

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 2, N° 3,
ART. 55 – CIRCULAR N° 42, DE 2015 – RESOLUCIONES EXENTAS N° 6080, DE 1999, N° 6444
Y N° 8377, DE 1999. (ORD. N° 2372, DE 23.10.2020)**

Documentación a emitir en la venta de sitios eriazos.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre si corresponde emitir facturas exentas o basta la escritura pública suscrita ante notario en la venta de sitios eriazos.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, posee un terreno que pretende subdividir y posteriormente vender como sitio eriazo, el que solo tiene servidumbres que se recorren en caminos de tierra, no considerándose la implementación agua potable, ni alcantarillado, y solo existirá una red eléctrica conectada a la concesionaria de la zona donde se ubican estos sitios.

En razón de lo anterior, consulta si la venta de los terrenos debe documentarse emitiendo la respectiva factura exenta o mediante escritura pública suscrita ante notario público.

II ANÁLISIS

El texto vigente del N° 1 del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), define venta como “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 presente ley equipare a venta. Los terrenos no se encontrarán afectos al impuesto establecido en esta ley.”¹

Al respecto, de acuerdo a la Circular N° 42 de 2015, que instruyó sobre las modificaciones introducidas en su oportunidad por la Ley N° 20.780, 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, en la medida que concurren todos los elementos del hecho gravado “venta”, en conformidad al N° 1 del artículo 2° de la LIVS.

La citada circular precisa que lo gravado con IVA 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 el referido impuesto.

Lo señalado quedó refrendado por la Ley N° 21.210, que modificó el N° 1 del artículo 2° de la LIVS, reemplazando la oración “inmuebles, excluidos los terrenos” por “inmuebles construidos” y que agregó después del punto final que pasó a ser punto y seguido, la expresión “Los terrenos no se encontrarán afectos al impuesto establecido en esta ley.” Precisado lo anterior, y respecto de lo consultado, se informa que la Circular N° 26 de 1987 instruye que las urbanizaciones constituyen también, para efectos de la aplicación del IVA, un bien corporal inmueble construido; instrucciones que se encuentran plenamente vigentes aún después de las modificaciones introducidas a la LIVS, toda vez que el hecho gravado sigue recayendo en la venta de inmuebles construidos.

Por lo tanto, la venta de un sitio urbanizado efectuada por un vendedor – según la definición legal de “vendedor” contenida en el artículo 2°, N° 3, de la LIVS – se encuentra gravada con IVA por recaer sobre un bien corporal inmueble construido, siempre que las obras respectivas estén comprendidas, al menos en parte, en los terrenos que se venden.

No ocurre lo mismo si la venta recae como, señala en su presentación, sobre sitios eriazos, sin ningún tipo de edificación o construcción, incluyendo en este concepto a las urbanizaciones, en cuyo caso la venta no se encuentra gravada con IVA porque no se configura a su respecto el hecho gravado venta contenido en el artículo 2°, N° 1, de la LIVS, toda vez que éste excluye en forma expresa de la aplicación del tributo a los terrenos.

¹ Modificado por los numerales i y ii de la letra a) del N° 1 del artículo tercero de la Ley N° 21.210 que, respectivamente, reemplazaron la frase “inmuebles, excluidos los terrenos” por los vocablos “inmuebles construidos” y agregaron, a continuación del punto final que pasó a ser punto y seguido, la oración “Los terrenos no se encontrarán afectos al impuesto establecido en esta ley.”

Respecto de la documentación a emitir, la Resolución Ex. N° 6080 de 1999, modificada por la Resolución Ex. N° 6444 y N° 8377, todas del año 1999, dispone en su resolutivo 1° que las personas naturales o jurídicas y los entes sin personalidad jurídica que deban tributar de acuerdo con las normas establecidas en el artículo 20, N° 1, letras a) y b), y números 3, 4 y 5 del mismo artículo, de la Ley sobre Impuesto a la Renta, y quienes sean contribuyentes del impuesto establecido en el Título II de la LIRS, por las operaciones no afectas o exentas de los impuestos establecidos en la LIRS que realicen, deben otorgar las facturas o boletas que se establecen en esa resolución, salvo las que se efectúen por medio de instrumentos públicos o privados firmados ante notario, en las oportunidades que señala el artículo 55 de la citada LIRS.

Luego, la obligación de emitir facturas de ventas y servicios no afectos o exentos de IVA a que se refiere la Resolución Ex. N° 6080 de 1999, no rige respecto de las operaciones de ventas o servicios que se efectúen por medio de instrumentos públicos o privados firmados ante notario.

III CONCLUSIÓN

La venta de sitios eriazos que no cuentan con urbanización no se encuentra gravada con IVA. Si la venta es efectuada por escritura pública, no se debe emitir facturas de ventas y servicios no afectos o exentos de IVA a que se refiere la Resolución Ex. N° 6080, de 1999.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2372, de 23.10.2020
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos