



XV DIRECCIÓN REGIONAL
SANTIAGO ORIENTE
DEPARTAMENTO JURÍDICO
Folio N° 212

OFICIO ORD. N° 841

ANT.: Consulta

RUT N°

MAT.: Aplicación de Exención
contenida en el Art. 12°, letra F) del
D.L. N° 825.

16 MAR 2018

DE : ZOILA ORELLANA GONZALEZ
DIRECTOR REGIONAL (S), XV DIRECCIÓN 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 señala que la empresa que representa se encuentra catalogada como pequeña/mediana y su rubro es el de la construcción. Agrega, que la única actividad que realiza dice relación con contratos de reparación, construcción y otros, de viviendas sociales que financia el SERVIU a través del MINVU, otorgando subsidios habitacionales a los beneficiarios que los eligen para realizar las obras; actividades que desarrolla desde el año 2013 y por los cuales emite una factura recargando IVA.

Expone, además, que en marzo de 2016 se emitió la Circular N° 13, de la cuál recién tomó conocimiento en el año 2017. Indica que de su lectura se desprende que se autorizada la emisión de facturas exentas cuando el contratante es beneficiario de un subsidio. Hace presente que ha consultado diversas fuentes sin obtener claridad al respecto. Por lo mismo, pide se le confirme que la exención en referencia es para facturas que tienen relación con los beneficiarios de subsidios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Adjunta a su presentación un extracto de la Circular N° 13 de 2016, copia de la Res. Ex. N° 10097 de 24.12.2015, del MINVU, copia de un Acta de Aprobación Técnica, Legal y Económica, del Departamento de Operaciones Económicas, de fecha 20.06.2017 y copia de la información de la documentación tributaria electrónica emitida de su portal web del SII.

2.- Inicialmente, cabe advertir que no es posible dar una respuesta sobre el tratamiento tributario aplicable a los supuestos que expone en su consulta, toda vez que no individualiza en su presentación ninguna operación concreta que haya efectuado en relación con su exposición.



Por lo anterior, se estima que más que una consulta acerca del sentido y alcance de normas tributarias precisas en un caso concreto, la de la referencia importa más bien la búsqueda de certeza por parte del consultante, acerca de la tributación que afecta o afectará a construcción que no individualiza, circunstancia que la Circular N° 71, de 2001, se ocupa de prevenir no sea asumida por la autoridad consultada, en tanto importa, en definitiva, una asesoría genérica acerca del régimen tributario pertinente de operaciones hipotéticas.

3.- Sin perjuicio de lo anterior, cumpla con informar en términos generales que la modificación incorporada por la Ley N° 20.899 al artículo 12, letra F.- del D.L. N° 825, de 1974¹, extendió la primera parte de la exención allí contenida, a los contratos generales de construcción y a los contratos de arriendo con opción de compra, siempre que éstos cumplan con la misma exigencia de ser financiados en todo o parte por el referido subsidio.

Como consecuencia de lo anterior, se incorporó una nueva exención, al considerar como beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a las personas naturales o jurídicas que adquieran o encarguen la construcción de un bien corporal inmueble para venderlo o entregarlo en arriendo con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por dicho Ministerio, siempre que dicha situación conste en el contrato respectivo, debiendo aplicarse el impuesto al valor agregado en caso contrario. En este caso, si la venta o el contrato de arriendo con opción de compra posteriores no se celebran con beneficiarios de tales subsidios, deberá aplicarse el impuesto al valor agregado conforme a las reglas que corresponda según el caso, sin que proceda la exención establecida en el número 11, de la letra E,- del artículo 12°.

4.- Ahora bien, de acuerdo con la información proporcionada por el MINVU, existen principalmente tres tipos de contratos generales de construcción de viviendas con subsidio.

i) Contrato de construcción suscrito ante privados: Estos contratos son celebrados entre las empresas constructoras, entidades patrocinantes y las familias beneficiadas. Por medio de estos contratos, la entidad patrocinante encarga la construcción de viviendas a la empresa constructora para que posteriormente, el dueño del terreno donde se construyen las casas transfiera el dominio de éstas a las respectivas familias. De esta forma, si el dueño del terreno es el Servicio de Vivienda y Urbanismo (en adelante "SERVIU") o si se trata de un tercero, es el propio SERVIU o el tercero quien vende las viviendas ya construidas a los beneficiarios de subsidio. Por su parte, si la propia entidad patrocinante es dueña del terreno donde se construye, es ésta quien posteriormente adjudica las viviendas construidas a las familias mediante una escritura pública de adjudicación.

ii) Contrato de construcción suscrito entre empresa constructora y SERVIU como entidad patrocinante: A diferencia del caso anterior, en este tipo de contratos comparece el propio SERVIU como entidad patrocinante encargando la construcción de las viviendas, aunque también puede comparecer en conjunto con otra entidad patrocinante. De la misma forma,

¹ Vigente a contar del 1° de enero de 2016.

una vez concluida la construcción de las viviendas éstas son vendidas o adjudicadas a las familias según quien sea el dueño del terreno.

iii) Construcción en sitio propio: Este tipo de contratos son celebrados directamente entre una familia o un grupo de familias y la empresa constructora y tienen por objeto la construcción de viviendas en sitios que son propiedad de tales familias.

De esta forma y según las instrucciones vigentes sobre la materia, esta exención tuvo como propósito no afectar con IVA al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el MINVU, cuando adquiriera una vivienda que fuese financiada en todo o parte con dicho subsidio.

Por ende, en el caso de los contratos generales de construcción, para favorecerse de la primera parte de la exención en comento, éstos deben celebrarse con beneficiarios de un subsidio habitacional que financien con dicho subsidio, todo o parte de dicho contrato y éste tenga por objeto la construcción de una vivienda, de forma tal que permita a los beneficiarios del subsidio habitacional acceder por esta vía a una vivienda propia.

Respecto de la segunda parte de la exención, cabe tener presente que para que opere la liberación de IVA allí contenida, por la vía de entender que terceros se consideran también beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el MINVU, estos terceros, personas naturales o jurídicas, deben no tan solo adquirir o encargar la construcción de un bien corporal inmueble sino que además deben venderlo o entregarlo en arrendamiento con opción de compra a un beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por dicho Ministerio.

En consecuencia, de los tres tipos de contratos señalados, sólo el contrato de construcción en sitio propio, podría beneficiarse de la exención contenida en la primera parte del Art. 12°, letra F), del D.L. N° 825, en la medida que el beneficiario del subsidio habitacional quien es a su vez el que encarga la construcción de la vivienda, financie en todo o parte con el referido subsidio, el respectivo contrato general de construcción.

5.- Finalmente, se hace presente que las instrucciones administrativas emitidas sobre el tema en referencia, especialmente las Circulares N° 13 de 2016, N°42 de 2015, Oficios Ord. N° 223 de 2017, N°2542 de 2017, N°2539 de 2017, N°2103 de 2017, N°2934 de 2016, entre otros, pueden ser consultados en el sitio web de este Servicio, www.sii.cl.

Saluda Atte. a Ud.,



ZOLA ORELLANA GONZALEZ
DIRECTOR REGIONAL (S)

PGQ/EWR/MEB

Distribución:

- Contribuyente.
- U. de Povidencia
- Secretaría Depto. Jurídico.

