuyentes, que por lo demás le corresponde al Director Regional de Los Ríos, se requiere una respuesta que sea vinculante para la Sociedad Los Coigues Limitada Rut Nr 76.442.180-9, para la situación particular y precisa que se expone."

Finalmente indica que la consulta se hace en el marco del Artículo 26 Bis, dado que, pese a que se consultó este tema, no se le habría dado respuesta al contribuyente, y que en concreto lo que consulta es:

- i.- La empresa puede vender el activo fijo (en este caso el departamento), exento de IVA, mediante una escritura pública.
- ii.- Se Debe emitir una factura exenta por la venta del activo fijo, porque el comprador, no recibió IVA CF en la compra, por tanto, la sociedad no utilizó IVA crédito fiscal en la compra.

**II. ANÁLISIS.**

De la lectura se la consulta de que se ha transcrito resulta necesario, en primer lugar efectuar las siguientes precisiones:

Primero, la contribuyente señala que su consulta la realiza en el marco del artículo 26 bis del Código Tributario, para obtener una respuesta clara, precisa, fundamentada y vinculante para la situación específica y particular sobre la cual se está consultado, esto es, la situación de la operación particular de la venta de un Departamento que es propiedad de la sociedad, y si dicha venta se encuentra exenta de IVA, requiriendo en definitiva, una interpretación de las normas legales -que no indica con precisión-, por parte de este Director Regional.

Sobre el particular, cabe señalar que, para este caso no resulta aplicable la norma del aludido artículo 26 bis, ni el procedimiento reglado en la Resolución Exenta SII N° 112 de fecha 4/10/2021 que Establece la forma y requisitos de la consulta vinculante en materia de Elusión, toda vez que en este caso no se ha efectuado una consulta sobre la aplicación de los artículos 4° bis, 4° ter y 4° Quáter, o de otras normas especiales anti elusivas. De la simple lectura de la consulta queda claro que aquella se refiere a si un eventual contrato de venta de un inmueble que la contribuyente pretende realizar, quedará o no exenta de IVA, razón por la cual, no corresponde a este Director Regional dar una respuesta "vinculante", en los términos que la contribuyente lo solicita puesto que la materia no es aquella contemplada en el Art.26 Bis del Código Tributario.

En segundo lugar, y dilucidado lo anterior, corresponde determinar si la presentación de la contribuyente corresponde a una consulta de aquellas que, de acuerdo al artículo 6to, letra B, N° 1 corresponde absolver a este Director Regional, por tratarse de consultas sobre la aplicación e interpretación de normas tributarias, cuyo procedimiento de respuesta se encuentra regulado en la Resolución EX SII N° 59 de 1/06/2020, toda vez que, de la atenta lectura de la presentación a que se viene haciendo referencia, la contribuyente no hace mención de las normas cuya interpretación requiere. Por el contrario, lo que requiere es una asesoría acerca de si determinada operación que pretende realizar se encuentra exenta de IVA, lo que no cabe dentro del ámbito de las facultades entregadas por ley a esta autoridad. En efecto, la interpretación de la normativa tributaria no admite la afirmación sobre la tributación de una situación de hecho.

No obstante lo anterior, y de acuerdo a los planteamientos de su presentación, cumplo con informar a usted, la venta de inmuebles efectuadas por vendedores, es un hecho gravado con el Impuesto al Valor Agregado a partir de las modificaciones introducidas a la LIVS (contenida en el DL 825 de 1974) por la Ley 20.780 de 2014 y 20.889 de 2016, especialmente al artículo 2 N° 1 (hecho gravado general de venta) y artículo 8 letra m), y no lo será, en la medida que no se den los elementos que las aludidas normas fijan para gravar la o las operaciones de que se trata.

Así por ejemplo, no se gravará con IVA si el contribuyente no se dedica en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles, así como por otra parte, tampoco se generará el hecho gravado especial del artículo 8 letra m) si en la adquisición de un inmueble que forme parte del activo fijo, que se pretenda luego vender, el contribuyente no haya tenido derecho a crédito fiscal por su adquisición, importación, fabricación, o construcción, elementos que, siempre deben acreditarse en las instancias de fiscalización que este Servicio desarrolle dentro de los plazos legales ( Aplica oficio 1631 de 12.08.2020).

### III. CONCLUSIÓN

A la presentación de que se trata no resulta aplicable ni la norma del artículo 26 bis del Código Tributario ni el procedimiento de la Resolución Exenta SII N° 112 de fecha 4/10/2021 que Establece la forma y requisitos de la consulta vinculante en materia de Elusión, toda vez que la consulta no dice relación con la aplicación de los artículos 4° bis, 4° ter y 4° Quáter, o de otras normas especiales anti elusivas. Tampoco se ha solicitado una interpretación y/o aplicación sobre alguna norma tributaria en particular, por lo que solo es factible señalar que a la luz de los antecedentes expuestos, la venta de inmuebles efectuadas por vendedores, es un hecho gravado con el Impuesto al Valor Agregado a partir de las modificaciones introducidas a la LIVS (contenida en el DL 825 de 1974) por la Ley 20.780 de 2014 y 20.889 de 2016, especialmente al artículo 2 N° 1 ( hecho gravado general de venta) y artículo 8 letra m), y no lo será, en la medida que no se den los elementos que las aludidas normas fijan para gravar la o las operaciones de que se trata.

Saluda a Ud.,



**HUGO BRITO MELGAREJO**  
**DIRECTOR REGIONAL**