

SII: No hay IVA si inmueble no es adquirido para reventa y no se hace uso de crédito fiscal

A través del Oficio N° 1982 del 26 de julio de 2019, el Servicio de Impuestos Internos precisó que 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 una 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.

Según el órgano fiscalizador 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.

Agrega 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 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.

