

OFICIO ORD. N° 320

ANT.: Consulta sobre artículo
21 del Decreto Ley N° 910 de
1975.

MAT.: Solicita pronunciamiento.

Providencia, 21 SEP 2018

DE: CHRISTIAN SOTO TORRES
DIRECTOR REGIONAL, XV DIRECCION REGIONAL
METROPOLITANA SANTIAGO ORIENTE

A:

1.- Se ha recibido en la Unidad de Providencia, dependiente de esta Dirección Regional, su presentación del antecedente, mediante la cual solicita que se le indique si procede el uso del crédito especial del 65% de empresas constructoras establecido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975, por la construcción para el SERVIU de 20 viviendas tuteladas para adultos mayores, ubicadas en la ciudad de Punta Arenas.

2.- Al respecto, cabe hacer presente que conforme a lo expuesto por el inciso 1°, del artículo 21 del D.L. N° 910 de 1975:

"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 2.000 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 remanente que resultare de esta imputación, por ser inferior el pago provisional obligatorio o por no existir la obligación de hacerlo en dicho periodo, podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba pagarse en la misma fecha, y el saldo que aún quedare podrá imputarse a los mismos impuestos en los meses siguientes, reajustado en la forma que prescribe el artículo 27 del decreto ley N° 825, de 1974. El saldo que quedare una vez efectuadas las deducciones por el mes de diciembre de cada año, o el último mes en el caso de término de giro, tendrá el carácter de pago provisional de aquellos a que se refiere el artículo 88 de la Ley sobre Impuesto a la Renta. De igual

beneficio gozarán las empresas constructoras por las ventas de viviendas que se encuentren exentas de Impuesto al valor Agregado, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo dispuesto en la primera parte del artículo 12, letra F, del decreto ley N° 825, caso en el cual el beneficio será equivalente a un 0.1235, del valor de la venta y se deducirá de los pagos provisionales obligatorios de la ley sobre Impuesto a la Renta, en la misma forma señalada en este inciso y con igual tope de 225 unidades de fomento."

A su vez, el inciso 3° de dicha disposición establece que "Para los efectos de este artículo, deben entenderse incluidos en el concepto "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 tal 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".

Por su parte, el inciso 6° de la disposición en comento establece que "En el caso de contratos de construcción referidos a más de una vivienda, para acceder al beneficio, el Art. 5° N° 5 contrato deberá indicar el precio unitario de construcción de las viviendas, incluyéndose en éste el valor de los bienes comunes a construir, a prorrata de las superficies construidas respectivas. Cuando el contrato general de construcción incluya inmuebles para habitación, que no excedan de 2.000 unidades de fomento y otros que sobrepasen tal monto, el beneficio imputable en cada facturación de un estado de pago será la cantidad que resulte de aplicar, al crédito potencial total, la proporción que el estado de pago represente respecto del total del precio de construcción de las viviendas del contrato. El crédito total potencial será igual a la suma de los créditos individuales de las viviendas a construir con derecho al beneficio".

3.- De la disposición transcrita se desprende que para hacer uso del crédito establecido en el artículo 21 del D.L. N° 910 de 1975, debemos encontrarnos frente al hecho de que exista una empresa constructora, que venda inmuebles destinados a la habitación por ella construidos y que no excedan las 2.000 Unidades de Fomento, o bien que nos encontremos ante contratos generales de construcción de inmuebles destinados a la habitación y que el contrato general de construcción no sea por administración.

Además, con respecto al concepto de "habitación", el inciso 3° de esta disposición establece que, para los efectos de este artículo, debe entenderse por "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 tal constituya la obra principal del contrato o del total contratado.

En el mismo sentido, la Circular N° 26 de 1987, de este Servicio, instruye que debe entenderse por inmuebles para la habitación "aquellos que principalmente se construyen como vivienda, aceptándose dentro de esta clasificación, en forma restrictiva, otro tipo de dependencias con que cuente dicho inmueble siempre que sean necesarias y tengan una relación directa con la habitación propiamente tal, como estacionamientos y bodegas y cuando su construcción se encuentre amparada en un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto"

Conforme a lo expuesto, en la medida que se cumplan todos y cada uno de los requisitos que exige el citado artículo 21 del D.L. N° 910, para hacer uso del crédito especial de empresas constructoras, éste podría aplicarse respecto de las viviendas y espacios de uso común construidas en virtud de un contrato general de construcción que incluye inmuebles con valores inferiores a las 2.000 U.F., amparadas en el respectivo permiso de edificación donde exista una obra principal de departamentos habitacionales.

Por último, cabe advertir que lo expuesto debe entenderse sin perjuicio de las facultades de fiscalización de este Servicio y de las verificaciones acerca de los efectivos antecedentes fácticos de la operación de que se trate, las que pueden determinar un análisis diverso y conclusiones distintas a las precedentemente indicadas.

4.- Finalmente, se hace presente que las instrucciones administrativas emitidas sobre el tema en referencia, especialmente las Circulares N° 26 de 1987, N°52 de 2008, N°39 del 2009, N°42 del 2010, N°65 de 2014, N°13 de 2016, las Resoluciones Ex. N°151 de 2009, N°132 de 2010, N°118 de 2016, y los Oficios Ord. N°4.123 de 2002, N°2.018 de 2011, entre otros, pueden ser consultadas en el sitio web de este Servicio, www.sii.cl.

Saluda Atte. a Ud.,



CHRISTIAN SOTO TORRES
DIRECTOR REGIONAL

PGQ/EWR/AGG

Distribución:

- Interesado.
- Secretaría Depto. Jurídico.

