

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART.
23, N°1 Y N°6 – DECRETO SUPREMO N° 55, DE 1977, ART. 43.
(ORD. N° 2063, DE 09.08.2021)**

Normativa tributaria que rige los proyectos inmobiliarios afectos a IVA.

De acuerdo con su presentación, una inmobiliaria posee proyectos afectos a IVA.

Tras citar el N° 1° del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) y el N° 6 del artículo 23 del mismo cuerpo legal, luego de las modificaciones de la Ley N° 20.780 a contar del 01 de enero de 2016, así como los artículos 5° transitorio y 7° de la última ley, solicita confirmar que la Inmobiliaria, como vendedor habitual de inmuebles, a contar del 01 de enero de 2016 por aquellas operaciones que no pudieron calificar como exentas por el artículo 7° transitorio de la Ley N° 20.780 y que tampoco han sido financiadas total o en parte por un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de acuerdo al artículo 12, letra F), de la LIVS, debe acogerse a las disposiciones generales de la LIVS, quedando gravadas con IVA.

De este modo, su crédito fiscal se debe determinar conforme lo dispuesto en el artículo 23 N° 1 y N° 6 de la LIVS.

Al respecto se informa que, tras las modificaciones introducidas por las Leyes N° 20.780 y N° 20.899 a los N° 1 y 3 del artículo 2° de la LIVS, las ventas gravadas de inmuebles – que estaban restringidas exclusivamente a las transferencias de inmuebles de propiedad de una empresa constructora construidos por ella, o en parte por un tercero para ella – a contar del 1° de enero del 2016 se ampliaron a todas las ventas de inmuebles, sean éstos nuevos o usados, en la medida que sean efectuadas por un vendedor habitual, entendiéndose por este último a cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros, con la salvedad referida a las transferencias de terrenos.

Luego, en la medida que la inmobiliaria tenga el carácter de vendedor habitual de inmuebles, las ventas de dichos bienes que realice se encontrarán gravadas con IVA, a menos que gocen de alguna exención especial establecida en la ley, como por ejemplo, cuando sean realizadas al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y hayan sido financiados, en definitiva, en todo o en parte, por el referido subsidio.

En las operaciones afectas que realice, el crédito fiscal correspondiente deberá determinarse conforme lo dispuesto en el artículo 23 de la LIVS y 43 del Decreto Supremo N° 55 de 1977, que contiene el Reglamento de la LIVS

**FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR**

Oficio N° 2063, de 09.08.2021
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos