



**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS  
X DIRECCIÓN REGIONAL PUERTO MONTT  
DEPARTAMENTO JURÍDICO  
77316119940**

**ORD. N° 77317254894  
ANT. Oficio Ordinario N° 3311 de 31/08/2016  
de SUBSECRETARIA DEL MINISTERIO DE LA  
VIVIENDA Y URBANISMO RUT N°  
MAT. Emite pronunciamiento que indica**

**PUERTO MONTT, 22/03/2017**

**DE: DIRECTOR REGIONAL (S)  
PARA: DIRECTOR REGIONAL SERVIU REGIÓN DE LOS LAGOS**

Se ha recibido en esta Dirección Regional Oficio del antecedente mediante el cual el Director Regional del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Lagos consulta si los contratos generales de construcción, celebrados para la ejecución de proyectos correspondientes al Título I y/o Título II del D.S. 255 de 2007 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se encuentran exentos del Impuesto al Valor Agregado.

**I.- Antecedentes.**

Mediante Oficio Ordinario N° 3311, el Director Regional del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región de Los Lagos, requirió pronunciamiento referente a la tributación que afecta a los contratos de construcción que se celebran en el marco del programa regido por el D.S. 255 de 2007, considerando la exención contenida en el Art. 12°, letra F), del D.L. N° 825, que comenzó a regir el 1° de enero de 2016.

Expone que el programa a que hace mención contempla 3 Títulos, los cuales, a su vez, contemplan las siguientes obras:

Título I. Equipamiento comunitario y/o Mejoramiento del entorno:

- a) Proyectos de Mejoramiento de Espacios Públicos.
- b) Proyectos de construcción o Mejoramiento de Inmuebles Destinados a Equipamiento Comunitario.
- c) Proyectos de Mejoramiento en el Terreno de la Copropiedad.
- d) Obras de Innovaciones de Eficiencia Energética.

Título II. Mejoramiento de la Vivienda.

- a) Proyecto de Seguridad de la Vivienda.
- b) Proyecto de Habitabilidad de la Vivienda.
- c) Proyecto de Mantenimiento de la Vivienda.
- d) Proyecto de Mejoramiento de Bienes Comunes Edificados/ Obras de Innovaciones de Eficiencia Energética.

Título III. Ampliación de la Vivienda.

- a) Proyecto de Dormitorio.
- b) Proyecto de lavadero o Loggia, Proyecto de Estar-Comedor.
- c) Proyecto de Baño o Cocina
- d) Proyecto de ampliación de Dormitorio.

En este sentido señala que está claro que los contratos de construcción correspondientes al Título III (Ampliación de la Vivienda) se encuentran exentos del impuesto al valor agregado, sin embargo, en su opinión, ello no está tan claro respecto de los contratos de construcción celebrados para la ejecución de proyectos correspondiente al Título I y/o Título II del D.S. 255 de 2007 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

**II.- Análisis.**

El Art. 8°, letra e), del D.L. N° 825, de 1974, grava con Impuesto al Valor Agregado a los contratos de instalación o confección y a los contratos generales de construcción.

Por su parte, el Art. 2°, N° 5, letra b), de la Ley N° 20.780, agregó una nueva exención en el Art. 12°, de D.L. N° 825, signada con la letra F), la cual fue modificada por el Art. 2°, N° 4, letra e), de la Ley N° 20.899, quedando su texto definitivo como sigue:

"Art. 12: Estarán exentas del impuesto establecido en este Título:

A.-...

B.-...

C.-...

F.- La venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los contratos generales de construcción y los contratos de arriendo con opción de compra, cuando tales ventas, contratos o arriendos con opción de compra hayan sido financiados en definitiva, en todo o parte, por el referido subsidio. Para estos efectos, se considerará también como beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a la persona natural o jurídica que adquiera o encargue 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 lo anterior 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° y la venta a un tercero de una vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el mismo Ministerio, cuando la opción de compra sea financiada, en todo o parte, por el señalado subsidio”.

Conforme al criterio de este Servicio, contenido en Oficio N° 2900, de fecha 20 de octubre de 2016, el precepto legal precedente originalmente tuvo como propósito no afectar con el Impuesto al Valor Agregado al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuando adquiera una vivienda que fuere financiada en todo o parte con dicho subsidio.

Sin embargo, la norma en cuestión, no había considerado la existencia de subsidios a la construcción de viviendas, otorgados a familias que cuentan con un sitio propio y quieren construir en él su vivienda, pudiendo acceder a ella por la vía de suscribir un contrato general de construcción. Lo mismo ocurre con los subsidios otorgados para que familias accedan a una solución habitacional por la vía de arrendar con opción de compra su futura vivienda.

Es por ello que la modificación incorporada por el Art. 2°, N° 4, letra e), de la Ley N° 20.899, consideró dicha situación, extendiendo este beneficio a los contratos generales de construcción y a los contratos de arriendo con opción de compra, siempre que estos sean financiados en todo o en parte con un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Con el mismo objeto, la modificación a dicho artículo incorporó también a esta franquicia, por la vía de considerarlos beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a las personas naturales y jurídicas que adquieran o encarguen la construcción de un bien corporal inmueble para venderlo o entregarlo en arriendo con opción de compra a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, siempre que ello conste en el contrato respectivo.

Cumplíndose dichas circunstancias, tanto la venta como los contratos generales de construcción que se suscriban con estas personas en virtud de dicha norma, se encuentran exentos de IVA.

Según el citado Oficio N° 2900, de 20 de octubre de 2016, la exención en comento siempre tuvo como objetivo principal liberar del Impuesto al Valor Agregado a aquellas operaciones que permitieran a los beneficiarios de un subsidio habitacional acceder a una vivienda propia, ya sea: adquiriéndola, mediante un contrato de compraventa o un contrato de arrendamiento con opción de compra o bien construyéndola, mediante un contrato general de construcción.

En cuanto al concepto de contrato general de construcción, este Servicio se ha pronunciado reiteradamente señalando que debe entenderse por tal a aquella convención que sin cumplir con las características específicas de los contratos de instalación o confección de especialidades, tiene por objeto la construcción de obra material nueva, que incluya a lo menos dos especialidades y que forme parte de una obra civil.

De lo anterior fluye naturalmente que los contratos generales de construcción a que se refiere la citada exención y que se benefician con la franquicia en comento son aquellos que tienen por finalidad la construcción de una vivienda, excluyendo por lo tanto del beneficio a aquellos contratos que cumpliendo los requisitos para ser considerados contratos generales de construcción, sólo tiene por objeto la remodelación de la misma, ampliando o disminuyendo la superficie anteriormente edificada del bien raíz.

### III.- Conclusión.

Del análisis precedente se concluye que a los contratos celebrados bajo el amparo del D.S. 255 de 2007, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, no les alcanza la exención del Impuesto al Valor Agregado contenida en el Art. 12°, letra F), del D.L. N° 825, aun cuando sean financiados en todo o parte con un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por cuanto éstos contratos no tienen como finalidad la construcción de una vivienda, sino la ampliación o mejoramiento de una ya edificada, o bien, el mejoramiento del espacio público y/o comunitario adyacente.

Saluda a Ud.,

JOSE ANTONIO BARRIENTOS BRITO  
DIRECTOR REGIONAL (S)



JAT

**Distribución**

SERVIU REGIÓN DE LOS LAGOS

ARCHIVO DEPARTAMENTO JURÍDICO

ARCHIVO DIRECCIÓN REGIONAL

