

¿Debo o no emitir facturas por las ventas de inmuebles que no están afectos a IVA?

Estimadas(os):

Actualmente toda venta de bienes del activo fijo, incluidos los bienes raíces (inmuebles), debe ser analizada para definir si se trata de una operación afecta o no gravada con IVA, considerando que la venta de un activo por el cual se tuvo derecho a uso de crédito fiscal de IVA, al momento de su venta quedará gravada con dicho impuesto, sin importar el número de años que pasen desde su compra o construcción. Así, por ejemplo, si construí una fábrica o compré una oficina y ello generó el uso del crédito fiscal hace 15 años, si la vendo hoy ello estará afecto a IVA, descontando de la base el monto del terreno, debiendo emitir una factura gravada con IVA, aun cuando el contrato de venta esté por escritura pública.

Sin embargo, si la venta del bien raíz no es gravada con IVA, no dará origen a la obligación de emitir factura exenta o no gravada, ya que la transferencia constará en una escritura pública, con lo cual se cumple el requisito legal para no emitir los documentos tributarios (si emiten la factura exenta o no gravada, no estarán cometiendo una infracción, por lo que en muchas oportunidades los notarios las exigen por mayor seguridad, pero no es obligación y la emisión no sería un problema).

Para no estar afecto a IVA por la venta de un activo fijo, deben validar que en su compra no se utilizó el IVA como crédito fiscal. En este caso estarán las compras de bienes raíces usados, también lo estarán las compras de activo fijo por parte de contribuyentes que no están afectos a IVA, dado que ellos no usaron el crédito fiscal en la compra, por lo que no están afectos al hecho gravado especial establecido en la letra m) del art. 8 de la Ley del IVA, sin importar la antigüedad desde se adquisición o construcción por parte del vendedor actual.

Para respaldo les copio uno de los últimos oficios del SII sobre la materia, donde remarcamos los párrafos más relevantes:

VENTAS Y SERVICIOS - NUEVO TEXTO - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LAS - ART. 52 - CÓDIGO CIVIL, ART. 1801 - RESOLUCIONES EXENTAS N° 6080, DE 1999 Y N° 16, DE 2017. (Ord. N° 1233, de 05-06-2017)

SOLICITA PRONUNCIAMIENTO SOBRE LA EMISIÓN DE FACTURAS DE VENTAS Y SERVICIOS NO AFECTOS O EXENTOS DE IVA, EN EL CASO DE VENTAS DE BIENES INMUEBLES.

Solicita pronunciamiento sobre la emisión de Facturas de Ventas y Servicios No Afectos o Exentos de IVA, en el caso de ventas de bienes inmuebles.

Se ha solicitado a esta Dirección Nacional pronunciarse sobre la obligación de emitir Facturas de Ventas y Servicios no Afectos o Exentos de IVA, en el caso de ventas de bienes inmuebles celebradas por escritura pública.

I.- ANTECEDENTES

Indica que se ha recibido en esa Dirección Regional presentación de la sociedad Inmobiliaria XXXX, mediante la cual consulta acerca de la obligación tributaria de carácter accesorio consistente en la emisión de factura no afecta o exenta de IVA, tratándose de una entidad con giro inmobiliario.

Expone el contribuyente que realiza habitualmente ventas de bienes inmuebles, las cuales, atendidas las modificaciones introducidas al D.L. N° 825, de 1974, por las leyes 20.780 y 20.899, pueden quedar, en definitiva, tanto gravadas como no gravadas o exentas con Impuesto al Valor Agregado. Precisamente, respecto de estos últimos dos casos, solicita formalmente a este Servicio pronunciarse sobre si es procedente y obligatoria la emisión de Facturas de Ventas y Servicios No Afectos o Exentos de IVA, dado que la totalidad de sus operaciones, atendidas las particularidades de su giro, se efectúan mediante escritura pública.

II. ANALÍISIS

La Resolución Exenta N° 6080, modificada por las Resoluciones Exentas N° 6444 y 8377, todas del año 1999, dispone en su resolutivo primero, que “Las personas naturales o jurídicas y los entes sin personalidad jurídica que deban tributar de acuerdo con las normas establecidas en el Artículo N° 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 aquellos que sean contribuyentes del impuesto establecido en el título II del D.L. N° 825, de 1974, por las operaciones que realicen que se encuentran no afectas o exentas de los impuestos establecidos en la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, **deberán otorgar por dichas operaciones, de ventas o servicios, salvo los que se efectúen por medio de instrumentos públicos o privados firmados ante notario**, las facturas o boletas que se establecen en esta Resolución, en las oportunidades que señala el artículo 55 de la citada Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios”.

De lo expuesto, se desprende que la obligación de emitir los documentos tributarios regulados en la Resolución Exenta recién señalada no rige respecto de las operaciones de ventas o servicios que se efectúen por medio de instrumentos públicos o privados firmados ante notario.

Considerando que las ventas de bienes raíces, **en cuanto contratos solemnes requieren ser celebrados mediante escritura pública por disposición expresa del artículo 1801, inciso segundo, del Código Civil, no resulta obligatoria la emisión del documento tributario en análisis en las ventas de inmuebles**, únicamente en la medida que concurren los requisitos legales para que la operación **no se grave con el Impuesto a las Ventas y Servicios** o quede exenta del mismo, compartiendo esta Dirección Nacional el criterio expuesto por esa Dirección Regional.

III. CONCLUSIÓN

No resulta obligatoria la emisión de Facturas de Ventas y Servicios No Afectos o Exentos de IVA, dispuestas por la Resolución Exenta N° 6080, de 1999, respecto de las ventas de bienes raíces efectuadas por escritura pública, solemnidad exigida por el artículo 1801 del Código Civil, únicamente en la medida que concurren los requisitos legales para que la operación no se grave con el Impuesto a las Ventas y Servicios o quede exenta del mismo. En caso contrario, tratándose de una operación gravada con dicho impuesto, corresponderá la emisión de la correspondiente factura afecta en conformidad a las reglas generales del D.L. N° 825, de 1974.

Cabe hacer presente que lo anterior debe entenderse sin perjuicio de que, en uso de las atribuciones dispuestas en los artículos 52° del D.L. N° 825, de 1974, y 88° del Código Tributario, este Servicio, en lo sucesivo, modifique la referida Resolución Exenta N° 6080, de 1999, o bien disponga por otro medio obligaciones análogas respecto de contribuyentes que realicen este tipo de operaciones, si se estima conveniente para el mejor resguardo del interés fiscal.

En este sentido, cabe hacer presente que la Resolución Exenta N° 16, de 2017, dispuso que toda persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que efectúen ventas de bienes corporales inmuebles, entre otras operaciones, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros, en aquellos casos en que éstas no se afecten con el Impuesto a las Ventas y Servicios, o bien se encuentren

expresamente exentas, deberán presentar al notario o demás ministros de fe actuantes, al momento de la suscripción del referido contrato, la “Declaración Jurada Artículo 75 del Código Tributario”, dejando constancia en forma expresa en ésta, de la circunstancia que no hace aplicable el ya mencionado impuesto y su fundamento.

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio 1233, de 05.06.2017

Subdirección Normativa

Dpto. de Impuestos Indirectos

Saludos,



OMAR A. REYES RÍOS

Ricardo Lyon 222, Of 703, Providencia

Fono: +56 222 701 000 • www.circuloverde.cl