

Plazo de tres años para rebajar concepto de terreno se aplica respecto de cada venta de unidades y no a promesas

Por medio del Oficio N°2857 del 7 de diciembre de 2018, el Servicio de Impuestos Internos (SII) se pronunció acerca del plazo de tres años para determinar el monto a rebajar por concepto de terreno, del precio estipulado en el contrato en la venta de bienes corporales inmuebles, tratándose de bienes acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Al respecto indicó que dicho plazo se establece en forma independiente en cada oportunidad en que se produzca la venta de alguna de las unidades del edificio, no siendo aplicable dicho plazo a las promesas de venta.

La consulta la formuló un contribuyente, específicamente sobre la aplicación del inciso segundo del artículo 17° del Decreto Ley N° 825, del año 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, que establece, en caso que hubieren transcurrido menos de tres años entre la adquisición del terreno y su venta, la posibilidad de reducir el valor de adquisición del terreno limitado al doble del valor de su avalúo fiscal para el pago del IVA.

Indicó que una empresa inmobiliaria adquirió un terreno con el fin de construir un edificio con varias unidades acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, de las cuales algunas unidades se transfirieron dentro de los tres años siguientes a la fecha de adquisición del terreno (periodo inicial) y otras con posterioridad al periodo inicial de tres años (periodo posterior).

Así solicitó al órgano fiscalizador confirmar si la venta o promesa de venta de alguna de las unidades del edificio dentro del periodo inicial, cuya deducción del valor de adquisición del terreno se limita al doble del valor de su avalúo fiscal, pudiera significar fijar igual deducción respecto a las unidades que se transfieran en el periodo posterior o, si por el contrario, las transferencias de unidades ocurridas en el periodo posterior obtendrán deducción del valor efectivo de adquisición del terreno.

Para el SII "el artículo 17° del Decreto Ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, tratándose de la venta de bienes inmuebles para fines de determinar la rebaja por concepto de terreno, se debe considerar en forma independiente y en cada oportunidad en que se realice una venta, si ha transcurrido menos de tres años o no desde la fecha de adquisición del terreno y la venta del bien inmueble de que se trata. Luego, si alguna de las unidades del edificio construido se vendieron antes de que transcurrieran tres años desde la fecha de adquisición del terreno, para fines de la determinación de la rebaja de la base imponible por este último concepto, se debió considerar el valor reajustado del terreno con tope del doble de su avalúo fiscal; no ocurre lo mismo, si en las ventas posteriores de unidades han transcurrido tres o más años desde la fecha de adquisición del terreno y la venta del inmueble, en cuyo caso se podrá deducir de la base imponible afecta a IVA, el valor efectivo de adquisición del terreno incluido en la operación, reajustado entre la fecha de su adquisición y la fecha de la venta del inmueble de que se trata.

Sin perjuicio de lo señalado y de acuerdo a su consulta, lo anterior es aplicable sólo en el caso de la venta de inmuebles no así en el caso de promesas de ventas de inmuebles, respecto de las cuales, y según lo ha señalado este Servicio, la mención que hace la norma, tuvo su origen y aplicación

sólo cuando las promesas de venta se encontraban especialmente gravadas con IVA en el artículo 8°, letra l) de la ley, previo a las modificaciones efectuadas por la Ley N° 20.899".

Concluye así que "teniendo presente lo anterior y no constituyendo la promesa de venta de bienes corporales inmuebles un hecho gravado con IVA, la mención efectuada a ésta para el cómputo del plazo de tres años establecido en el inciso segundo del Art. 17°, del D.L. N° 825, resulta inaplicable. Por lo tanto, en el caso de la venta de bienes corporales inmuebles gravados con IVA, el plazo de tres años a que hace referencia la parte final del inciso segundo del artículo 17° se cuenta desde la adquisición del terreno hasta la fecha del contrato de venta y no hasta la fecha del contrato de promesa, por no constituir éste último un hecho gravado".

Fuente: Boletín Transtecnia