

Título: Tratamiento tributario respecto a la Ley del IVA, en las ventas de inmuebles realizados por empresas que se dedican al arrendamiento de bienes raíces.

Resumen: Si la adquisición fue para efectuar la actividad de arrendamiento de inmuebles, y al momento de enajenar no es considerado vendedor se estaría frente a la venta de un activo fijo, aplicándose entonces los supuestos que se encuentran en el artículo 8 m) del ya citado DL 825.

.

RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 2, N°1, ART. 8, LETRA M) – D.S. N° 55, DE 1977, ART. 4 – LEY N° 20.780, DE 2014. (ORD. N° 1231, DE 05.06.2017)

Solicita un pronunciamiento respecto de la calidad de “vendedor” que afectaría a una sociedad inmobiliaria.

Se ha recibido en esta Dirección Nacional, su presentación del antecedente, mediante la cual consulta respecto de la calidad de “vendedor” que afectaría a una sociedad inmobiliaria.

I.- ANTECEDENTES

Expone que asesora legalmente a una sociedad de personas, específicamente de responsabilidad limitada, con objeto inmobiliario, que ha sido propietaria de un total de 7 inmuebles, adquiridos paulatinamente (uno durante el año 2011, otro el 2013, dos durante el 2014, otro durante 2015 y dos durante 2016), todos con destino comercial, ubicados en las comuna de Independencia, Pudahuel y Recoleta.

Señala que dichos inmuebles fueron adquiridos con ánimo de arrendarlos a distintos comerciantes como oficinas comerciales, administrativas y bodegas, sin muebles ni instalaciones. Durante el año 2016, habría vendido uno de sus inmuebles (adquirido en 2014) a uno de sus arrendatarios, siendo el producto de dicha venta utilizado para la adquisición de un nuevo inmueble.

Hace presente que la sociedad recibió una oferta de compra por la totalidad de los bienes inmuebles de su dominio, junto a los respectivos contratos de arrendamiento, operación que se concretaría durante el año 2017 y, en todo caso, transcurrido un año contado desde la fecha de adquisición del dominio del último de los inmuebles comprados por la sociedad.

Agrega, a continuación, que la sociedad no ha desarrollado otros negocios que los descritos.

Señala que la Ley N° 20.780 de 2014 modificó el N°1 del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, incorporando al concepto de “venta” las convenciones, independientemente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de “bienes corporales inmuebles, excluidos los terrenos”. Asimismo, la citada ley modificó el N°3 del mismo artículo, incorporando al concepto de “vendedor” 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, agregando que corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad. Finalmente se agregó al mismo número que “la transferencia de inmueble efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual”.

Respecto de lo expresado, hace presente que su cliente se encuentra evaluando la oferta recibida, pero tiene dudas acerca de si la operación de venta, de realizarse, se encontraría considerada dentro del concepto de “venta”, debiendo en consecuencia quedar afecta al Impuesto al Valor Agregado, producto que la sociedad podría ser considerada habitual en la venta de bienes corporales inmuebles y, por lo tanto, ser considerada un “vendedor”, aun cuando, a su juicio, no ha

desarrollado un giro inmobiliario efectivo, pues no ha adquirido el dominio de los bienes inmuebles con ánimo de venderlo, sino que explotarlos mediante su arrendamiento.

Finaliza solicitando a esta Dirección Nacional pronunciarse acerca de si la operación de venta descrita debiera quedar afecta o no afecta al Impuesto al Valor Agregado y, por lo tanto, considerar o no a la sociedad como “vendedor”.

II.- ANÁLISIS Y CONCLUSIÓN

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 guió al contribuyente fue adquirirlos para su uso, consumo o para la reventa.

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, cabría concluir que el ánimo que guió al contribuyente al adquirirlos no fue su reventa, lo que, a su vez, excluiría la existencia de habitualidad, de tal manera que su venta no se encontraría afecta al Impuesto al Valor Agregado. Esta situación no se vería alterada por el hecho de que la operación descrita estaría precedida únicamente por la enajenación aislada de un inmueble en un periodo de alrededor de 5 años (2011 a la fecha).

Por su parte, cabe tener presente que la conclusión precedente es sin perjuicio de la eventual aplicación del hecho gravado especial dispuesto en la letra 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.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1231, de 05.06.2017
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos