

**XV DIRECCION REGIONAL
SANTIAGO ORIENTE
DEPARTAMENTO JURIDICO**

ORD. N°_134

MAT.: Consulta crédito especial IVA de empresas constructoras sobre urbanizaciones.

CONT.: XXXXX, RUT N° zzzzzz-K

PROVIDENCIA, 18.05.2011.

**DE : SR. BERNARDO SEAMAN GONZÁLEZ
DIRECTOR REGIONAL**

A : SR. XXXXX

En atención a solicitud de referencia, relativa a aclarar si el crédito especial IVA del 65% es aplicable o no a urbanizaciones, cumpla con informar a usted lo que sigue:

1. Expresa en su presentación que representa a una empresa constructora, y en dicha calidad requiere saber si el crédito de 65% del IVA es aplicable a urbanizaciones, en el caso de viviendas que no superen el valor de 4.500 UF cada una, y si existe o no alguna otra restricción para el uso del crédito en urbanizaciones.

Lo anterior, ya que según indica la Ley N° 20.259 si bien se refiere al valor máximo de 4.500 UF por vivienda para gozar del crédito fiscal especial, estableciendo un tope del beneficio de 225 UF, no hace referencia a las urbanizaciones.

2. Sobre el particular, cabe señalar que de conformidad al artículo 21 del D.L. 910 de 1975, y las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.259 de 2008, las empresas constructoras tendrán derecho a deducir -en carácter de crédito especial- del débito del Impuesto al Valor Agregado que determinen al facturar, una cantidad equivalente al 0,65 de dicho débito, es decir, el 65% de éste.

El derecho a efectuar la referida deducción sólo es procedente respecto de la venta o promesa de venta inmuebles destinados para la habitación construidos por una empresa constructora, o de un contrato general de construcción, que no sea por administración, de este mismo tipo de inmueble (Circular N° 26 de 1987).

Por su parte, la Ley N° 20.259 de 2008, introdujo una serie de modificaciones al beneficio, incorporando 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.

Asimismo, la referida norma legal estableció que salvo en el caso de las viviendas económicas a que se refiere el artículo 3° del Decreto Ley N°2.552, de 1979, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, el beneficio del crédito especial 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.

De esta forma, conforme señala la Circular N° 39 de 2009, antes 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.

Asimismo, la instrucción antes citada indica que “el hecho que dentro de un contrato general de construcción se incluyan obras de urbanización, ya sea que éstas constituyan bienes comunes o no, no cambia la improcedencia de la franquicia respecto de dichas obras, ya que aún cuando formen parte de un contrato general de construcción, que no sea por administración referido a la construcción de inmuebles destinados a la habitación, se entiende que existe respecto de dichas obras otro contrato cuya finalidad es la de urbanizar el terreno, que bajo la nueva normativa legal no tiene derecho al beneficio”.

Se hace presente que las instrucciones impartidas por este Servicio sobre las modificaciones legales que estableció la Ley N° 20.259 de 2008 se encuentran en las Circulares N°s 52 de 2008 y 39 de 2009, ambas disponibles en el sitio web del Servicio, www.sii.cl.

Finalmente cabe señalar que el cumplimiento efectivo de los requisitos establecidos en la ley para hacer uso de la franquicia tributaria en comento en cada caso particular, pueden ser verificados por este Servicio, en virtud de sus facultades fiscalizadoras.

Saluda atentamente a usted,

BERNARDO SEAMAN GONZÁLEZ
Director Regional