

VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 8, LETRA M)
(ORD. N° 1982, DE 26-07-2019)

IVA en la venta de bienes del activo fijo.

Se ha solicitado a esta Dirección Nacional pronunciarse sobre el Impuesto al Valor Agregado en la venta de bienes del activo fijo.

I.- ANTECEDENTES:

Señala que su empresa, XXXXX, RUT xxxxxx, fue creada por escritura pública de fecha 09/10/2007, siendo su código de actividad para el SII el N° 681012, de Compra, Venta de Bienes raíces sin amoblar y por tanto no afecta a IVA.

No obstante que el código especifica la actividad de Compra Venta, su giro principal siempre ha sido el arriendo de bienes raíces sin amoblar, como se observa en la descripción de la actividad registrada por ellos antes el Servicio.

Agrega un cuadro explicativo donde consta la compra de 3 propiedades en el año 2008 y una propiedad el año 2015 y expresa que esos inmuebles están registrados en su contabilidad como bienes del activo fijo y nunca han tenido el derecho o usado el crédito fiscal por su adquisición (Art. 8, letra m del D.L. 825), habiendo transcurrido más de 11 años desde la constitución de la empresa y la compra de los primeros bienes raíces, los cuales han cumplido fielmente el objetivo para el que fueron comprados.

En la actualidad existe la posibilidad de vender los inmuebles y de producirse estas ventas durante el año, éstas estarían exentas de IVA, dado que en su empresa no representan operaciones habituales, aspecto cuya confirmación solicitan en su presentación.

II.- ANÁLISIS:

La Ley N° 20.780 de 2014, modificó entre otros, el D.L. N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, en especial los N° 1 y 3 del artículo 2° de la Ley, incorporando al hecho gravado de venta, a contar del 1° de enero del 2016, las transferencias de inmuebles, con excepción de los terrenos, realizadas por personas naturales, jurídicas, comunidades y sociedades de hecho, que se dediquen en forma habitual a la venta de inmuebles, nuevos o usados, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros.

Por su parte, el artículo 4°, inciso primero, del D.S. N°55, de 1977, del Ministerio de Hacienda, Reglamento de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, dispone que para calificar la habitualidad a que se refiere el N° 3 del artículo 2° de la ley, el Servicio considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes 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.

Sobre el tema en consulta, ese Servicio ya se ha pronunciado¹ señalando que en la medida que el contribuyente pueda acreditar fehacientemente el desarrollo de su actividad rentista, por medio de los respectivos contratos de arrendamiento de los inmuebles, y consecuentemente con lo anterior haya otorgado a éstos el tratamiento contable de activo fijo, entre otros antecedentes, se puede concluir que su venta no se encontraría afecta al Impuesto al Valor Agregado, en tanto el ánimo que guio al contribuyente al adquirirlos no fue su reventa, por lo que no existiría habitualidad en la operación.

Asimismo, si tal como lo señala el consultante, la adquisición de los bienes respectivos no generó derecho a crédito fiscal, tampoco tendría aplicación el hecho gravado especial dispuesto en la letra

¹ Oficio N° 1231, de 05.06.2017.

m), del artículo 8 del D.L. N° 825, de 1974, norma que grava con IVA la venta de bienes corporales inmuebles que formen parte del activo inmovilizado de la empresa, siempre que, por estar sujeto a las normas del Título II de dicho cuerpo legal, el contribuyente haya tenido derecho a crédito fiscal por su adquisición, importación, fabricación o construcción.

III.- CONCLUSIÓN:

En la medida que el contribuyente pueda acreditar fehacientemente que los inmuebles no se adquirieron con ánimo de reventa, lo que en este caso podría comprobarse con el desarrollo de su actividad rentista y con la circunstancia de haber otorgado a éstos el tratamiento contable de activo fijo, entre otros antecedentes, su venta no se encontraría afecta al Impuesto al Valor Agregado por cuanto no existiría habitualidad en la operación, ni tampoco sería aplicable a su respecto el hecho gravado especial dispuesto en la letra m), del artículo 8 del D.L. N° 825, de 1974, en tanto el contribuyente no habría tenido derecho a crédito fiscal por su adquisición o construcción.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1982, de 26-07-2019
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos