

ORD. N°: 57

**ANT: ORD. N° 172 de 15.02.2021 I.
Municipalidad de Valdivia.**

MAT: Da Respuesta.

Valdivia, 12/04/2021

**DE : HUGO BRITO MELGAREJO
DIRECTOR REGIONAL**

**A : OMAR SABAT GUZMÁN
ALCALDE, I. MUNICIPALIDAD DE VALDIVIA**

Se ha recibido en esta Dirección Regional, el Ord. del ANT., mediante el cual consulta respecto de si resulta afecto a IVA- y asimismo, si corresponde la aplicación del Crédito Especial para Empresas Constructoras- el desarrollo de un proyecto habitacional, el que se encuentra calificado y con subsidio habitacional asignado, correspondiente al D.S. N° 49 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y sus modificaciones. Precisa en su presentación, que, en el referido proyecto habitacional, la I. Municipalidad de Valdivia es propietaria del terreno donde se construirán los inmuebles y el mismo organismo actúa a su vez como Entidad Patrocinante ante el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mientras que los beneficiarios se encuentran organizados en un Comité de Vivienda. Asimismo, indica que, tras un proceso de licitación pública, se celebrará un contrato de construcción de proyectos habitacionales entre el Municipio, en su calidad de Entidad Patrocinante, el Comité de Vivienda Milagrito, en representación de los beneficiarios, y la empresa constructora que resulte adjudicataria de la licitación de la obra.

1.- En primer lugar, cabe precisar que la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, otorga una franquicia tributaria que siempre ha tenido como objetivo principal liberar de IVA aquellas operaciones que otorgarán a los beneficiarios de un subsidio habitacional, la posibilidad de hacerse propietarios de una vivienda.

Al respecto, el Art. 12°, letra F), del D.L. N° 825, de 1974, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, establece que estará exenta de Impuesto al Valor Agregado "*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”.

Respecto a esta exención tributaria, relativa a subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y su tratamiento tributario, en lo que dice relación con el Impuesto al Valor Agregado, este Servicio ha interpretado la norma legal citada, mediante su Ord. N° 2934 de 24.10.2016 (que puede ser revisado en el sitio web de este Servicio, www.sii.cl), impartiendo los siguientes criterios:

La primera parte del artículo 12°, letra F), de la Ley del IVA establece una exención de dicho impuesto a la venta de viviendas efectuadas a beneficiarios de subsidios habitacionales, así como a los contratos de arrendamiento con opción de compra y a los contratos generales de construcción, en la medida que tales ventas o contratos se hayan financiado en todo o parte por un subsidio otorgado por el MINVU.

Únicamente el contrato de construcción en sitio propio tiene la aptitud para que el propietario del terreno se haga a su vez dueño de la vivienda que se construya. En el caso de los contratos generales de construcción, para favorecerse de la primera parte de la exención, deben ser celebrados 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 viviendas, de forma tal que permita a los beneficiarios del subsidio habitacional acceder por esta vía a una vivienda propia.

Por lo tanto, 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.

Por su parte, el propio artículo 12°, letra F), dispone a continuación, que también se consideran como beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el MINVU 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, y siempre que ello conste en el contrato respectivo.

Para que opere la liberación de IVA contenida en la segunda parte de la disposición legal, 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.

Así las cosas, en lo que dice relación con los contratos generales de construcción celebrados por terceros, sólo se beneficiarán de la exención en comento, en la medida que quien encarga la construcción de las viviendas, sea a su vez quien venda posteriormente la vivienda al beneficiario del subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dejando constancia de ese hecho en el respectivo contrato general de construcción.

2.- En este sentido, el criterio impartido por el Ord. 2934 de 24.10.2016 de este Servicio, fue sintetizado y recogido por el Oficio Ord. N° 859 de 10.11.2016 del Ministerio

de Vivienda y Urbanismo, aportado por Ud. en su consulta, instruyendo que el criterio para aplicar las instrucciones de este Servicio, en relación al proyecto habitacional por el que se consulta, es que **están afectos a IVA**, y consecuentemente, con derecho al uso del Crédito Especial para Empresas Constructoras: *Los contratos de construcción de proyectos habitacionales ejecutados en terrenos que no son de propiedad de los beneficiarios o del comité que los representa. Es decir, que si el terreno pertenece a un tercero (SERVIU, EP, Municipio, Bienes Nacionales u otra persona natural o jurídica distinta de las familias) cuando se realiza el proceso de transferencia del dominio, no se da la coincidencia entre quien encarga las obras con quien luego transfiere las viviendas a las familias beneficiarias del subsidio habitacional, una vez finalizada la construcción de las mismas.*

En consecuencia, de acuerdo al criterio impartido por este Servicio en el Ord. 2934 de 24.10.2016, **el proyecto habitacional sometido a consulta se encontraría afecto a IVA.**

3.- No obstante lo anterior, con fecha 23.08.2019 esta Autoridad Tributaria emitió el pronunciamiento contenido en el Ord. N° 2185 de dicha fecha, mediante el cual viene en aclarar y complementar el criterio impartido por el Ord. 2934 de 24.10.2016, afirmando en primer lugar, que la franquicia siempre ha tenido como objetivo principal liberar de IVA aquellas operaciones que otorgarán a los beneficiarios de un subsidio habitacional la posibilidad de hacerse propietarios de una vivienda.

Luego, el referido Ord. N° 2185 de 23.08.2019 indica que, para favorecerse de la primera parte de la exención, los contratos generales de construcción, deben tener por objeto la construcción de viviendas y deben ser celebrados con beneficiarios de un subsidio habitacional que financien con dicho subsidio, todo o parte del referido contrato, de forma tal que por esta vía los beneficiarios del subsidio habitacional puedan acceder a una vivienda propia. Concordante con ello es que se manifestó, en el Ord. 2934 de 24.10.2016, que, en el caso de contratos generales de construcción, sólo aquel efectuado en sitio propio permite que el propietario del terreno se haga a su vez, dueño del inmueble construido.

Ahora bien, **la aclaración del criterio de este Servicio**, está dada por un análisis respecto de la regulación para la postulación colectiva a los subsidios habitacionales, a través de los Comités de Vivienda, contenida principalmente en el Decreto N° 105, de 20/3/2015, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que modifica al Decreto N° 49, de 2011 y demás normas legales y reglamentarias pertinentes.

Del análisis realizado en el Oficio en comento, se colige que la finalidad del subsidio habitacional bajo la modalidad de postulación colectiva, es que finalmente los postulantes, puedan destinar dicho subsidio a la construcción de un inmueble que les permita acceder a una vivienda propia. Para ello, la única forma de hacerlo, de acuerdo a la normativa que regula el otorgamiento del referido subsidio es que éstos, se constituyan como persona jurídica, en el caso bajo análisis como Comités de Vivienda y se vinculen durante todo el proceso con una Entidad Patrocinante que los guíe y asesore en la ejecución del proyecto, además de asistir conjuntamente con ésta a la firma del contrato general de construcción.

En relación al caso particular, los antecedentes que aporta en su consulta, dan cuenta de que los mismos postulantes, organizados en el Comité de Vivienda Milagrito, conforme a las exigencias normativas del Minvu para el otorgamiento del subsidio en su modalidad de subsidio colectivo, son los que celebrarán el referido contrato general de construcción, con la finalidad de acceder a una vivienda propia, la cual financiarán en todo o parte con un subsidio habitacional. Siendo así, se estima que en este caso en particular se verificarían los supuestos de la primera parte de la mencionada exención.

Respecto de la propiedad del terreno, cabe manifestar que si bien es cierto, este Servicio ha señalado que sólo el contrato de construcción en sitio propio podría beneficiarse de la exención contenida en la primera parte del Art. 12º, letra F), ello fue, tal como se manifestó en el cuerpo de este oficio, en atención a que la franquicia siempre ha tenido como objetivo principal liberar de IVA aquellas operaciones que otorgaran a los beneficiarios de un subsidio habitacional la posibilidad de hacerse propietario de una vivienda. Por esta razón, se estimó que sólo los contratos generales de construcción en sitio propio, permiten o tienen la aptitud para que el propietario del terreno se haga a su vez, dueño del inmueble construido, respetando de este modo el objetivo original de la franquicia.

Sin embargo, en el caso, si bien el terreno fue adquirido por el Municipio, si en el contrato de compraventa, estuviera expresamente señalado que en el inmueble objeto del contrato se encuentra proyectada la ejecución de un Conjunto Habitacional para el Grupo Organizado de Vivienda "Comité de Vivienda Milagrito", con la finalidad de permitir a dicho grupo postular y acceder al respectivo programa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Por lo tanto y aun cuando el terreno haya sido adquirido por el Municipio, si los beneficiarios del subsidio habitacional se hacen finalmente propietarios de una vivienda, es decir del inmueble y del terreno donde ésta se construye, **procederá igualmente eximir de IVA el referido contrato general de construcción.**

En este sentido, resulta relevante que el contrato general de construcción incorpore cláusulas que establezcan que los beneficiarios de los subsidios se harán dueños de los inmuebles construidos y el título bajo el cual se convertirán en propietarios de dichos inmuebles.

4.- En definitiva, y del análisis precedente, habida consideración a la aclaración y complemento del criterio de este Servicio, se concluye que, si mediante el referido contrato general de construcción, que se manifiesta próximo a celebrar con la empresa constructora adjudicataria de la licitación pública, **los integrantes de los respectivos Comités se hacen en definitiva propietarios de una vivienda, es decir del inmueble y del terreno donde ésta se construye, el contrato se encontrará exentos de IVA en virtud de la primera parte del Art. 12, letra F), del D.L. N° 825.**

5.- Finalmente, y en relación al Crédito Especial para Empresas Constructoras, cabe hacer presente, que mediante la modificación efectuada por el Art. 4º, de la Ley N° 20.899 al Art. 21, del D.L. N° 910, se amplió dicho beneficio a aquellas empresas constructoras que por aplicación de la exención contenida en la primera parte del artículo 12, letra F.- del D.L. N° 825, vendan viviendas o suscriban contratos generales de construcción con el mismo fin, con beneficiarios de un subsidio habitacional que financien en todo o parte dichas operaciones con el referido subsidio.

El objetivo del legislador al incorporar este cambio fue otorgar a las empresas constructoras que realicen este tipo de operaciones, exentas de IVA, el mismo tratamiento tributario, en relación al crédito especial consagrado en el Art. 21, del D.L. N° 910, que aquel otorgado a sus pares cuando venden o suscriben contratos de construcción que no sean por administración, afectos al Impuesto al valor agregado, en los cuales pueden efectuar la deducción del 0,65 del débito del IVA que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos.

Así entonces, las empresas constructoras que por aplicación de la exención contenida en la primera parte del artículo 12, letra F.- del D.L. N° 825, vendan viviendas o suscriban contratos generales de construcción con el mismo fin, con beneficiarios de un subsidio habitacional que financien en todo o parte dichas operaciones con el referido

subsidio, **tendrán un beneficio equivalente a un 0.1235, del valor de la venta, el cual se deducirá de los pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta.**

Desde esta perspectiva, el monto del beneficio y los requisitos para impetrarlo deben ser los mismos en ambos casos, es decir, debe tratarse de ventas de inmuebles para habitación construidos por las empresas constructoras o bien de contratos generales de construcción destinados a ese mismo fin.

Sin otro particular, saluda a Ud.,

**HUGO BRITO MELGAREJO
DIRECTOR REGIONAL
XVII DIRECCIÓN REGIONAL VALDIVIA
SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**

**HSP/ssm
DISTRIBUCION**

- Sr. Omar Sabat Guzmán, Alcalde, I. Municipalidad de Valdivia.
- Departamento Jurídico.