

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 2 N° 1, ART. 17 –
CÓDIGO TRIBUTARIO, ART. 64 (ORD. N° 1614, DE 14.08.2025)**

Base imponible del IVA en la venta de la nuda propiedad de inmueble construido.

De acuerdo con su presentación, una inmobiliaria evalúa vender a un relacionado la nuda propiedad de una de las casas de un proyecto habitacional que llevó a cabo, reservándose el usufructo por 20 años. Agrega, que a cada vivienda le asignó como valor de adquisición del terreno el 15% de su valor comercial total, por lo que consulta la forma en que debe aplicarse la rebaja proporcional del terreno en la operación descrita.

Al respecto, se informa el N° 1° del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) entiende por “venta” toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles, bienes corporales inmuebles construidos, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, como, asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la LIVS equipare a venta. La misma norma aclara que los terrenos no se encontrarán afectos a IVA.

Por su parte, el inciso segundo del artículo 17 de la LIVS dispone que, la base imponible en las ventas de inmuebles gravadas con IVA se determinará deduciendo del precio estipulado en el contrato el monto total o la proporción que corresponda, del valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación¹.

Por lo anterior, los terrenos no están afectados con IVA, debiendo rebajarse de la base imponible en todos aquellos casos en que formen parte de una operación de venta de inmuebles construidos².

En el presente caso la venta de la nuda propiedad, que no constituye un derecho real distinto del de propiedad, incluye el valor del terreno, por lo que corresponde deducir del precio de venta la proporción correspondiente al terreno. De esta forma, si la proporción asignada al terreno es de un 15% del valor del inmueble, será dicho porcentaje el que deberá deducirse del precio de venta de la nuda propiedad.

Finalmente, cabe tener presente que, de acuerdo al inciso final del artículo 17 de la LIVS, en los contratos de venta de un bien inmueble ya sea que el terreno se transfiera o se considere en la misma operación o no, este Servicio podrá aplicar lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario, en los casos en que el valor de enajenación del terreno sea notoriamente superior al valor comercial de aquellos de características y ubicación similares en la localidad respectiva.

**CAROLINA SARAVIA MORALES
DIRECTORA (S)**

Oficio N° 1614, de 14.08.2025
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ Las instrucciones sobre la materia se encuentran contenidas en la Circular N° 37 de 2020.

² Ver apartado 1.1 de la Circular N° 37 de 2020.