

San Salvador, 15 de Marzo de 2006.

DIAGONAL CENTROAMÉRICA Y AVE. ALVARADO, CONDOMINIO TRES TORRES, TORRE 3, S.S. TEL. CONM,: (503) TEL. 244-3000



12101-0PJ-0001-2006

San Salvador, 13 de Marzo de 2006

Dirección General de Impuestos Internos

Asunto: Respuesta a consulta sobre procedencia o no del cobro de IVA en intereses generados por financiamientos. Artículo 5 Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios.

Hago referencia a escrito presentado a esta Dirección General el día , por medio del cual manifiesta que su representada se dedica a la venta de inmuebles (lotes urbanizados) las cuales realiza al crédito y al contado.

Según expresa, en las ventas al crédito otorga financiamiento a sus clientes y en garantía constituye hipoteca sobre el inmueble.

Dichos financiamientos son otorgados a años y devengan una tasa de interés.

Las operaciones de compraventa las documenta con la respectiva escritura de compraventa e Hipoteca las cuales inscriben en el Registro de Comercio (sic).

Asimismo manifiesta, que existe transferencia de dominio





del bien inmueble y el financiamiento es originado exclusivamente por la venta del inmueble.

Por todo lo expuesto, solicita a la Administración Tributaria, con base en lo dispuesto en el artículo 26 del Código Tributario, le indique si los intereses generados por el financiamiento de los bienes inmuebles vendidos al crédito son gravados con el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios.

RESPUESTA DE LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Sobre la inquietud formulada en su escrito de mérito, esta Dirección General le expresa, que la situación planteada en su escrito presentado a esta Oficina el día

ha sido analizada por esta Dirección General, y luego del análisis efectuado, la Administración Tributaria procede a brindar respuesta y a emitir su pronunciamiento, con base en lo establecido en el artículo 18 de la Constitución de la República de El Salvador, en relación con los artículos 4 literal a) y 26, ambos del Código Tributario, en los términos siguientes:

Que como punto de partida esta Dirección General considera pertinente expresar, que la venta de **inmuebles** llevada a cabo de la forma prescrita en el Código Civil, de la cual subyace una auténtica, legítima y plena transferencia de dominio, no constituye un hecho generador gravado con IVA, ya que la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, en materia de bienes, únicamente grava la transferencia de bienes **muebles** corporales, no así sobre **inmuebles**. Lo anterior con base a lo dispuesto en el artículo 1, 4 y 54 de la Ley en referencia.

Sin embargo, cuando en el negocio jurídico no se lleva a cabo una genuina transferencia de dominio del inmueble, el tratamiento fiscal cambia, y en esos casos, independientemente

de la figura jurídica adoptada por las partes, el acontecimiento resulta ser un hecho generador gravado con la tasa del 13% por la vía de las prestaciones de servicios, atendiendo a lo estipulado en los artículos 16 y 17 inciso primero de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios.

Ahora bien, en el presente caso, según lo acota el representante legal de la sociedad consultante, en las operaciones que la contribuyente realiza, si se concretiza una transferencia de dominio del inmueble, lo cual de suscitarse efectivamente factual y jurídicamente, ubica a tales operaciones (a las de transferencia de dominio de inmuebles) en el plano de la no sujeción al pago del IVA.

Las operaciones no sujetas, encuentran su definición específica en nuestra normativa tributaria en el inciso penúltimo del artículo 66 de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, el cual considera como operaciones no sujetas, aquellas que, no se enmarcan dentro de los hechos generadores establecidos en dicha ley.

Partiendo de ese entendido, es decir, presuponiendo que en el presente caso efectivamente se suscitara una transferencia de un bien inmueble, lo cual no obsta para que ello pueda ser sujeto de comprobación por parte de esta Oficina para establecer la situación legal y fáctica de tales operaciones, esta Dirección General pasa a pronunciarse de manera puntual sobre el tratamiento tributario a brindar a los intereses generados por el financiamiento que la sociedad otorga a sus clientes, para que éstos adquieran los inmuebles al crédito, en los términos siguientes:

Que la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios en su artículo 5 inciso final estipula entre otras cosas, que para efectos de dicha ley, cualquier forma de financiamiento se considera una prestación de servicios.

Las prestaciones de servicios como hecho generador gravado con el IVA, se encuentran reguladas de manera concreta, en los artículos 16 y 17 de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios.

El inciso primero del aludido artículo 16 considera de manera puntual el pago de intereses, como una manifestación indiscutible de la presencia de una contraprestación, generada por la preexistencia de un acto o contrato que motiva la prestación de un servicio, en estos casos, de un servicio de financiamiento, en la que una parte se obliga a otorgar un financiamiento, y la otra, a pagar como contraprestación, los intereses respectivos (junto al capital).

En las prestaciones de servicios, el valor sobre el cual se calcula el IVA (base imponible) correspondiente, resulta ser el valor total de la contraprestación. Lo anterior conforme a lo estipulado en el artículo 48 literal h) de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios.

De modo particular, en los financiamientos, los intereses constituyen la contraprestación del servicio, es decir, que en esos casos, los intereses al ser concebidos por la ley como la contraprestación del servicio, pasan a conformar la base imponible para calcular el impuesto.

De acuerdo a lo expuesto, la sociedad

, estaría obligada conforme a la ley, a cobrar el IVA respectivo sobre los intereses que se generen por los financiamientos que otorga, y a formular ante la Administración Tributaria, la declaración y el pago del impuesto a que haya lugar proveniente de tales operaciones.

Asimismo, si en efecto, en las operaciones de venta de inmuebles que realiza dicha sociedad se transfiere plenamente el dominio del bien y como consecuencia de ello, esa operación se constituye en una operación no sujeta al pago del IVA, la sociedad consultante tendría que cumplir con la obligación formal de declarar esas operaciones no sujetas en el formulario de declaración de IVA, conocido administrativamente como F-07 (aunque no sean generadoras del pago de ese impuesto), ya que el inciso primero del artículo 93 de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios estipula, que los contribuyentes deberán presentar mensualmente la declaración jurada respectiva, sobre las operaciones gravadas, exentas y no sujetas realizadas en el periodo tributario.

Así las cosas y en conclusión a todo lo expuesto, esta Dirección General considera, que con base a las disposiciones legales evocadas en la presente respuesta, los intereses generados por los financiamientos que la sociedad

, otorga a sus clientes para adquirir los inmuebles al crédito, se encuentran gravados con la tasa del trece por ciento que estipula el artículo 54 de la Ley de Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios.

Lic. Luis Alonso Barahona Avilés
Director General de Impuestos Internos

Atentamento