

IVA en la venta de parcelas provenientes de un loteo, dentro de las cuales se han ejecutado ciertas obras.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la aplicación de IVA a la venta de parcelas provenientes de un loteo, dentro de las cuales se han ejecutado ciertas obras.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, un contribuyente se encuentra desarrollando un proyecto inmobiliario consistente en un loteo de un total de 85 parcelas de 5.000 metros cuadrados cada una, proyecto que contempla la realización de las siguientes obras: cerco de cierre perimetral y portón de acceso; habilitación de caminos de maicillo, tanto de acceso, como interiores y colector de aguas lluvia; luz eléctrica y conexión de agua potable conectado al servicio público respectivo, siendo estas obras propiedad de la empresa concesionaria; y estanque de acumulación de agua para riego a efectos de facilitar el uso de los derechos de agua que cada nuevo propietario adquiere con la parcela.

Se construye una red de agua independiente para riego que implicará tener acceso a cada parcela a través de una llave individual.

Luego, tras citar diversos pronunciamientos solicita confirmar que las enajenaciones de los lotes indicados no se encontrarían afectas a IVA.

II ANÁLISIS

En primer lugar, es pertinente destacar que, conforme al texto vigente del N° 1° del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), el hecho gravado “venta” considera la venta de bienes corporales inmuebles “construidos”, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos. Consecuentemente –prescribe la parte final de dicha disposición – los “terrenos” no se encuentran afectos a IVA.

Luego, y como ha precisado este Servicio¹, cualquier construcción introducida al terreno – excepto el terreno mismo – permite gravar con IVA, en cuanto calificará como bien corporal inmueble “construido”.

Esa misma doctrina ya fluía, bajo una redacción algo distinta de la LIVS, en el Oficio N° 2010 de 2017, al resolver que no procedía afectar con IVA la venta de “sitios” cuando se trataba de “terrenos” que no cuentan “con ningún” tipo de construcción.

Dicha doctrina fue legalmente reforzada bajo la actual redacción del N° 1° del artículo 2° de la LIVS, razón por la cual, comentando la Circular N° 37 de 2020, el Oficio N° 2708 de 2020 reitera que si la venta recae sobre “sitios eriazos”, “sin ningún tipo de construcción”, no se encontrará gravada con IVA por no constituirse a su respecto el hecho gravado venta contenido en la norma citada, agregando que la existencia o no de “construcciones” es fundamental para calificar la procedencia del impuesto.

Finalmente, lo anterior es consistente con la definición de “terreno” del Diccionario de la Real Academia Española, que, entre sus diversas acepciones, lo concibe como “porción de tierra”, así como la doctrina civilista que, entre los bienes corporales inmuebles, comprende las “tierras”, esto es, “el suelo y el subsuelo, sin construcciones, árboles ni plantaciones”².

De este modo, habiendo construcciones (por ejemplo, cercos perimetrales, caminos interiores, colector de aguas lluvias y eventualmente, un estanque de acumulación de agua y su respectiva red para riego) comprendidas dentro de los inmuebles que se enajenarán, de las cuales el dueño del terreno se haría dueño o co-dueño³, la operación sobre la cual consulta se trata de la venta

¹ Oficio N° 826 de 2022.

² Alessandri, Arturo; Tratado de Derecho Civil, partes preliminar y general, Tomo II, Editorial Jurídica de Chile, 1ª edición, 1998, página 30.

³ Oficio N° 2480 de 2016.

inmuebles construidos para efectos de la LIVS, que habiendo sido realizadas por un vendedor, quedan gravadas con el mencionado impuesto.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que la venta de lotes que contienen obras tales como cercos perimetrales, caminos interiores, colector de aguas lluvias, de los cuales el dueño del terreno se hará dueño o co-dueño, se encuentra gravada con IVA por corresponder a la venta de bienes corporales inmuebles “construidos”, realizadas por un vendedor.

HERNÁN ANDRÉS FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 1747, de 27-05-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos