

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 17 – CÓDIGO TRIBUTARIO, ART. 64 –  
LEY N° 17.235, SOBRE IMPUESTO TERRITORIAL – CIRCULAR N° 16, DE 1988 -  
RESOLUCIÓN EXENTA N° 49 DE 2016. (ORD. N° 1277, DE 03.07.2020)**

---

**Determinación de la base imponible del IVA de acuerdo al artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.**

Se ha solicitado a este Servicio impartir instrucciones sobre el avalúo fiscal determinado para efectos de establecer la base imponible del IVA conforme al artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.

## **I ANTECEDENTES**

De acuerdo a su presentación, el artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), faculta a este Servicio para efectuar una tasación de terrenos para determinar la base imponible del IVA.

Señala que esa tasación tiene el objetivo específico indicado y no incide ni tiene efectos en el avalúo fiscal del inmueble que se trate.

Agrega que la norma legal que regula la materia no tiene la claridad que sería deseable y hace alusión a las normas de la Ley N° 17.235, lo que ha generado la aplicación de distintos criterios sobre la materia en los Departamentos de Avaluaciones de las Direcciones Regionales del Servicio.

Continúa indicando que la Resolución Ex. N° 49 de 2016 tampoco aporta antecedentes que contribuyan a diferenciar el avalúo fiscal del inmueble con la tasación que se practique para el sólo efecto de la determinación de la base imponible del IVA.

Por lo expuesto, solicita se impartan instrucciones sobre la materia, precisando la falta de relación entre la tasación y el avalúo fiscal del inmueble, dejando constancia que dicha tasación no se practica de acuerdo al procedimiento que señalan las normas sobre Impuesto Territorial, ni está influido ni tiene efectos en el avalúo fiscal del inmueble, tratándose de una tasación especial que se practica para el solo efecto del valor que se debe asignar al terreno al momento de determinar la base imponible del IVA.

## **II ANÁLISIS**

El artículo 17 de la LIVS, en la parte pertinente, regula la determinación de la base imponible de IVA en el caso de la venta o arrendamiento con opción de compra de bienes inmuebles, excluyendo de la base imponible el valor del terreno considerando al efecto un monto equivalente a su valor de adquisición o de su avalúo fiscal, a elección del contribuyente.

En caso de optar por el avalúo fiscal, el inciso cuarto del citado artículo 17 permite al contribuyente solicitar al Servicio una nueva tasación, la que se sujetará a las normas de la Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial.

El ejercicio de esa facultad y el procedimiento para solicitar una nueva tasación de un inmueble están reguladas en la Resolución Ex. N° 49 de 2016.

Por otra parte, el artículo 17 faculta a este Servicio para tasar, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario, el valor de enajenación del inmueble cuando el valor del terreno sea notoriamente superior al valor comercial de aquellos de características y ubicación similares en la localidad respectiva.

Si bien el artículo 17 de la LIVS fue modificado por las Leyes N° 20.899 y N° 21.210, dichas modificaciones no alteraron sustancialmente<sup>1</sup> la opción del contribuyente de solicitar al Servicio un nuevo avalúo fiscal del terreno, ni la facultad de tasar del Servicio, conforme con lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario.

---

<sup>1</sup> En efecto, la Ley N° 21.210 eliminó el tope del valor de adquisición que podía rebajarse de la base imponible, que era equivalente al doble del avalúo fiscal, cuando entre la fecha de adquisición del terreno y la fecha de venta del inmueble había transcurrido menos de tres años, y consecuentemente, eliminó el inciso quinto del artículo 17, que permitía a los contribuyentes solicitar una autorización para rebajar el valor de adquisición sin el tope establecido.

De esta manera, se mantienen plenamente vigentes las instrucciones impartidas por este Servicio sobre la materia, contenidas en la Circular N° 16 de 1988, a la cual también se remite la Resolución Ex. N° 49 de 2016.

Precisado lo anterior, y en cuanto a la solicitud de revisión del avalúo del terreno, el Departamento de Avaluaciones respectivo se ceñirá a las normas generales fijadas para la determinación del valor fiscal de los inmuebles, esto es, a lo dispuesto en la Ley N° 17.235, así como a las normas establecidas en la materia por este Servicio.

Una vez hecho, el Departamento de Avaluaciones emitirá una resolución fundada, en la cual indicará el nuevo avalúo fiscal del terreno. Este avalúo regirá de inmediato para los efectos de determinar el IVA del contrato respectivo. En tanto, para la aplicación del Impuesto Territorial, el nuevo avalúo regirá a contar del 1° de enero del año siguiente a la fecha de emisión de la referida Resolución.

Como puede apreciarse, tanto la norma legal como las instrucciones impartidas al respecto en la Circular N° 16 de 1988 y en la Resolución Ex. N° 49 de 2016, dejan claramente establecido que la tasación solicitada por el contribuyente para efectos de determinar la base imponible del IVA debe practicarse de acuerdo al procedimiento que señalan las normas de la Ley sobre Impuesto Territorial y tiene, por tanto, plenos efectos en el avalúo fiscal del inmueble.

Cuestión distinta es el ejercicio de la facultad de tasación contenida en el artículo 64 del Código Tributario cuando el valor de enajenación del terreno sea notoriamente superior al valor comercial de aquellos de características y ubicación similares en la localidad respectiva.

El objetivo de esta tasación, tal como dispone el artículo 17 de la LIVS, es determinar el valor comercial del terreno, para lo cual, la misma norma entrega, como parámetro de comparación, el valor de aquellos de características y ubicación similares en la localidad respectiva.

De lo dicho se desprende que esta tasación no corresponde a una determinación de avalúo fiscal del inmueble sino a un valor comercial que deberá establecerse en base a la revisión del valor de otros inmuebles, por lo que en esta hipótesis no resultan aplicables las normas y procedimientos de la Ley N° 17.235.

### **III CONCLUSION**

Conforme lo expuesto precedentemente, se informa que:

- 1) Las solicitudes de modificación de avalúo fiscal presentadas por los contribuyentes para determinar la base imponible de IVA, de acuerdo a lo establecido en el inciso cuarto del artículo 17 de la LIVS, se sujetan a las normas generales en materia de Impuesto Territorial.

Para tal efecto, el Departamento de Avaluaciones respectivo determinará el nuevo valor conforme con dichas normas.

El avalúo fiscal así determinado regirá de inmediato para efectos de la determinación del IVA y a contar del 1 de enero del año siguiente a aquel en que se emita la Resolución que fija el nuevo avalúo para efectos del Impuesto Territorial.

- 2) En cambio, la determinación de la base imponible del IVA efectuada por el Servicio en base a lo dispuesto en el inciso final del artículo 17 de la LIVS, en relación a la facultad de tasación del artículo 64 del Código Tributario, se sujetará a las normas contenidas en estos dos artículos, no siendo procedente la aplicación de las normas de la Ley N° 17.235, en tanto, esta facultad no implica una modificación al avalúo fiscal del inmueble.

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

Oficio N° 1277, de 03.07.2020  
**Subdirección Normativa**  
Dpto. de Impuestos Indirectos