

**XV DIRECCION REGIONAL
SANTIAGO ORIENTE
DEPARTAMENTO JURIDICO**

ORD. N° 09

ANT.: Consulta sobre Aplicación Crédito Especial Empresas Constructoras.

Cont.: XXXX, RUT N° yyyy

PROVIDENCIA, 17.01.2012.

**DE: SR. RÓMULO GÓMEZ SEPÚLVEDA
DIRECTOR REGIONAL XV DIRECCION REGIONAL S.I.I.,
SANTIAGO ORIENTE.**

**A: SR . WWW, por “ XXXX LTDA”
zzzzz, Providencia.**

Mediante presentación efectuada por Ud. ante esta Dirección Regional, con fecha 14.09.2011, por don WWW, RUT N° yyyy en representación XXXX Limitada, quien solicita información para la aplicación del 0,65% de Crédito Especial a las Empresas Constructoras establecido en el artículo 21°, del Decreto Ley N° 910, de 1975 a la situación que describe, cumpla con informar a usted lo siguiente:

1. Indica en su presentación que la empresa que representa tiene como giro las actividades de Construcción, fabricando en base a modelos y containers. Agrega que su construcción esta dirigida a personas particulares que quieran comprar una casa habitación diseñada y construida por XXXX Ltda, exigiendo como condición al cliente poseer el terreno y permiso de edificación. Expone que la Constructora cobra el precio neto más el Impuesto al Valor Agregado por el diseño y la construcción de la vivienda, por lo que necesitan aclarar el siguiente punto:

1.1. Tienen un contrato de Construcción por un valor de 4.243 UF, se debe tomar ese valor como neto y aplicar el 0,65% con el tope de 225 UF?

2. Sobre el particular, cabe señalar que el artículo 21°, del D.L. N° 910, de 1975, fue modificado por el artículo 5° de la Ley 20.259 de 2008, cuya entrada en vigencia corre a partir del 01 de Julio de 2009, en lo que dice relación con los contratos generales de construcción a suma alzada queda al 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 la habitación 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 1975....”.

En consecuencia, respecto a su consulta la modificación legal ha introducido un tope al valor de la construcción de las viviendas que pueden acceder a este beneficio tributario, así como el tope de la franquicia que se puede obtener. Los nuevos montos son: Vivienda: 4.500 Unidades de Fomento (UF); Franquicia 225 UF.

Ahora bien para los efectos de los contratos generales de construcción, deben entenderse incluidos los conceptos “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

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.

3.- En relación a la pregunta concreta que se formula, cabe señalar que la Circular N° 39, de 2009, que complementó las instrucciones respecto a las modificaciones del Art. 21 del D.L. 910, de 1975, por el Art. 5° de la Ley N° 20.259, de 2008, ha señalado, que en el caso de los contratos generales de construcción, conforme lo establece el artículo 16° letra c) del D.L. N° 825 sobre Impuesto al Valor Agregado, la base imponible para este tipo de contrato está constituida por el valor total del contrato, incluyendo los materiales; agregando que, por su naturaleza los contratos generales de construcción no incluyen el valor del terreno, por lo que el crédito debe calcularse sobre el valor asignado a la construcción, sin considerar valor de terreno alguno, aplicándose el beneficio directamente sobre el valor total del contrato.

En consecuencia, en la situación planteada en su consulta, la base imponible estará constituida, efectivamente, por el valor del contrato de construcción, aplicándose el beneficio tributario hasta el tope de las 225 UF por concepto de crédito especial empresas constructoras.

Se hace presente que Ud. puede encontrar mayor información sobre la materia consultada, en la página web de este Servicio, www.sii.cl, consultando la Circular N° 52, de 2008 y N° 39, de 2009.

Saluda atentamente a Usted,

RÓMULO GÓMEZ SEPÚLVEDA
DIRECTOR REGIONAL