

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
DIRECCIÓN REGIONAL CONCEPCIÓN
DEPARTAMENTO JURÍDICO REGIONAL

ORD.: 103 /

ANT.: Consulta Crédito Especial Empresas
Constructoras.

MAT.: Da respuesta.

CONCEPCION, 29 MAYO 2013

DE: TERESA CONEJEROS PEÑA,
DIRECTORA REGIONAL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

A:

I.- ANTECEDENTES

Se ha recibido en esta Dirección Regional su presentación del antecedente, mediante la cual solicita un pronunciamiento respecto de la aplicación del artículo 21 del D.L. N° 910 de 1975 a la venta de casas prefabricadas, conforme a los antecedentes que expone;

Señala en su presentación que su empresa se dedica a la fabricación y venta de casas prefabricadas, mayoritariamente a personas afectadas por la catástrofe de 27 de febrero de 2010. Agrega que en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo le habría indicado con ocasión del ejercicio de su actividad, que el Permiso de Edificación se le exigiría junto con la Recepción Definitiva de la Vivienda, por lo que podrían vender las casas prefabricada haciendo uso del crédito especial del 65 %, conforme a las normas vigentes, sin necesidad de contar con el Permiso de Edificación.

II.- ANALISIS

Al respecto informamos a usted lo siguiente:

1.- Que, conforme a los antecedentes que acompaña, la presente consulta está referida a la aplicación del crédito especial para las empresas constructoras contemplado en el artículo 21 del D.L. 910 y detallado en la Circular 52 del 15.09.2008 y la Circular 39 de 25.06.2009.

2.- Que el artículo 21 del D.L. N° 910 de 1975 indica en lo pertinente: "las empresas constructoras tienen 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".

Que, la parte final del inciso tercero del mencionado artículo, dispone que para acceder al beneficio, la empresa constructora debe contar con el respectivo permiso municipal de edificación, lo cual se instruyó mediante Circular N° 52, de 15/9/2008, en su Título III, letra C).

3.- Que el D.S. N° 2, publicado en el D.O. de 24/03/2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, modificó la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, incorporando un Artículo Transitorio.

Esta modificación tiene como principal objetivo dar celeridad a la Reconstrucción en atención a las necesidades inmediatas de las familias afectadas. Dicho Decreto N° 2 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dispone en el inciso primero de su artículo transitorio que: "durante el plazo de 4 años contados desde la fecha de publicación del presente decreto, a los permisos de edificación y recepciones definitivas de viviendas unifamiliares, destinadas a personas inscritas en el listado de damnificados del Ministerio de Vivienda y Urbanismo por haber resultado afectadas por la catástrofe derivada del terremoto y/o maremoto del 27 de febrero de 2010, que se soliciten en las regiones declaradas por el D.S. N° 150, del Ministerio del Interior, de 2010, zona afectada por catástrofe, podrán acogerse a las disposiciones de este artículo",

Dentro de dichas disposiciones, el inciso octavo del referido Artículo Transitorio, establece que " en los casos de proyectos de viviendas unifamiliares tipo que cuenten con la autorización previa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo a que se refiere el párrafo primero del numeral 6.3 del artículo 5.1.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el propietario podrá solicitar el permiso de edificación a la respectiva Dirección de Obras Municipales de manera simultánea con la recepción definitiva de las obras, debiendo cumplir con las normas y requisitos que se establecen en este artículo transitorio".

4.- Que, conforme las normas e instrucciones mencionadas el crédito especial para empresas constructoras puede ser utilizado en virtud de la celebración de los siguientes contratos:

- **Contrato de Venta de bienes corporales inmuebles** para habitación por ellas construidos cuyo valor no exceda de 4.500 unidades de fomento,
- **Contratos generales de construcción** de inmuebles destinados a la habitación **que no sean por administración**, cuyo valor por contrato no exceda de 4.500 UF y con tope de 225 UF, por vivienda construida ,
- **Contratos de generales de construcción que no sean por administración, que las empresas celebren con las instituciones que la norma indica y otras que gocen de personalidad jurídica** , que no persigan fines de lucro, que tengan por único objeto el de la beneficencia bien público de acuerdo y que de acuerdo a sus estatutos o la naturaleza de sus actividades no realice principalmente operaciones gravadas con IVA
- **Adjudicación de bienes corporales inmuebles destinados a la habitación, en una liquidación de sociedad empresa constructora.**
- **Contratos de ampliación, modificación reparación, mantenimiento, contratos generales de construcción de urbanización de terrenos que no sean por administración;** que recaigan en viviendas a que se refiere el artículo 3° del DI 2.552 de 1979 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

III.- CONCLUSION

Conforme a los antecedentes expuestos, y en el evento de que los contratos que celebre la sociedad consultante con las personas afectadas por la catástrofe del 27.02.2010, correspondan a **Contratos Generales de Construcción de inmuebles destinados a la habitación por suma alzada, que no superen las 4.500 UF**, considerando, que la normativa reglamentaria vigente, contenida en el inciso octavo del Artículo Transitorio del referido Decreto N° 2, permite solicitar el permiso de edificación en forma simultánea a la recepción municipal, este Servicio estima, que en aquellos casos en que se trate de contratos de construcción a suma alzada que dicen relación con la construcción de viviendas acogidas a la normativa contenida en el citado Decreto N° 2, y que debido a su aplicación, no cuenten con el permiso de edificación al momento de impetrar el beneficio, no les será exigible dicho requisito para poder hacer uso de la franquicia, prorrogándose su exigencia al momento de solicitar la recepción definitiva, si el propietario, en virtud de lo dispuesto en el inciso octavo del Artículo Transitorio del mencionado decreto N° 2, hubiese optado por solicitar el permiso de edificación en forma simultánea a la recepción definitiva de la construcción

Sin perjuicio de lo anterior y dado que en su presentación señala que son fabricantes de casas prefabricadas, y que se dedica a la venta de dichas casas, es preciso señalar que el **Contrato de Venta de un bien mueble**, no se encuentra entre los beneficiados con la franquicia en comento, esta se aplica solo al **Contrato de venta de inmuebles destinados a la habitación, realizada por una empresa constructora.**

Saluda atte., a Ud.,



TERESA CONEJEROS PEÑA
DIRECTORA REGIONAL



JCP/ isb

Distribución:

- Contribuyente.
- Secretaría Dirección Regional
- Departamento Jurídico.