

¿Cuándo hay IVA en la venta de sitios que incluyen obras de urbanización?

Por medio del Oficio N°2010, del 6 de septiembre de 2017, el SII precisó la tributación de la venta de sitios que incluyen obras de urbanización.

El Oficio parte por señalar que el D.L. N°825, grava con Impuesto al Valor Agregado, las ventas y los servicios y el artículo 2 N°1 de dicho texto legal define venta, en lo que dice relación con los inmuebles, como toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales inmuebles, excluidos los terrenos, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, como también todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la Ley equipare a venta.

Para que una venta se encuentre afecta al tributo en comento quien la realiza debe cumplir con los requisitos establecidos en el Art. 2, N° 3, del citado D.L. N° 825, que define como vendedor, a cualquier persona natural o jurídica, 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 de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad. Para efectos de la venta de inmuebles la norma agrega que se presumirá que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción de bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año.

De lo anterior se colige que, como hecho gravado básico, sólo se encuentra afecta a IVA la venta de bienes corporales inmuebles, excluidos los terrenos, efectuada por quien se dedique en forma habitual a la venta de dichos bienes o bien por aquel que no siéndolo, se presume habitual pues la venta del inmueble es efectuada en un plazo igual o inferior a un año contado desde su adquisición o construcción.

Ahora bien, respecto del tipo de inmueble que grava la norma legal, la Circular 42, del 5 de junio de 2015, lo aclaró señalando que lo que grava el tributo en comento es la venta de inmuebles construidos, entendiéndose dentro de este concepto a los sitios urbanizados, ya que las urbanizaciones constituyen también para estos efectos la construcción de un bien corporal inmueble, según lo dispuesto en Circular N° 26, de 1987.

El Oficio distingue diversas hipótesis en que se puede encontrar el contribuyente. Así, si el sitio se encuentra urbanizado al momento de la venta, esto es, las obras de urbanización se encuentran comprendidas en dicho sitio, en cuyo caso el adquirente se haría dueño de las mismas, dicha venta se encontrará gravada con impuesto al valor agregado. Por el contrario, si las obras de urbanización no forman parte del sitio que se vende, porque éstas no se encuentran comprendidas dentro de los deslindes del sitio adquirido, o bien el adquirente no se hace co-dueño de las mismas por no formar dicho sitio, parte de un condominio, sujeto a la Ley de copropiedad inmobiliaria, la venta del referido sitio no se encontraría gravada con Impuesto al Valor Agregado, por tratarse de la venta de un sitio que no cuenta con ningún tipo de construcción.

Por otra parte, si se trata de la ejecución de obras complementarias en el sitio adquirido, en nada cambia la tributación que afectó la venta en virtud de la cual el adquirente se hizo dueño de dicho sitio. Por lo tanto, si el sitio adquirido por el comprador se encuentra en idéntica situación a la hipótesis anterior, le resulta plenamente aplicable la tributación antes señalada. Respecto de las

obras complementarias, éstas se encontrarán o no gravadas con IVA si se ejecutan en virtud de alguno de los contratos de construcción del artículo 8° del D.L. N° 825. Si con posterioridad, el adquirente vende dicho inmueble, la referida operación se gravará o no con IVA, dependiendo si se trata de la venta de un inmueble construido (considerando en este concepto a las urbanizaciones) y si quien vende puede ser considerado “vendedor”.

Fuente: Boletín Transtecnia