

**Título: Impuesto al Valor Agregado en la venta de terrenos urbanizados y servidumbre de paso de sitios eriazos.**

**Resumen: La venta de terrenos urbanizados se grava con IVA, sin embargo la constitución de servidumbres de paso no se grava con el mencionado impuesto, lo anterior dado que la constitución de una servidumbre no configura la cesión de un derecho, que es lo que la Ley grava con el mencionado impuesto.**

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LAS –  
ART. 8, ART. 2, N°1 – LEY N° 20.780, DE 2014, ART. 2, N°1 – CIRCULAR N° 42, DE 2015.  
(ORD. N° 3108, DE 18.11.2016)**

---

**Impuesto al Valor Agregado que afecta a la venta de terrenos eriazos, que se encuentran desprovistos de edificaciones o construcciones. Asimismo consulta si las servidumbres de tránsito, sobre terrenos urbanizados, que constituirá en favor de sus compradores, se encuentran gravadas con el tributo en comento.**

**I.- ANTECEDENTES:**

XXXX es dueña de tres lotes agrícolas que próximamente serán vendidos a terceros en calidad de sitios eriazos, ya que éstos se encuentran actualmente desprovistos de todo tipo de edificaciones o construcciones.

Los referidos terrenos se emplazan en un sitio de mayor extensión en el cual XXXX ha construido y pavimentado caminos interiores que permitirán a los futuros compradores de los lotes acceder a las autopistas urbanas y avenidas principales ubicadas en la comuna de Pudahuel. Asimismo, XXXX ha construido en los caminos señalados ciertas obras que permitirán a los compradores de los lotes conectarse a las redes de alcantarillado, electricidad, agua potable, entre otras.

No obstante lo anterior esos caminos y obras construidas por el contribuyente se emplazan en terrenos adyacentes de su propiedad y que no serán objeto de la venta. En otros términos, las obras o construcciones no se ubican al interior de los lotes que serán vendidos por éste.

De este modo, a la fecha en que se suscribirán los respectivos contratos de compraventa sobre los terrenos aludidos, XXXX constituirá en favor de los futuros compradores servidumbres de tránsito para que estos últimos puedan utilizar caminos interiores construidos por la primera.

Finalmente solicita confirmar lo siguiente:

- 1.- Que la venta de los lotes de propiedad de XXXX no se encuentra afecta a IVA, ya que el objeto de la enajenación corresponde exclusivamente a terrenos eriazos o inmuebles por naturaleza los cuales se encuentran desprovistos de todo tipo de edificaciones o construcciones, toda vez que los caminos interiores dotados de pavimentación, desagües y arranques para acceso a redes de energía eléctrica, alcantarillado y agua potable no se incluyen en la venta de los referidos lotes y;
- 2.- Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 847, del Código Civil, el contribuyente, en su calidad de dueño del predio sirviente, tiene la obligación legal de constituir servidumbre de tránsito en favor de los futuros compradores de los terrenos y, por consiguiente, no existe una convención destinada a transferir un derecho real constituido sobre bienes corporales inmuebles, como lo exige la definición de venta contenida en el actual artículo 2°, N° 1, de la Ley de IVA.

**II.- ANÁLISIS:**

El Art. 8°, del D.L. N° 825, grava con Impuesto al Valor Agregado las ventas y los servicios. Para estos efectos el Art. 2°, N° 1, del D.L. N° 825, modificado por el Art. 2, N° 1, de la Ley N° 20.780,

establece en lo pertinente que debe entenderse 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, excluidos los terrenos, 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 presente ley equipare a venta”.

Al respecto, la Circular N° 42, de 5/6/2015 que instruye sobre la materia, señala en su Título III, Subtítulo III.1, párrafo segundo, que “Con la modificación introducida a la norma aludida ya no es necesario que el contribuyente que transfiere el dominio de un inmueble sea una “empresa constructora”, pudiendo serlo cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, quienes en la medida que se den todos los elementos del hecho gravado, van a estar afectas al Impuesto al Valor Agregado por la realización de la operación denominada “venta” en conformidad al N° 1 del artículo 2° del D.L. N° 825”.

En los párrafos siguientes, la mencionada Circular agrega que la norma tuvo por objeto dejar claramente establecido que lo que se grava es la venta de un inmueble construido y no la mera venta de un terreno, razón por la cual el terreno debe descontarse de la base imponible afecta a IVA, cuando se trata de la venta de un inmueble construido. No así cuando se trata solamente de un terreno sin construcción alguna, en cuyo caso dicha venta no se encuentra gravada con Impuesto al Valor Agregado.

Al respecto, cabe señalar que en Circular N° 26, de 1987 emitida por este Servicio, las urbanizaciones constituyen también, para efectos de la aplicación del gravamen, la construcción de un bien corporal inmueble. Estas instrucciones resultan plenamente vigentes aún después de las modificaciones introducidas al D.L. N° 825, tanto por la Ley N° 20.780, como por la Ley N° 20.899, toda vez que el hecho gravado sigue recayendo en la venta de inmuebles construidos, tal como se instruyó en Circular N° 42, de 2015, sólo que en la actualidad no es requisito para la configuración de éste que dichos inmuebles sean de propiedad de una empresa constructora y que hayan sido construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella.

Por lo tanto, la venta de un sitio urbanizado efectuada por un vendedor, conforme a lo que debe entenderse por tal, según lo dispuesto en el Artículo 2°, N° 3, del D.L. N° 825, se encuentra gravada con el tributo en comento, por tratarse, de acuerdo a lo señalado precedentemente, de la transferencia de un bien corporal inmueble construido, siempre que las obras respectivas se encuentren comprendidas, al menos en parte, en los terrenos que se venden.

Por el contrario si la venta recae sobre sitios eriazos, sin ningún tipo de construcción, incluyendo en este concepto a las urbanizaciones, no se encontrará gravada con Impuesto al Valor Agregado por no constituirse a su respecto el hecho gravado venta, contenido en el Art. 2°, N° 1, del D.L. N° 825, toda vez que éste excluye en forma expresa de la aplicación del tributo a los terrenos.

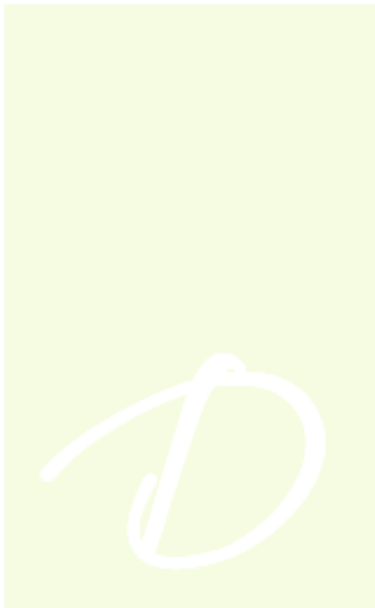
Respecto de las servidumbres de tránsito que el contribuyente pretende establecer en favor de los futuros compradores, cabe manifestar que la constitución de las mismas no se encuentra afecta a IVA, sin perjuicio que conforme Art. 577, del Código Civil, las servidumbres son derechos reales que se constituirán, en este caso, sobre un bien corporal inmueble urbanizado. Ello, porque conforme al Art. 8, en concordancia con el Art. 2°, N° 1, del D.L. N° 825, el Impuesto al Valor Agregado afecta sólo a la transferencia a título oneroso de los referidos derechos reales y no a la mera constitución de los mismos.

### III.- CONCLUSIÓN:

De las normas legales precedentemente señaladas, se concluye en el caso de su consulta signada con el N° 1, que la venta de sitios eriazos, desprovistos de todo tipo de edificaciones y construcciones, incluyendo en este concepto a las urbanizaciones, no se encuentra afecta a IVA, por no configurarse a su respecto el hecho gravado básico de “venta”, contenido en el Art. 2°, N° 1, del D.L. N° 825, que excluye expresamente a los terrenos.

Respecto de su segunda consulta, signada con el N° 2, cabe confirmar que la constitución de servidumbres de tránsito en favor de los futuros adquirentes de sitios eriazos, no se encuentra gravada con IVA, como consecuencia de no cumplirse el presupuesto establecido en el Art. 2°, N° 1, del D.L. N° 825, para afectar con el tributo en comento la operación, esto es, que se produzca la transferencia de derechos reales constituidos sobre bienes corporales inmuebles, toda vez que en el caso bajo análisis no existe transferencia de los mencionados derechos, sino que la mera constitución de los mismos.

**FERNANDO BARRAZA LUENGO**  
**DIRECTOR**



Oficio N° 3108, de 18.11.2016

**Subdirección Normativa**  
Dpto. de Impuestos Indirectos

*Dial*  
Capacita