

Título: Oficio N° 2587 de diciembre de 2018. Valor del terreno a considerar en la venta de un bien inmueble, para los efectos de calcular la base imponible de IVA.

Resumen: Se deberá atener al cómputo de los tres años señalados en el artículo 17 de la Ley del IVA. Si el conjunto habitacional que se está vendiendo, se venden unidades, antes o después de dicho plazo, se deberá ocupar las reglas que se señalan en dicho artículo.

VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 17. (ORD. N° 2587, DE 07.12.2018)

Solicita confirmar si en la venta o promesa de venta de inmueble, puede rebajar el valor de adquisición reajustado del terreno, en la determinación de la base imponible afecta a IVA, sin considerar como límite el doble de su avalúo fiscal

Se ha solicitado a esta Dirección Nacional, confirmar si en la venta o promesa de venta de un inmueble, con posterioridad a tres años de adquirido el terreno, para la determinación de la base imponible afecta al Impuesto Valor Agregado (IVA), se puede rebajar el valor reajustado del terreno sin considerar como límite el doble de su avalúo fiscal.

I.- ANTECEDENTES:

Consulta sobre la aplicación del inciso segundo del artículo 17° del Decreto Ley N° 825, del año 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, que establece, en caso que hubieren transcurrido menos de tres años entre la adquisición del terreno y su venta, la posibilidad de reducir el valor de adquisición del terreno limitado al doble del valor de su avalúo fiscal para el pago del IVA.

Señala que una empresa inmobiliaria adquirió un terreno con el fin de construir un edificio con varias unidades acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, de las cuales algunas unidades se transfirieron dentro de los tres años siguientes a la fecha de adquisición del terreno (periodo inicial) y otras con posterioridad al periodo inicial de tres años (periodo posterior).

Respecto a lo anterior, solicita confirmar si la venta o promesa de venta de alguna de las unidades del edificio dentro del periodo inicial, cuya deducción del valor de adquisición del terreno se limita al doble del valor de su avalúo fiscal, pudiera significar fijar igual deducción respecto a las unidades que se transfieran en el periodo posterior o, si por el contrario, las transferencias de unidades ocurridas en el periodo posterior obtendrán deducción del valor efectivo de adquisición del terreno.

II.- ANALISIS:

El artículo 17° del Decreto Ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, establece en su inciso segundo: “Tratándose de la venta de bienes inmuebles gravados por esta ley, podrá deducirse 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 operación. En el caso de los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, podrá deducirse del monto de cada cuota, incluyendo la opción de compra, la proporción correspondiente al valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación, la que resultará de calcular la proporción que representa el valor de adquisición del terreno en el valor total del contrato. Para estos efectos, deberá reajustarse el valor de adquisición del terreno de acuerdo con el porcentaje de variación experimentado por el índice de precios al consumidor en el periodo comprendido entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior al de la fecha del contrato. La deducción que en definitiva se efectúe por concepto de terreno, no podrá ser superior al doble del valor de su avalúo fiscal determinado para los efectos de la Ley N° 17.235, salvo que la fecha de adquisición del mismo haya precedido en no menos de tres años a la fecha en que se celebre el contrato de venta o de promesa de venta, en cuyo caso se deducirá el valor efectivo de adquisición reajustado en la forma indicada precedentemente”.

De acuerdo a lo señalado en la norma precedente, tratándose de la venta de bienes inmuebles para fines de determinar la rebaja por concepto de terreno, se debe considerar en forma independiente y en cada oportunidad en que se realice una venta, si ha transcurrido menos de tres años o no desde la

fecha de adquisición del terreno y la venta del bien inmueble de que se trata. Luego, si alguna de las unidades del edificio construido se vendieron antes de que transcurrieran tres años desde la fecha de adquisición del terreno, para fines de la determinación de la rebaja de la base imponible por este último concepto, se debió considerar el valor reajustado del terreno con tope del doble de su avalúo fiscal; no ocurre lo mismo, si en las ventas posteriores de unidades han transcurrido tres o más años desde la fecha de adquisición del terreno y la venta del inmueble, en cuyo caso se podrá deducir de la base imponible afecta a IVA, el valor efectivo de adquisición del terreno incluido en la operación, reajustado entre la fecha de su adquisición y la fecha de la venta del inmueble de que se trata.

Sin perjuicio de lo señalado y de acuerdo a su consulta, lo anterior es aplicable sólo en el caso de la venta de inmuebles no así en el caso de promesas de ventas de inmuebles, respecto de las cuales, y según lo ha señalado este Servicio¹, la mención que hace la norma, tuvo su origen y aplicación sólo cuando las promesas de venta se encontraban especialmente gravadas con IVA en el artículo 8°, letra l) de la ley, previo a las modificaciones efectuadas por la Ley N° 20.899.

Teniendo presente lo anterior y no constituyendo la promesa de venta de bienes corporales inmuebles un hecho gravado con IVA, la mención efectuada a ésta para el cómputo del plazo de tres años establecido en el inciso segundo del Art. 17°, del D.L. N° 825, resulta inaplicable. Por lo tanto, en el caso de la venta de bienes corporales inmuebles gravados con IVA, el plazo de tres años a que hace referencia la parte final del inciso segundo del artículo 17° se cuenta desde la adquisición del terreno hasta la fecha del contrato de venta y no hasta la fecha del contrato de promesa, por no constituir éste último un hecho gravado.

III.- CONCLUSIÓN:

En respuesta a su consulta, de acuerdo a lo señalado precedentemente, el plazo de tres años para determinar el monto a rebajar por concepto de terreno, del precio estipulado en el contrato en la venta de bienes corporales inmuebles, de conformidad con el inciso segundo del artículo 17°, del D.L. N° 825, de 1974, tratándose de bienes acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se establece en forma independiente en cada oportunidad en que se produzca la venta de alguna de las unidades del edificio, no siendo aplicable dicho plazo a las promesas de venta.

Luego, en la eventualidad en que existan ventas de unidades antes que transcurra el plazo de tres años entre la adquisición del terreno y la venta de un inmueble, el contribuyente debe rebajar del precio estipulado en el contrato por concepto de terreno incluido en la operación, la proporción del monto que representa el valor efectivo de adquisición del terreno reajustado, con el tope del doble de su avalúo fiscal.

Tratándose de las ventas de unidades con posterioridad a tres o más años desde la fecha de adquisición del terreno, la rebaja corresponderá a la proporción del valor efectivo de adquisición del terreno, reajustado de acuerdo al porcentaje de variación experimentado por el índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el mes anterior al de la adquisición del terreno y el mes anterior al de la fecha del contrato de venta, sin tope.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2587, de 07.12.2018
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos

¹ Oficio Ord. N° 2539, de fecha 28 de noviembre de 2017.