

**XV DIRECCION REGIONAL
SANTIAGO ORIENTE
DEPARTAMENTO JURIDICO**

ORD. N° 400.-

**MAT.: Consulta sobre la aplicación de
crédito especial a empresas constructoras
en situación de cesión de contrato.**

Cont.: XXXXX, RUT N° yyyy

PROVIDENCIA, 29.11.2011

**DE : SR. RÓMULO GÓMEZ SEPÚLVEDA
DIRECTOR REGIONAL**

A : SR. XXXXX

En atención a su consulta de la referencia, relativa a la aplicación del crédito especial IVA de empresas constructoras en la situación que describe, cumpla con informar a usted lo que sigue:

1. El contribuyente solicita un pronunciamiento respecto de la aplicación de IVA rebajado de la construcción a un contrato de construcción de fecha julio de 2006 cedido a otra empresa constructora en diciembre de 2010, sin haber cambiado el objeto del contrato.

Acompaña a su presentación copia de contrato de construcción de fecha 28 de julio de 2006 suscrito entre YYYYYY S.A. y TTTTTT S.A.

Asimismo, acompaña "Cesión de derechos contrato de construcción" suscrito con fecha 21 de diciembre de 2010 entre TTTTTT S.A., YYYYYY S.A. y MMMM S.A.

2. Sobre el particular, cabe señalar que el Art. 21°, del D.L. N° 910 de 1975, dispone que 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 (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.

El tope de la franquicia, fue incorporado mediante el Art. 5°, de la Ley N° 20.259 y comenzó a regir para todos aquellos contratos suscritos desde el 1 de Julio de 2009. Sobre el particular, las instrucciones fueron impartidas mediante Circulares N° 52, de 15/9/2008 y N° 39, de 25/6/2009 (Oficio N° 1685, de 24.09.2010)

3. De conformidad a lo establecido en la Circular N° 52 de 2008, 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° de acuerdo al texto vigente hasta antes de la publicación de la ley modificatoria (sin los mencionados topes), 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 término.

Por su parte, la Circular N° 39 de 2009 estableció que en el caso de los cesión de contratos de construcción que reúnen los requisitos para beneficiarse de la franquicia en su texto vigente hasta antes de la modificación legal, pero que con posterioridad, son cedidos a otra empresa constructora, debe determinarse si el objeto del contrato es el mismo, a fin de establecer si procede seguir manteniendo el beneficio en la forma otorgada al contrato original. De no existir cambio en el objeto del contrato que haga presumir la existencia de un nuevo contrato, señala que procede seguir utilizando el beneficio en comento en la misma forma que en que se benefició el contrato

original. En caso contrario se deberá aplicar el beneficio con los topes incorporados a la norma legal por el Art. 5°, de la Ley N° 20.259.

4. Del análisis de la documentación acompañada por el contribuyente, no es posible establecer si efectivamente se beneficiará con la franquicia establecida en el artículo 21 del D.L. N° 910 de 1975 sin el tope establecido por la Ley N° 20.259.

Lo anterior, toda vez que dicha verificación debe realizarse a instancias de una fiscalización por el Departamento de Fiscalización que corresponda al domicilio del contribuyente.

Adicionalmente, el consultante no acompaña a su presentación los antecedentes que permitan establecer si la obra cuenta con el permiso municipal de edificación obtenido antes del 1° de julio de 2009 y si se iniciaron las obras antes del 31 de diciembre del mismo año.

A mayor abundamiento y sin perjuicio de lo anterior, del análisis de los antecedentes acompañados es posible concluir que no se cumple el requisito establecido en la Circular N° 39 de 2009, en el sentido que, en los casos de cesión de contratos de construcción, el objeto del contrato debe ser el mismo que el del contrato original.

Lo anterior, ya que de la simple lectura de los contratos acompañados se extrae que el objeto del contrato original, de fecha 28 de julio de 2006 suscrito entre YYYYYY S.A. y TTTTTT S.A. era la construcción de diecisiete viviendas unifamiliares de dos pisos más un nivel zócalo subterráneo, en el terreno ubicado en Calle xxxxxx, Lo Barnechea, mientras que en el contrato cedido, de fecha 21 de diciembre de 2010 el objeto del contrato consiste en la construcción de cuatro viviendas unifamiliares, ampliables a un total de trece viviendas, en el terreno ubicado en ppppp, Lo Barnechea.

De conformidad a lo señalado,

Saluda atentamente a usted,

RÓMULO GÓMEZ SEPÚLVEDA
Director Regional