

Título: Enajenación de un bien inmueble, que no tuvo derecho a crédito fiscal en su adquisición, pero que en sus mejoras y adiciones se tuvo al derecho a crédito fiscal.

Resumen: De acuerdo a las normas del artículo 8 m) de la Ley del IVA, si en la adquisición de un bien raíz no se tuvo derecho a crédito fiscal, su posterior venta no se afectara con IVA, lo anterior sin perjuicio que en la mantención y adiciones y mejoras del mismo bien se hayan realizado adquisiciones de materiales afectas a IVA.

VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 8, LETRA M), ART. 23. (Ord. N° 2642, de 15-12-2017)

APLICACIÓN DEL ART. 8°, LETRA M), DEL D.L. N° 825, A VENTA DE INMUEBLE DEL ACTIVO FIJO, QUE NO SOPORTÓ IVA EN SU ADQUISICIÓN, PERO CON POSTERIORIDAD, SE LE REALIZARON ALGUNAS MEJORAS MENORES APARENTEMENTE GRAVADAS CON IVA.

Se ha recibido en esta Dirección Nacional su presentación del antecedente mediante la cual consulta sobre la aplicación del Art. 8°, letra m), del D.L. N° 825, a venta de inmueble del activo fijo, que no soportó IVA en su adquisición, pero que, con posterioridad, se le realizaron algunas mejoras menores aparentemente gravadas con IVA.

I.- ANTECEDENTES:

En su presentación señala que ha estado estudiando la operación de compra de un inmueble y la afectación o no con IVA de dicha operación.

La incorporación del inmueble al patrimonio del actual dueño se realizó en virtud del ejercicio de una opción de compra efectuada el año 2010. En esta operación no se configuró un hecho gravado con IVA y el actual propietario, no tuvo derecho a crédito fiscal en su adquisición.

Considerando lo anterior, resulta claro que la venta de este inmueble no se encontraría gravada con IVA, en virtud del Art. 8°, letra m), del D.L. N° 825, ya que el vendedor no tuvo derecho a crédito fiscal en su adquisición.

Sin embargo, con posterioridad a la adquisición, el propietario realizó algunas mejoras menores en la propiedad, las que fueron incorporadas en el activo fijo de la propiedad como mejoras, las cuales representan no más del 1% del valor total de la propiedad. Estas mejoras fueron facturadas como instalación de portones y arreglos, instalación puertas de escape, levantamiento eléctrico y otros.

En atención a ello consulta si el haber soportado IVA en las mejoras afectaría con IVA la operación de venta del inmueble.

II.- ANÁLISIS:

Sobre el particular, el Art. 8°, letra m), inciso primero grava con Impuesto al Valor Agregado “La venta de bienes corporales muebles e inmuebles que formen parte del activo inmovilizado de la empresa, siempre que, por estar sujeto a las normas de este título, el contribuyente haya tenido derecho a crédito fiscal por su adquisición, importación, fabricación o construcción”.

De la norma legal precedentemente transcrita se desprende que para que la venta de un bien inmueble del activo fijo de una empresa, se encuentre gravada con Impuesto al Valor Agregado, es requisito esencial que la empresa que enajena

dicho bien haya tenido derecho a crédito fiscal en su adquisición o construcción, por ser ésta contribuyente del tributo.

Ahora bien, el requisito así establecido por la norma legal fija en un hito objetivo, el momento en que debe haberse tenido derecho a crédito fiscal para que opere el gravamen contenido en el artículo 8º, letra m), a saber, el momento de la adquisición o construcción, en este caso del bien corporal inmueble.

Por lo tanto, cualquier mejora que aumente el valor del bien con posterioridad a su adquisición, aun cuando se haya tenido derecho a crédito fiscal por ella, no altera el requisito objetivo que debe observarse para determinar si la venta de ese bien se encuentra o no gravada con IVA.

III.- CONCLUSIÓN:

Concordante con lo anterior, en el caso planteado en su presentación, si la empresa no tuvo derecho a crédito fiscal en la adquisición del inmueble, su posterior venta no se verá afectada con Impuesto al Valor Agregado, aun cuando entre la adquisición y venta del mismo se hayan efectuado mejoras en el inmueble, por las cuales se haya tenido derecho a crédito fiscal, conforme a las reglas generales contenidas en el Art. 23, del D.L. N° 825.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2642, de 15.12.2017

Subdirección Normativa

Dpto. de Impuestos Indirectos



Dial
Capacita