

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 23 N° 1, ART. 55 –
(ORD. N° 0371, DE 14.02.2025)**

Momento en que se genera el derecho a crédito fiscal en la compra de inmuebles.

De acuerdo con su presentación, consulta cuál es la fecha en que se genera el IVA crédito fiscal por la adquisición de bienes raíces, esto es, si debe considerarse la fecha de la escritura pública de compraventa o a la fecha de inscripción del inmueble en el conservador de bienes raíces.

Al respecto se tiene presente que, de acuerdo con el N° 1 del artículo 23 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), los contribuyentes afectos al pago del IVA tendrán derecho a un crédito fiscal contra el débito fiscal determinado por el mismo período tributario, cuyo crédito será el equivalente al IVA recargado en las facturas que acrediten sus adquisiciones.

Luego, el IVA soportado en la compra del inmueble sólo otorga derecho a crédito fiscal a quienes detenten la calidad de contribuyentes del mismo impuesto (es decir, quienes realizan operaciones gravadas con IVA), y cuyo crédito será el equivalente al que conste en facturas de adquisición.

Por su lado, la parte final del inciso segundo del artículo 55 de la LIVS dispone que, en el caso de la venta de bienes inmuebles, la factura deberá emitirse en la fecha de suscripción de la escritura de compraventa por el precio total, incluyendo las sumas pagadas previamente que se imputen al mismo a cualquier título.

Por tanto, el período en que se tiene derecho al IVA crédito fiscal en la venta de inmuebles, es aquel en que se emite la factura respectiva, lo cual debe ocurrir al momento de suscripción de la escritura de compraventa.

**SIMON RAMÍREZ GUERRA
DIRECTOR (S)**

Oficio N° 0371, de 14.02.2025
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos