

**CIRCULAR N° 52, DEL 15 DE SEPTIEMBRE DE 2008**

**MATERIA: IMPARTE INSTRUCCIONES SOBRE MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL ARTÍCULO 21° DEL D.L. N° 910, DE 1975 POR EL ARTÍCULO 5° DE LA LEY 20.259 DEL 25-03-2008.**

I.- INTRODUCCIÓN

En el Diario Oficial de 25 de marzo de 2008, se publicó la Ley N° 20.259, que, entre otros, modifica el artículo 21° del D.L. N° 910 de 1975.

La presente Circular tiene por objeto impartir instrucciones sobre esta modificación legal.

II.- MODIFICACIONES AL ARTÍCULO 21 DEL DECRETO LEY N° 910, DE 1975

El artículo 5° de la Ley N° 20.259, establece lo siguiente:

“Artículo 5.- Introdúcense, a contar de la fecha de publicación de la presente ley, las siguientes modificaciones en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910, de 1975:

- 1) En el inciso primero, reemplázanse las expresiones “y en los contratos generales de construcción que no sean por administración de dichos inmuebles, de acuerdo con las disposiciones del Decreto Ley N° 825, de 1974.” por “cuyo valor no exceda de 4.500 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 (doscientas veinticinco) unidades de fomento por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las disposiciones del Decreto Ley N° 825, de 1974.”.
- 2) En la primera oración del inciso segundo, reemplázanse las expresiones “será aplicable también a los” por las expresiones “ será aplicable también, sin las limitaciones de monto antes indicadas, a los”.
- 3) Agrégase, en el inciso tercero, la siguiente oración a continuación del punto aparte (.), que pasa a ser punto seguido (.): “Para acceder al beneficio la empresa constructora deberá contar con el respectivo permiso municipal de edificación.”.
- 4) Intercálase el siguiente nuevo inciso a continuación del inciso tercero:  
“Excepto para el caso de aquellos contratos que recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el artículo 3° del Decreto Ley N°2.552, de 1979, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el beneficio dispuesto en el inciso primero no será aplicable a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, ni aun en los casos que pudieran implicar la variación de la superficie originalmente construida, como tampoco a los contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos.”.
- 5) Intercálense los siguientes incisos, nuevos, a continuación del actual inciso final:  
“En el caso de contratos de construcción referidos a más de una vivienda, para acceder al beneficio, el contrato deberá indicar el precio unitario de construcción de las viviendas, incluyéndose en éste el valor de los bienes comunes a construir, a prorrata de las superficies construidas respectivas. Cuando el contrato general de construcción incluya inmuebles para habitación, que no excedan de 4.500 unidades de fomento y otros que sobrepasen tal monto, el beneficio imputable en cada facturación de un estado de pago será la cantidad que resulte de aplicar, al crédito potencial total, la proporción que el estado de pago represente respecto del total del precio de construcción de las viviendas del contrato. El crédito total potencial será igual a la suma de los créditos individuales de las viviendas a construir con derecho al beneficio.

Las modificaciones o el término anticipado de un contrato general de construcción, que causen variaciones al crédito potencial disponible inicialmente previsto, darán lugar al ajuste correspondiente en los siguientes estados de pago, con el consiguiente derecho a crédito o la obligación de reintegro respectiva. En el caso de un contrato general de construcción destinado a completar la construcción de inmuebles para habitación, también se aplicarán las normas precedentes, pero, para establecer el crédito potencial disponible, en el cálculo del crédito individual de las viviendas, deberá considerarse la suma del precio individual de construcción del contrato más el valor de las obras preexistentes, el cual deberá ser declarado en el contrato.

Las empresas constructoras deberán informar al Servicio de Impuestos Internos, en la oportunidad y forma que éste determine, los antecedentes que sirvan de base para el cálculo del beneficio impetrado así como los compradores de los inmuebles o los mandantes de los contratos generales de construcción, que no sean por administración.

Tratándose de contratos generales de construcción de inmuebles para habitación, que no sean por administración, celebrados con anterioridad al 1 de julio de 2009, se sujetarán al beneficio del inciso anterior si han obtenido el respectivo permiso municipal de edificación con anterioridad a dicha fecha y siempre que al 31 de diciembre de 2009 las obras ya se hayan iniciado.”.

Con las modificaciones introducidas, el nuevo texto legal ha quedado del siguiente tenor:

“Artículo 21.- Las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos cuyo valor no exceda de 4.500 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 (doscientos veinticinco) unidades de fomento por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las disposiciones del Decreto Ley N° 825, de 1974. El remanente que resultare de esta imputación, por ser inferior el pago provisional obligatorio o por no existir la obligación de hacerlo en dicho período, podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba pagarse en la misma fecha, y el saldo que aún quedare podrá imputarse a los mismos impuestos en los meses siguientes, reajustado en la forma que prescribe el artículo 27 del Decreto Ley N° 825, de 1974. El saldo que quedare una vez efectuadas las deducciones por el mes de diciembre de cada año, o el último mes en el caso de término de giro, tendrá el carácter de pago provisional de aquellos a que se refiere el artículo 88 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

Lo dispuesto en el inciso anterior será aplicable también, sin las limitaciones de monto antes indicadas, a los contratos generales de construcción que no sean ejecutados por administración, que las empresas constructoras celebren con la Cruz Roja de Chile, Comité Nacional de Jardines Infantiles y Navidad, Consejo de Defensa del Niño, Consejo Nacional de Protección a la Ancianidad, Corporación de Ayuda al Menor -CORDAM, Corporación de Ayuda al Niño Limitado -COANIL, Cuerpo de Bomberos de Chile, Bote Salvavidas, como asimismo, con otras instituciones de beneficencia que gocen de personalidad jurídica, no persigan fines de lucro, no reciban subvenciones del Estado, que tengan por único objeto proporcionar ayuda material, exclusivamente en forma gratuita, solamente a personas de escasos recursos económicos, que de acuerdo a sus estatutos o a la naturaleza de sus actividades no realicen principalmente operaciones gravadas con el Impuesto al Valor Agregado y siempre que la aplicación de la citada norma no implique discriminar respecto del giro de empresas que no puedan acogerse a ella. Las obras que se construyan en virtud de los contratos señalados en este inciso podrán destinarse exclusivamente a los fines propios de la Institución y no podrán enajenarse antes de diez años, los que se contarán desde la fecha de la recepción final de la obra, salvo que el enajenante reintegre previamente las cantidades equivalentes al 0,65 aludido, reajustadas según la variación de la unidad

tributaria mensual determinada entre el mes de cada pago del precio del contrato y el de la enajenación. Para acogerse a lo dispuesto en este inciso, las citadas instituciones deberán contar con la aprobación del Ministerio de Hacienda, el cual, teniendo a la vista los antecedentes que acrediten el cumplimiento de las exigencias prescritas, deberá dictar el decreto respectivo.

Para los efectos de este artículo, deben entenderse incluidos en el concepto "habitación", también las dependencias directas, tales como estacionamientos y bodegas amparadas por un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto de construcción, siempre que el inmueble destinado a la habitación propiamente tal constituya la obra principal del contrato o del total contratado. Para acceder al beneficio la empresa constructora deberá contar con el respectivo permiso municipal de edificación.

Excepto para el caso de aquellos contratos que recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el artículo 3° del Decreto Ley N°2.552, de 1979, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, el beneficio dispuesto en el inciso primero no será aplicable a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, ni aún en los casos que pudieran implicar la variación de la superficie originalmente construida, como tampoco a los contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos.

En la liquidación de sociedades que sean empresas constructoras, de comunidades que no sean hereditarias ni provengan de la disolución de la sociedad conyugal y de cooperativas de vivienda, estas sociedades, comunidades o cooperativas tendrán derecho a la deducción e imputación establecida en este artículo, respecto de las adjudicaciones que recaigan sobre los bienes corporales inmuebles destinados a la habitación. Los remanentes que resulten tendrán la calidad de pagos provisionales voluntarios para los socios o comuneros en la parte proporcional que corresponda a cada socio o comunero en el total de la adjudicación.

En el caso de contratos de construcción referidos a más de una vivienda, para acceder al beneficio, el contrato deberá indicar el precio unitario de construcción de las viviendas, incluyéndose en éste el valor de los bienes comunes a construir, a prorrata de las superficies construidas respectivas. Cuando el contrato general de construcción incluya inmuebles para habitación, que no excedan de 4.500 unidades de fomento y otros que sobrepasen tal monto, el beneficio imputable en cada facturación de un estado de pago será la cantidad que resulte de aplicar, al crédito potencial total, la proporción que el estado de pago represente respecto del total del precio de construcción de las viviendas del contrato. El crédito total potencial será igual a la suma de los créditos individuales de las viviendas a construir con derecho al beneficio.

Las modificaciones o el término anticipado de un contrato general de construcción, que causen variaciones al crédito potencial disponible inicialmente previsto, darán lugar al ajuste correspondiente en los siguientes estados de pago, con el consiguiente derecho a crédito o la obligación de reintegro respectiva. En el caso de un contrato general de construcción destinado a completar la construcción de inmuebles para habitación, también se aplicarán las normas precedentes, pero, para establecer el crédito potencial disponible, en el cálculo del crédito individual de las viviendas, deberá considerarse la suma del precio individual de construcción del contrato más el valor de las obras preexistentes, el cual deberá ser declarado en el contrato.

Las empresas constructoras deberán informar al Servicio de Impuestos Internos, en la oportunidad y forma que este determine, los antecedentes que sirvan de base para el cálculo del beneficio impetrado así como los compradores de los inmuebles o los mandantes de los contratos generales de construcción, que no sean por administración.

No obstante lo señalado en los incisos anteriores, hasta el día 30 de junio del año 2009, las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos

provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos y en los contratos generales de construcción que no sean por administración de dichos inmuebles, de acuerdo con las disposiciones del Decreto Ley N° 825, de 1974, en ambos casos, sin el requerimiento de contar previamente con el permiso municipal de edificación.

Tratándose de contratos generales de construcción de inmuebles para habitación, que no sean por administración, celebrados con anterioridad al 1° de julio de 2009, se sujetarán al beneficio del inciso anterior si han obtenido el respectivo permiso municipal de edificación con anterioridad a dicha fecha y siempre que al 31 de diciembre de 2009 las obras ya se hayan iniciado.”.

### III.- INSTRUCCIONES SOBRE LA MATERIA

- A) El nuevo texto legal ha introducido un tope al valor de construcción de las viviendas que pueden acceder al beneficio, así como también, se ha establecido un tope al monto total de la franquicia que se puede obtener.

Los montos establecidos en la nueva ley son los siguientes  
 Viviendas: 4500 UF  
 Franquicia 225 UF.

Teniendo como base las cantidades señaladas (en UF) y asumiendo un valor del terreno del 35% del valor total de venta, la siguiente tabla demuestra la aplicación de la nueva normativa:

PRECIO TOTAL	PRECIO TERRENO 35%	PRECIO NETO (sin terreno)	IVA	65%	TOPE	BENEFICIO REAL
1.500	525	975	185	120	225	120
2.000	700	1.300	247	161	225	161
2.500	875	1.625	309	201	225	201
2.800	980	1.820	346	225	225	225
3.000	1050	1.950	371	241	225	225
3.500	1225	2.275	432	281	225	225
4.000	1400	2.600	494	321	225	225
4.500	1575	2.925	556	361	225	225
4.501	1575,35	2.926	556	361	225	0

- B) Los topes señalados en las letras precedentes no son aplicables a los contratos celebrados con las instituciones de beneficencia mencionadas en el inciso segundo de la norma que se analiza.
- C) Para acceder al beneficio la empresa constructora deberá contar con el respectivo permiso municipal de edificación.
- D) El beneficio no será aplicable a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, ni aún en los casos que pudieran implicar la variación de la superficie originalmente construida, salvo en los casos de las viviendas sociales definidas en el artículo 3° del DL N° 2.552 de 1979.
- E) El beneficio no será aplicable a los contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos salvo en los casos de las viviendas sociales definidas en el artículo 3° del DL N° 2.552 de 1979.

En el caso de urbanización de terrenos destinados a viviendas sociales y otra clase de viviendas, amparadas en un mismo proyecto de construcción, el beneficio en comento se determinará aplicando el 0,65 sobre aquella parte del débito generado

en el contrato de urbanización equivalente a la proporción que en el total de la superficie construida o por construir representen las viviendas sociales en la superficie total construida. En aquellos casos en que el mandante del contrato de urbanización sea un órgano del Estado v. gr. SERVIU, MOP, Municipalidades, etc. y las viviendas a las que accede la urbanización no se encuentren construidas, serán dichos órganos los que deberán señalar en el contrato respectivo la proporción que representarán en el total de viviendas que se construirán en el terreno urbanizado, las viviendas sociales.

Teniendo presente esta nueva disposición, han quedado sin efecto las instrucciones anteriores existentes sobre la materia contenidas en el párrafo tercero del Capítulo VII de la Circular N° 26 de 1987.-

- F) Los contratos de construcción de más de una vivienda, o que tengan por objeto completar la construcción de las mismas deberán indicar el precio unitario de cada una de ellas, incluyendo en dicho valor el prorrateo del valor de los bienes comunes, y, en su caso, el valor de las obras preexistentes, el cual deberá ser declarado en el contrato.

Cuando el contrato general de construcción incluya inmuebles para habitación, que no excedan de 4.500 unidades de fomento y otros que sobrepasen tal monto, el beneficio imputable en cada facturación de un estado de pago será la cantidad que resulte de aplicar, al crédito potencial total, la proporción que el estado de pago represente respecto del total del precio de construcción de las viviendas del contrato.

El crédito total potencial será igual a la suma de los créditos individuales de las viviendas a construir con derecho al beneficio, lo que implica que la distribución de costos por vivienda deberá efectuarse al inicio de cada proyecto.

En el siguiente ejemplo se observa una aplicación práctica de esta norma:

Un proyecto de construcción de 5 viviendas con los precios individuales que se indican en la tabla, asumiendo un valor del terreno del 35% del valor total de venta y un estado de pago que representa un 20% del total del precio de construcción de las viviendas del contrato:

PRECIO TOTAL	PRECIO TERRENO 35%	PRECIO NETO (sin terreno)	IVA	65%	TOPE	BENEFICIO REAL
2.500	875	1.625	309	201	225	201
3.000	1050	1.950	371	241	225	225
3.500	1225	2.275	432	281	225	225
4.600	1610	2.990	568	369	225	0
5.000	1750	3.250	618	401	225	0



$$651 \times 20\% = 130,2$$

Por lo tanto, como el beneficio imputable en la facturación del estado de pago corresponde a la proporción que el estado de pago represente respecto del total del precio de construcción de las viviendas del contrato, en este caso, 20%,

aplicado sobre el crédito potencial total de 651 UF, el beneficio imputable corresponde a 130, 2 UF:-.

Sin embargo, en el evento de producirse modificaciones o el término anticipado de un contrato general de construcción, que causen variaciones al crédito potencial disponible inicialmente previsto, deberán efectuarse los ajustes correspondientes en los siguientes estados de pago, con el consiguiente derecho a crédito o la obligación de reintegro respectiva.

Respecto del tratamiento de las unidades que corresponden a dependencias directas, tales como estacionamientos y bodegas, cabe señalar que, para los efectos del beneficio, ellas se encuentran comprendidas en el concepto de "habitación", según lo establece el inciso 3° del artículo 21 citado, siempre que se encuentren amparadas en un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto de construcción, y el inmueble destinado a la habitación propiamente tal constituya la obra principal del contrato o del total contratado.

De esta manera, cumpliéndose los requisitos indicados en el párrafo anterior, dichas dependencias directas accederán a la franquicia considerándose para estos efectos como inmuebles separados del bien del cual dependen.

- G) Las empresas constructoras deberán informar al Servicio de Impuestos Internos, los antecedentes que sirvan de base para el cálculo del beneficio impetrado así como los compradores de los inmuebles o los mandantes de los contratos generales de construcción, que no sean por administración. Las instrucciones particulares sobre la forma y oportunidad de cumplimiento de la señalada obligación, serán determinadas por este Servicio a través de la resolución correspondiente.
- H) De acuerdo con lo establecido por el inciso penúltimo del artículo 64 del Código Tributario, este Servicio procederá a tasar el precio o valor de los inmuebles para habitación fijado en el respectivo contrato de venta, contrato general de construcción que no sea por administración o contrato general de construcción destinado a completar la construcción, cuando el valor fijado en dicho acto o contrato sea notoriamente inferior al valor comercial de los inmuebles de características y ubicación similares, en la localidad respectiva.
- I) Las instrucciones impartidas en el Capítulo VI de la Circular N° 26 de 1987 se mantienen vigentes en todo aquello que no haya sido modificado expresamente en la ley que se analiza.

#### IV.- VIGENCIA

El artículo 5° de la ley citada, establece en el encabezado de su inciso primero, que las modificaciones en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910, de 1975, que pasa a indicar, se introducen a contar de la fecha de publicación de dicha ley.

De esta manera, los cambios al texto del mencionado artículo 21, se entienden efectuados desde el día 25 de marzo del año en curso, fecha de publicación de la ley.

No obstante, lo anterior y considerando lo establecido en los dos últimos incisos que introduce al artículo 21, el número 5) del artículo 5°, citado, debe entenderse lo siguiente respecto de la observancia de las modificaciones que se introducen:

- 1.- Hasta el día 30 de junio de año 2009, la venta de inmuebles para habitación y los contratos generales de construcción de inmuebles para habitación, que no sean por administración, se registrarán por lo dispuesto en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910, de 1975, en su texto vigente hasta el día 24 de marzo de 2008, es decir, antes de la modificación legal, esto es el crédito de que se trata podrá seguir

imputándose en la misma forma y cumpliendo los mismos requisitos que establece el artículo 21 antes de su modificación, incluso cuando dichos contratos tengan por objeto urbanizar terrenos.

2.- En el caso de los contratos generales de construcción de inmuebles para habitación, que no sean por administración, que se hayan celebrado con anterioridad al día 1° de julio de 2009, para poder seguir rigiéndose por el artículo 21°, citado, de acuerdo al texto vigente hasta antes de la publicación de la ley modificatoria, deberán cumplir con los siguientes requisitos copulativos:

- a.- Haber obtenido el respectivo permiso municipal de edificación antes del 1° de julio de 2009; y
- b.- Haber iniciado las obras al 31 de diciembre de 2009.-

Para estos efectos se entenderá que las obras que forman parte de un mismo permiso de edificación, se han iniciado cuando se haya empezado la ejecución de aquella parte de las mismas que, de acuerdo a las bases técnicas del contrato y el permiso de edificación aprobado, deban realizarse en primer termino.

Saluda a Ud.

**RICARDO ESCOBAR CALDERON  
DIRECTOR**

**AL DIARIO OFICIAL, EN EXTRACTO  
AL BOLETIN  
A INTERNET**