

ORD. N° __698__ /

**ANT : Consulta de contribuyente que
indica.**

MAT : Da respuesta.

PROVIDENCIA, 01.12.2009

**De: Sr. BERNARDO SEAMAN GONZALEZ
DIRECTOR REGIONAL XV DIRECCION REGIONAL
METROPOLITANA SANTIAGO ORIENTE**

A : Sr. XXXXXX

Se ha recibido en esta Dirección su presentación efectuada con fecha 18.11.2009, en la cual solicita un pronunciamiento en cuanto a si su representada tiene derecho a facturar con el crédito especial del 65% para empresas constructoras, después de las modificaciones de la ley, respecto de la Obra "Contrato por suma alzada de agua potable rural en villorio", cuyo mandante es el Ministerio de Obras Públicas, la cual comprende casas habitacionales, posta rural y escuela. En relación a lo consultado, cumpla con informar a Ud. lo que sigue:

1.- En primer lugar, en el Diario Oficial de 25 de marzo de 2008 se publicó la Ley N° 20.259, que en su artículo 5°, modificó el art. 21 del D.L. N° 910 de 1975, estableciendo topes a la franquicia ya existente y eliminando el beneficio, entre otros, 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 art. 3° del D.L. 2.552 de 1979, tal como lo dispone expresamente el nuevo inciso cuarto del art. 21° del D.L. 910.

En virtud de la modificación legal, la nueva redacción de la parte pertinente del art. 21° del D.L. N° 910, de 1975, es la siguiente: "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 D.L. 825, de 1974. "

A su vez, el nuevo inciso cuarto, dispone: "Excepto para el caso de aquellos contratos que recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el art. 3° del D.L. 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 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.”

Al respecto, la Circular N° 26, de 1987, vigente en lo no modificado por la Ley 20.259, impartió instrucciones sobre el alcance de la referida franquicia, señalando que “Se consideran inmuebles destinados para la habitación, las denominadas “casetas sanitarias” o lotes con servicio, dada la finalidad de su construcción, y las urbanizaciones que se destinen exclusivamente a viviendas”. A su vez, la Dirección Nacional de este Servicio ha señalado que por “urbanizaciones que se destinen exclusivamente a viviendas”, debe entenderse la dotación de todos aquellos elementos que requiere una vivienda para su uso en óptimas condiciones, tales como: instalaciones de agua potable, electrificación, alcantarillado, colectores, pavimentación, etc..

Ahora bien, en el caso de contratos de construcción a suma alzada cuyo objeto es urbanizar terrenos destinados exclusivamente a viviendas, este Servicio ha señalado que no obstante incluirse algunos inmuebles con un destino distinto al de habitación y que constituyen obras complementarias de equipamiento, como edificios destinados al culto, a la policía, a la atención de salud, a la educación, la empresa constructora podrá hacer uso de la franquicia en comento, debiendo acreditarse la situación descrita mediante el respectivo permiso municipal de construcción o mediante el plano regulador comunal que corresponda.

Por su parte, el art.3° del DL 2.552 de 1979 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señala que “Para todos los efectos legales se entenderá por vivienda social la vivienda económica de carácter definitivo, destinada a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, financiada con recursos públicos o privados, cualquiera que sean sus modalidades de construcción o adquisición, y cuyo valor de tasación no sea superior a 400 Unidades de Fomento.”

2.- La modificación legal por la que Ud. consulta 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 cuales alcanzan a 4.500 UF en el caso del valor de las viviendas y a 225 UF como tope de la franquicia.

3.- Asimismo, la Ley señala que 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 viviendas sociales definidas en el art. 3° del D.L. N° 2.552 de 1979**; y que tampoco será aplicable a los contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos **salvo en los casos de viviendas sociales definidas en el artículo 3° del D.L. 2.552, ya citado.**

Respecto de este tema, cabe manifestar que con anterioridad a las modificaciones introducidas por el Art. 5°, de la Ley N° 20.259, las urbanizaciones destinadas exclusivamente a viviendas, se beneficiaban de la franquicia en comento porque éstas se consideraban en si mismas, inmuebles destinados para la habitación. Sin embargo, una de las modificaciones introducidas al Art. 21° del D.L. N° 910, fue justamente eliminar en forma expresa el beneficio a este tipo de contratos **salvo en aquellos casos en que recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el Art. 3°, del D.L. N° 2.552, de 1979**, tal como lo dispone expresamente el nuevo inciso cuarto del Art. 21° del D.L. N° 910.

Así, 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, 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 las viviendas que se construirán en el terreno urbanizado, las viviendas sociales.

4.- En consecuencia, la procedencia del beneficio, depende de constatar un hecho concreto, cual es que la urbanización en cuestión, ejecutada mediante un contrato de construcción a suma alzada, se encuentre destinada exclusivamente a viviendas que estén dentro de la definición de viviendas sociales que efectúa el art. 3° del D.L. 2.552, de 1979.

Se hace presente que, sobre esta materia, el Servicio ha impartido instrucciones en las Circulares N° 52 de 15.09.2008 y N° 39 de 25.06.2009, disponibles es en el sitio web que este Servicio tiene habilitado en Internet, cuya dirección es: www.sii.cl.

Saluda atte. a Ud.

BERNARDO SEAMAN GONZALEZ
DIRECTOR REGIONAL