

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 2 N° 3, ART. 73, CIRCULAR N° 42,
DE 2015, RES.EX N° 16 DE 2017 – CODIGO TRIBUTARIO, ART. 75
(ORD. N° 2246, DE 30-08-2019)**

Solicita pronunciamiento sobre pago de Impuesto por venta de bien inmueble.

Se ha solicitado a esta Dirección Nacional, un pronunciamiento sobre pago de Impuesto por venta de bien inmueble, cuya adquisición se registró en el Conservador de Bienes Raíces de los Andes con fecha de 13 de julio de 2018.

I.- ANTECEDENTES:

Señala en su presentación, que doña XXXXX, compró un departamento a Constructora YYYYY, con fecha 10 de noviembre de 2014 en UF 1100, pagado al contado y en dinero efectivo. (Escritura pública N° xxx – 2014 practicada en Notaría Ricardo San Martín U. Notaría 43 de la ciudad de Santiago).

Ante la quiebra de la vendedora, que le generó una serie de problemas administrativos, la constructora no inscribió la propiedad en el debido tiempo, sino con fecha 13 de julio de 2018, REP xxx, foja xxx vta., N° xxx, registro de Propiedad 2018, CBR Los Andes.

La PROPIETARIA desea vender su propiedad ya que trabaja y vive en la Serena donde actualmente arrienda y existe un comprador, pero el Banco intermediario señala que debe pagar impuesto ya que la propiedad tiene menos de 1 año de inscrita.

Entiende que el espíritu de la Ley es no ser un vendedor habitual, y en este caso la propietaria NO ES VENDEDOR HABITUAL de acuerdo a los antecedentes mencionados.

II.- ANALISIS:

Con las modificaciones incorporadas por las Leyes N°s. 20.780 y 20.899, a los números 1 y 3, del artículo 2° del D.L. N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, se incluyó en el hecho gravado “venta” la transferencia de bienes corporales inmuebles, excluido los terrenos; a su vez, en la definición de “vendedor”, a que se refiere el N° 3, de este artículo, se amplía el universo de contribuyentes sujetos de este impuesto, que antes de la modificación sólo consideraba a las empresas constructoras, incluyendo a las personas naturales, jurídicas, comunidades y sociedades de hecho que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes inmuebles.

Asimismo, se incorporó en el N° 3, del referido artículo 2° de la Ley, una presunción de habitualidad, cuando entre la fecha de adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año. La referida presunción de habitualidad, tiene el carácter de presunción legal, por tanto, admite prueba en contrario.

Por su parte, el inciso primero del artículo 75° del Código Tributario establece que los Notarios y demás ministros de fe deberán dejar constancia del pago del tributo contemplado en la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, en los documentos que den cuenta de una convención afecta a dicho tributo.

Además, el inciso final de este mismo artículo, modificado por la Ley N° 20.899, señala que, en los casos de venta o contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, o de un contrato general de construcción, la obligación establecida en el inciso primero se entenderá cumplida dejando constancia del número y fecha de la factura o facturas correspondientes.

En concordancia con lo anterior, el artículo 73° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, señala que todo funcionario fiscal, semifiscal, etc., que en razón de su cargo tome conocimientos de hechos gravados por esta Ley, deberá exigir se le exhiba el documento que acredite el pago del impuesto, antes de dar curso a las solicitudes, inscripciones u otras actuaciones, tratándose, entre

otros, de la venta de un bien corporal inmueble, lo cual se entenderá cumplido con la exhibición de la o las facturas correspondientes. Agrega, en su inciso cuarto, que la infracción a lo señalado precedentemente, hará responsable del impuesto solidariamente con el contribuyente al funcionario o ministro de fe, sanción que también es aplicable o los que infrinjan lo establecido en el artículo 75° del Código Tributario.

Respecto a la presunción de habitualidad en la venta de inmuebles, establecida en el N° 3, del artículo 2° del D.L. N° 825, de 1974, este Servicio instruyó mediante Circular N° 42, de fecha 05 de junio de 2015, en su título III N° 1, letra b), sobre la forma de determinar el plazo de un año entre la adquisición y enajenación de un inmueble a que se refiere dicha norma, señalando al respecto que se “entenderá que el momento de la adquisición o enajenación es aquel en que el inmueble se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces a nombre del respectivo comprador”.

En relación a lo anterior, y en respuesta a consulta de la Asociación de Notarios, Conservadores y Archiveros Judiciales de Chile, este Servicio¹ señaló que, para que una venta de inmueble se presuma habitual, debe efectuarse en el plazo igual o inferior a un año contado entre la fecha de adquisición o construcción del bien y su posterior enajenación, entendiéndose como momento de adquisición la fecha en que el vendedor inscribió a su nombre el dominio del bien inmueble y como fecha de enajenación, aquella en que el comprador hace lo propio inscribiendo el dominio del bien a su nombre.

Agrega, el referido Oficio que, en estos casos al momento de firmarse la escritura, momento en el cual el artículo 75° del Código Tributario obliga al Notario a dejar constancia del pago del impuesto, no existe hecho gravado como consecuencia de la presunción de habitualidad, ya que ésta sólo puede determinarse una vez que el bien inmueble sea inscrito a nombre del adquirente. En virtud de ello, en esta situación el Notario no se encuentra obligado a la exigencia establecida en el artículo 75° del citado código, a que se acredite el pago del impuesto, ya que al momento de la firma de la escritura no se dan los elementos del hecho gravado.

Con el objeto que los notarios y demás ministros de fe den cumplimiento a la obligación contenida en el artículo 75° del Código Tributario, este Servicio emitió la Resolución Ex. SII N° 16, de fecha 31 de enero de 2017, sobre el procedimiento a que deberán ajustarse los contribuyentes para acreditar el pago del tributo ante notarios o ministros de fe, estableciendo en su resolutivo 1°, que en la venta de bienes corporales inmuebles al momento de la suscripción del o los documentos que den cuenta de la venta, se deberá presentar la factura en que conste el recargo del Impuesto a las Ventas o Servicios o el comprobante de pago del impuesto y, en su resolutivo 2°, que en aquellos casos en que la operación no se encuentre afecta con el referido Impuesto o se encuentre expresamente exenta, presentar declaración jurada que se establece en la referida Resolución y que se acompaña como anexo a ella.

Ahora bien, de acuerdo a su consulta, el bien raíz que se quiere enajenar, se habría adquirido por la contribuyente en noviembre de 2014, el cual, por razones ajenas a su voluntad, lo habría inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Los Andes con fecha 13 de julio de 2018, fecha en que de acuerdo a lo señalado en los párrafos anteriores, se entiende se habría producido la adquisición del inmueble por parte de la contribuyente, la cual da inicio al cómputo del plazo de un año, para fines de la aplicación de la presunción de habitualidad establecida en la Ley, cuyo término del plazo, como se señaló precedentemente, no puede determinarse hasta que éste sea inscrito en el Conservador de Bienes Raíces, por quien lo adquiera; razón por la cual el Notario no se encontraría obligado a que se le acredite el pago del impuesto por no darse los elementos del hecho gravado, y por tanto, si la contribuyente considera que no es habitual en la venta de inmuebles, debe presentar la declaración jurada establecida en la citada Resolución Ex. SII N° 16.

Sin perjuicio de lo señalado, este Servicio para fines de aplicar la presunción de habitualidad a que se refiere el N° 3 del artículo 2° del D.L. N° 825, considera lo señalado en el artículo 4° del D.S. N° 55, de 1977, Reglamento de la Ley, modificado por D.S. N° 682, de 2017, que establece que para fines de calificar la habitualidad, el Servicio considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes corporales muebles o inmuebles, y en virtud de ello, determinará si el ánimo que tuvo al adquirirlos fue para fines de su uso, consumo o para la reventa.

¹ Oficio Ord. N° 0496, de 08 de marzo de 2017.

Luego, en la eventualidad que la contribuyente sea sometida a fiscalización por parte de este Servicio, en circunstancias que el inmueble enajenado sea inscrito por quien lo adquiere dentro del plazo igual o inferior a un año y por tanto sea aplicable la presunción de habitualidad establecida en la ley, para fines de desvirtuar dicha presunción, deberá acreditar con todos los medios de prueba de que disponga, que el ánimo que tuvo al adquirir el inmueble fue para su uso y no para la reventa.

III.- CONCLUSIÓN:

De acuerdo a lo señalado precedentemente, si su representada no es contribuyente habitual en la venta de bienes corporales inmuebles, al momento de la firma de la escritura no existiría hecho gravado como consecuencia de la presunción de habitualidad establecida en el N° 3, del artículo 2°, de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, por no darse en esa instancia el supuesto que el bien se inscriba a nombre del adquirente en el Conservador de Bienes Raíces, razón por la cual, el Notario no se encuentra obligado a dar cumplimiento a la exigencia establecida en el artículo 75° del Código Tributario.

Sin perjuicio de lo señalado precedentemente y con el objeto de que el Notario se exima de la obligación establecida en el artículo 75° del Código Tributario, su mandante deberá presentarle la declaración jurada establecida en la Resolución Ex. SII N° 16, de 2017 y, sin perjuicio también, en la eventualidad que el bien raíz sea inscrito posteriormente a nombre del adquirente en el Conservador de Bienes Raíces, dentro del término del plazo de una año previsto en la Ley, que su representada deba desvirtuar con la documentación pertinente, ante futuras acciones de fiscalización que realice este Servicio, que el inmueble no lo adquirió con el ánimo de venderlo, y que, por lo tanto, no existió habitualidad en la operación.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2246, de 30-08-2019
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos