

**XV DIRECCION REGIONAL
SANTIAGO ORIENTE
DEPARTAMENTO JURIDICO**

ORD. Nº 276

ANT : Consulta de contribuyente que indica.

MAT : Da respuesta.

PROVIDENCIA, 13.09.2011.

**De: Sr. ROMULO GOMEZ SEPULVEDA
DIRECTOR REGIONAL XV DIRECCION REGIONAL
METROPOLITANA SANTIAGO ORIENTE**

**A : Srs. XXXXX, RUT yyyyy
zzzzzz, Valparaíso.**

Se ha recibido en esta Dirección Regional su presentación efectuada con fecha 26.07.2011, en la cual solicita un pronunciamiento en cuanto al pago de IVA a la Construcción a la empresa constructora, señalando que se conformó un Comité de Vivienda con la finalidad de construir sus departamentos acogidos a la Ley Nº 19.418 que establece en su artículo 29 que las juntas de vecinos y las demás organizaciones comunitarias estarán exentas de toda las contribuciones, impuestos y derechos fiscales y municipales, excepto los impuestos del D.L. 825, de 1974 sobre Impuesto al Valor Agregado. En relación a lo consultado, cumpla con informar a Ud. lo que sigue:

1.- En primer lugar, cabe señalar que en el Diario Oficial de 25 de marzo de 2008 se publicó la Ley Nº 20.259, que en su artículo 5º, modificó el art. 21 del D.L. Nº 910 de 1975, siendo la nueva redacción de la parte pertinente del art. 21º del D.L. Nº 910, de 1975, 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."

2.- La modificación legal referida, en su parte pertinente, 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 modificada 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. 3º del D.L. Nº 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 3º del D.L. 2.552, ya citado.**

Por su parte, el art.3º 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."

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.

4.- En consecuencia, la procedencia del beneficio, depende de constatar un hecho concreto, cual es que las viviendas que vayan a ser construidas por encargo del Comité de Viviendas cumplan con la condición de estar dentro del rango de valores que la ley establece, caso en el cual, cumpliendo los demás los requisitos y condiciones para que sea procedente dicha franquicia, la empresa constructora podrá rebajar del pago de sus impuestos parte del IVA que haya sido recargado en la construcción de las mencionadas viviendas, lo cual debiera reflejarse en el valor final de las viviendas construidas; correspondiendo realizar, eventualmente, la verificación del cumplimiento de los requisitos mencionados a la Dirección Regional que tenga jurisdicción en el lugar en que se construyan las referidas viviendas.

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.

ROMULO GOMEZ SEPULVEDA
DIRECTOR REGIONAL