

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART.2 N° 3, ART. 52 Y SS.
– REGLAMENTO LIVS, ART. 4 – RESOLUCIÓN EX. N° 16 DE 2017
(ORD. N° 910, DE 21.03.2023)**

Obligaciones administrativas en la venta de un bien inmueble afecto a IVA.

De acuerdo con su presentación, tras señalar que la sociedad analiza vender una propiedad que se encontraría afecto a IVA pero no tiene informadas actividades afectas a dicho tributo, consulta si se debe emitir una factura de concretarse la venta y cómo sería el trámite en este caso ya que nunca ha emitido facturas, consultando además si debe informar una actividad afecto a IVA.

Al respecto se informa que, de acuerdo con el N° 3°) del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), se entiende por “vendedor” cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. La misma norma aclara que corresponderá al Servicio calificar la habitualidad.

El artículo 4° del Reglamento de la LIVS dispone que, para 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 de que se trate y, con estos antecedentes, determinará si el ánimo que guió al contribuyente fue adquirirlos para su uso, consumo o para la reventa.

Por tanto, para determinar la habitualidad es irrelevante que el enajenante no tenga informadas actividades afectas a IVA o que nunca haya emitido facturas, sino que, a la luz de las circunstancias¹, se determine que el ánimo del contribuyente fue adquirir el bien inmueble para su posterior reventa, cuestión de hecho entregada a las respectivas instancias de fiscalización.

Luego, si el enajenante tiene la calidad de vendedor –en este caso– de un bien corporal inmueble construido, deberá emitir una factura o boleta afecto a IVA, de acuerdo con los artículos 52 y siguientes de la LIVS.

En caso que la sociedad en cuestión no tenga informada ante este Servicio actividades comerciales afectas a IVA y no contare con la documentación tributaria requerida para respaldar la enajenación de un bien inmueble construido afecto a IVA, para enterar en arcas fiscales el impuesto asociado debe ajustarse al procedimiento establecido en la Resolución Ex. N° 16 de 2017, debiendo acreditar el pago del impuesto presentando al notario o demás ministros de fe, al momento de la suscripción del referido contrato, la “declaración mensual y pago simultáneo de impuesto formulario 29”, en que conste el IVA correspondiente a la operación, declarado y pagado.

**HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR**

Oficio N° 910, de 21.03.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ Circular N° 37 de 2020