

VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 2, N° 3, ART. 15, ART. 16 LETRA G), ART. 17, INCISO SEGUNDO – OFICIO N° 2644, DE 2020. (ORD. N° 1589, DE 22.06.2021)

Tratamiento tributario en la venta de inmuebles adquiridos en remates judiciales por sociedad de giro construcciones e inmobiliaria.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el tratamiento tributario en la venta de inmuebles adquiridos en remates judiciales por parte de una sociedad con giro construcciones e inmobiliaria.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una sociedad evalúa desarrollar la actividad de compraventa de inmuebles adquiridos en remates de subasta pública autorizadas por resolución judicial.

Al respecto, señala que el N° 3°) del artículo 2° de Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) contiene tres presunciones de no habitualidad en la transferencia de inmuebles, incluyendo las ventas forzadas en pública subasta autorizadas por resolución judicial. Luego, no se presumirá habitualidad y por consiguiente no se encontrará gravada con IVA la venta forzada en pública subasta de inmuebles ordenada por resolución judicial.

Por otra parte, conforme con lo dispuesto en la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces queda afecto a la tributación general que contempla la Ley.

Por lo anterior, a propósito de la venta de inmuebles adquiridos en remates de subasta pública autorizadas por resolución judicial por parte de la sociedad cuyo giro es de construcciones e inmobiliaria, solicita confirmar si:

- 1) La venta del inmueble adquirido en un remate judicial se grava con IVA, aplicando lo dispuesto en artículo 16, letra g), de la LIVS, o si existe alguna excepción.
- 2) En el mismo caso señalado, es aplicable la regla general de impuesto a la renta respecto al mayor valor obtenido en la venta o existe alguna excepción.

II ANÁLISIS

Conforme las normas legales vigentes tras las modificaciones introducidas por la Ley N° 21.210 a la LIVS¹, el concepto de “venta” comprende, en general, la venta de inmuebles construidos nuevos o usados, no importando si éstos fueron construidos por el propio vendedor o si dichos bienes fueron construidos por un tercero y adquiridos para la venta, por quien tiene la calidad de vendedor habitual de dichos bienes.

Luego, tratándose de la venta de inmuebles, para que se configure el hecho gravado con IVA es necesario que la respectiva operación recaiga sobre un inmueble construido.

Por su parte, el concepto de vendedor tiene por objeto reforzar que determinar la habitualidad corresponde a un análisis de las circunstancias particulares del caso específico, en concordancia con el Reglamento de la LIVS.

Conforme dicho Reglamento, para calificar la habitualidad a que se refiere el N° 3°) del artículo 2° de la LIVS, el Servicio considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes corporales muebles o inmuebles 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; y que corresponderá al referido contribuyente probar que no existe

¹ A propósito de las modificaciones introducidas a la LIVS por el N° 1 del artículo tercero de la Ley N° 21.210, ver las instrucciones impartidas mediante la Circular N° 37 de 2020, en materia de inmuebles

habitualidad en sus ventas y/o que no adquirió las especies muebles o inmuebles con ánimo de revenderlas.

De esta manera, según ha precisado este Servicio², la venta de inmuebles (construidos) adquiridos para su reventa, aun cuando hayan sido adquiridos en pública subasta, se encuentra gravada con IVA al ser efectuada por un contribuyente que tiene la calidad de vendedor habitual.

A su turno, para determinar la base imponible, debe aplicarse la regla general dispuesta en los artículos 15 y 17, inciso segundo, de la LIVS, salvo que se verifiquen los requisitos del artículo 16, letra g), de dicho cuerpo legal, norma que dispone una base imponible especial aplicable en la venta de bienes corporales inmuebles en cuya adquisición no se haya soportado IVA, siempre que ésta sea efectuada por un vendedor habitual.

En cuanto a los efectos frente al impuesto a la renta, el mayor valor que obtenga la sociedad en la venta de inmuebles califica como una renta del N° 5 del artículo 20 de la LIR y, en consecuencia, tributa con el impuesto de primera categoría atendiendo al régimen tributario al que se encuentra acogida la sociedad, conforme a las reglas generales.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que:

- 1) La venta de inmuebles adquiridos mediante subasta pública autorizada por resolución judicial se encuentra gravada con IVA. Si la adquisición no fue gravada con IVA, es aplicable lo dispuesto en la letra g) del artículo 16 de la LIVS para determinar la base imponible en la venta.
- 2) En el mismo caso señalado, el mayor valor obtenido por una sociedad en la venta es gravado con impuesto de primera categoría conforme las reglas generales de la LIR.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1589, de 22.06.2021
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos

² Oficio N° 2644 de 2020.