

**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
XVII DIRECCIÓN REGIONAL VALDIVIA
DEPARTAMENTO JURÍDICO
77322737703**

**ORD. N° 77323375421
ANT. Su presentación Folio 77322737703
MAT. Da respuesta**

Valdivia, 06/02/2023

**DE: DIRECTOR REGIONAL
PARA: CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, OBRAS MENORES Y SERVICIOS
RELACIONADOS CON PESCA MARÍTIMA RIÓ BLANCO LIMITADA RUT N°
76.354.487-7**

Se ha recibido en esta Dirección Regional, su presentación folio 77322737703, mediante la cual plantea una serie de consultas respecto a la aplicación del beneficio del Crédito Especial Empresas Constructoras establecido en el art. 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975, especialmente para el caso de viviendas que se encuentren exentas de IVA.

A continuación, se resolverán sus consultas en el mismo orden de presentación.

1.- Efectividad de la deducción del 12,35% de las ventas exentas a beneficiarios del subsidio, y desde cuando opera esta deducción.

El art. 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 contiene el beneficio del Crédito Especial de Empresas Constructoras (CEEC). Por su parte, la Ley N° 20.899, que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias, agregó un párrafo final al inciso primero del citado artículo 21, incorporando al beneficio a las ventas de viviendas que se encuentren exentas de IVA. En efecto, la nueva norma dispone que: "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".

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.

Luego, en el caso de las ventas de bienes corporales muebles o contratos generales de construcción que suscriban las empresas constructoras a partir del 01/01/2017 en adelante, y que sean financiados en todo o en parte con un subsidio habitacional, otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el tope al valor de construcción de las viviendas será de 2.200 UF.

De acuerdo a lo dispuesto por el Art. 4, de la Ley N° 20.899, las modificaciones introducidas por este artículo en el Art. 21, del D.L. N° 910, rigen a contar del 1° de enero de 2016.

Cabe hacer presente, que en el Diario Oficial de 4 de febrero de 2022 se publicó la Ley N° 21.420, que reduce o elimina las exenciones tributarias que indica. Entre otras modificaciones, los artículos 5 y 6 N° 3 de la Ley N° 21.420, respectivamente, eliminan el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 y el párrafo primero del N° 6 del artículo 23 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, que en conjunto regulan el crédito especial para empresas constructoras. Por su parte, los artículos quinto y sexto transitorios de la Ley N° 21.420, modificados por la Ley N° 21.462, publicada en el Diario Oficial de 26 de julio del año

2022, contemplan un régimen de transición hasta la completa eliminación del CEEC, hecho que ocurre a partir del 1° de enero de 2025.

2.- Procedimiento, de cómo opera la deducción del 12,35% en la emisión de la factura exenta.

La factura exenta o no afecta se emite por el total del precio de la venta, sin deducción alguna.

3.- Procedimiento, de cómo opera en el Formulario 29 y en el Formulario 22, la deducción del 12,35% sobre el monto de la venta exenta.

Las empresas constructoras deberán declarar en el formulario 29, el débito total correspondiente -en caso de existir- conjuntamente con los demás débitos y rebajar de éstos el crédito fiscal correspondiente.

En el formulario 29, del mismo período, la empresa constructora deducirá el crédito especial otorgado en la facturación del mes, ya sea por ventas afectas o exentas, del monto de los pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta. En otras palabras, se debe registrar el monto que se imputará como crédito del mes, calculándolo según las instrucciones impartidas, y considerando, además, los topes legales que pueden ser utilizados por la empresa constructora como crédito.

Cabe destacar, que el factor de 0.1235 del valor de la venta que deben aplicar estas empresas en el caso de la venta de bienes corporales inmuebles, en que dentro del precio se encuentra incluido el valor del terreno, debe ser aplicado al valor de venta, pero una vez descontado el valor de dicho terreno.

Si la empresa no estuviere obligada a efectuar estos pagos provisionales, o quedare un remanente por ser éstos de un monto inferior al del crédito especial, dicho total o saldo podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que daba declararse y pagarse en esta fecha con el mismo formulario.

Si una vez efectuadas las imputaciones anteriores quedare un remanente, éste podrá imputarse a los mismos impuestos del mes siguiente y así en forma sucesiva, si aún quedare remanente.

Si después de efectuada la declaración por el impuesto del mes de diciembre de cada año aún subsistiere remanente por concepto del mencionado crédito especial éste tendrá el carácter de PPM voluntario y se podrá requerir su imputación o devolución en la declaración anual de impuesto a la renta.

El crédito de las empresas constructoras, que se utiliza en el Formulario 22 de Renta, corresponde al Remanente de Crédito Especial determinado en el mes de diciembre en el Formulario 29 de IVA, Línea 132 Código [130].

4.- Contra que impuestos opera la deducción, es decir, efectividad de que opera contra los PPM, contra el impuesto único (cód. 48) u otros impuestos retenidos cód. 151, o el mismo debito fiscal de operaciones afectas del periodo.

En el formulario 29, del mismo período, la empresa constructora deducirá el crédito especial otorgado en la facturación del mes, del monto de los pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

Si la empresa no estuviere obligada a efectuar estos pagos provisionales, o quedare un remanente por ser éstos de un monto inferior al del crédito especial, dicho total o saldo podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que daba declararse y pagarse en esta fecha con el mismo formulario.

Si una vez efectuadas las imputaciones anteriores quedare un remanente, éste podrá imputarse a los mismos impuestos del mes siguiente y así en forma sucesiva, si aún quedare remanente.

5.- En el caso de los contratos con el SERVIU, por operaciones exentas, donde se especifica en el contrato, una cantidad total en UF, incluida impuestos, es obligatorio descontar el 12,35% de la venta exenta señalada en el contrato al comprador, y de ser así, cuál sería la operatoria para descontar el 12,35 % de la venta exenta, y cual sería la operatoria o procedimiento a aplicar, para que la empresa constructora, recupere la deducción del 12,35%

Por tratarse de un beneficio tributario, no es obligatorio descontar el monto del beneficio del valor de la venta exenta.

Tratándose de contratos referidos a más de una vivienda, el contrato debe indicar el precio unitario por vivienda incluyéndose el valor de los bienes comunes a construir, a prorrata de las superficies construidas respectivas. Tratándose de contratos que incluyan inmuebles de montos que excedan 2.200 UF y otros que no excedan dicho monto, el beneficio en cada facturación de un estado de pago, será la cantidad que resulte de aplicar, al potencial crédito total, la proporción que el estado de pago represente en el total del contrato. El crédito total potencial es igual a la suma de los créditos individuales con derecho al beneficio.

La forma de deducir el beneficio, en este caso, es idéntico para el caso de las ventas de bienes inmuebles.

6.- Efectividad, que de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del DL 910, el beneficio del Crédito Especial Empresas Constructoras, para el caso de viviendas que se encuentren exentas de IVA, corresponderá al 0,1235 del valor de la venta, el cual tendrá un límite de 225 UF por unidad vendible.

El art. 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 contiene el beneficio del Crédito Especial de Empresas Constructoras (CEEC). Por su parte, la Ley N° 20.899, que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias agregó un párrafo final al inciso primero del citado artículo 21, incorporando al beneficio a las ventas de viviendas que se encuentren exentas de IVA. En efecto, la nueva norma dispone que: "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".

El tope de crédito es de 225 UF por vivienda. Este tope fue fijado desde la vigencia inicial del beneficio y no ha sido modificado a la fecha.

7.- En el caso de facturas emitidas por operaciones exentas, sin considerar el descuento del 12,35%, cual sería el procedimiento para regularizar los documentos emitidos, y corregir los formularios 29 y formularios 22.

Deberá presentar una solicitud en virtud del art. 126 del Código Tributario, presentado declaraciones rectificatorias de IVA y Renta respectivas, Declaraciones Juradas Mensual F1842 y Anual F1843, como asimismo adjuntar el respaldo de las operaciones que dan derecho al referido crédito, esto es, contratos de construcción, facturas, etc.

Debe tenerse presente para estos efectos, el plazo para la solicitud del art. 126 del Código Tributario, esto es, el plazo de 3 años contados desde el hecho o acto que sirve de fundamento a la petición.

Asimismo, cabe hacer presente que existen multas asociadas a la presentación extemporánea de las Declaraciones Juradas F1842 y F1843.

8.- Por la emisión de facturas exentas con crédito empresa constructora del 12,35 %, corresponde realizar la declaración jurada 1842 u otras declaraciones juradas que correspondan al efecto.

Para estos efectos, la obligación de presentación de las siguientes Declaraciones Juradas es la misma para el caso de efectuarse ventas afectas o exentas que den derecho al crédito:

Declaración Jurada Mensual sobre Determinación del Crédito Especial Empresas Constructoras. (Formulario 1842, Resolución N° 151/2009).

Declaración Jurada Anual sobre Proyectos de Construcción con Derecho a uso del Crédito Especial Empresas Constructoras. (Formulario 1843, Resolución N° 151/09).

Saluda a Ud.,



HUGO BRITO MELGAREJO
DIRECTOR REGIONAL

HSP/ssm

Distribución

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, OBRAS MENORES Y SERVICIOS RELACIONADOS CON PESCA
MARÍTIMA RÍO BLANCO LIMITADA

Departamento Jurídico