

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 12 LETRA F–
CÓDIGO TRIBUTARIO, ART. 126 – OFICIOS N° 2934 DE 2016 Y N° 2185 DE 2019
(ORD. N° 1146, DE 13.04.2023)**

IVA en contratos de construcción celebrados con el SERVIU.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el régimen tributario de contratos de construcción de viviendas en nuevos terrenos financiados con subsidio habitacional que fueron suscritos afectos a IVA.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, consulta sobre la procedencia, desde el punto de vista tributario, de la decisión que ha adoptado el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) a raíz de lo resuelto por la Contraloría General de la República en el Dictamen N° E212762 de 2022, de modificar el régimen tributario de contratos de construcción en nuevos terrenos de viviendas financiadas con subsidio habitacional, que a la luz de lo instruido por este Servicio mediante Oficio N° 2934 de 2016, fueron suscritos afectos a IVA y respecto de los cuales se enteró el tributo en arcas fiscales

Señala que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) ha instruido¹ a los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) excluir del monto a pagar a los contratistas la parte correspondiente al IVA primitivamente considerado en el presupuesto del contratista.

A raíz de lo anterior, el MINVU y la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Los Ríos (SEREMI), en relación con las solicitudes de incremento de subsidio para tres proyectos habitacionales ejecutados en esa región por el consultante, calculó dicho incremento sobre el valor neto de los contratos, otorgando incrementos inferiores a los autorizados.

Producto de lo anterior, solicita:

- 1) Se indique si los contratos celebrados, al haber sido suscritos bajo el régimen tributario afecto a IVA, mantienen dicha naturaleza hasta que se extinga el mismo, o si es posible facturar exentas sólo ciertas partidas del contrato sin infringir la normativa tributaria.
- 2) Se precisen los alcances en materia tributaria del Dictamen de la Contraloría General de la República, con respecto a determinar si el criterio contenido en éste es o no aplicable a todos los contratos generales de construcción en nuevos terrenos financiados con subsidio habitacional suscritos como afectos a IVA en virtud del criterio contenido en el Oficio N° 2934 de 2016, o si para su aplicación el MINVU debe analizar en cada caso los antecedentes contractuales y la facturación que ha realizado la empresa en sus distintos estados de pago.
- 3) Se indique si es posible emitir para un único estado de pago dos facturas: una por los montos afectos a IVA y otra por los montos exentos, atendido que respecto de cada estado de pago que se presenta a lo largo de las obras el SERVIU retiene un 5% del monto correspondiente a subsidios, los que son pagaderos en un único pago al finalizar las obras correspondientes y, dado que existen estados de pagos que fueron facturados como afectos a IVA y otros que se hicieron exentos.

II ANÁLISIS

La letra F del artículo 12 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) declara exenta de IVA 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.

¹ Ordinario N° 264 de 2022.

Sobre el particular, el Oficio N° 2934 de 2016 resuelve que sólo el contrato de construcción en sitio propio podría beneficiarse de la exención contenida en el artículo 12 letra F de la LIVS, 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.

Con todo, lo anterior fue aclarado y complementado mediante el Oficio N° 2185 de 2019², en el sentido que si, mediante los referidos contratos generales de construcción, los beneficiarios de los subsidios se hacen en definitiva propietarios de una vivienda –es decir, del inmueble y del terreno donde ésta se construye– los respectivos contratos se encontrarán exentos de IVA en virtud de la exención mencionada.

Luego, la exención contenida en la letra F del artículo 12 de la LIVS opera aun cuando, al momento de suscribir el contrato respectivo, los terrenos sobre los cuales se construyen las viviendas sean de propiedad de un tercero, siempre que dichos terrenos sean cedidos finalmente a los beneficiarios del subsidio, de forma tal que se hagan en definitiva dueños de las viviendas y del terreno donde éstas se construyen.

A partir de lo expuesto precedentemente, el criterio administrativo vigente sobre la materia y la descripción formulada en la presentación se desprende que los contratos sobre los que se consulta se encuentran exentos de IVA conforme a la letra F del artículo 12 de la LIVS.

Luego, de haberse recargado con IVA servicios que se encontraban exentos, el contribuyente afectado podrá solicitar la devolución de ese impuesto enterado en arcas fiscales indebidamente en virtud del artículo 126 del Código Tributario.

Por otra parte, con relación a lo dictaminado por la Contraloría General de la República, se informa que este Servicio carece de competencia para determinar el alcance de las instrucciones que imparta dicho organismo, en el ejercicio de sus atribuciones.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado, se informa que:

- 1) Los contratos de construcción referidos en la consulta se encuentran exentos de IVA en su totalidad, conforme lo dispuesto en la letra F del artículo 12 de la LIVS.

De haber un pago indebido de IVA, se puede solicitar las sumas enteradas indebidamente conforme a lo dispuesto en el artículo 126 del Código Tributario.

- 2) Este Servicio no es competente para determinar el alcance de las instrucciones que imparta la Contraloría General de la República, en el marco del ejercicio de las atribuciones que le otorga el ordenamiento jurídico.
- 3) Dado que los servicios consultados se encuentran exentos de IVA, se debe emitir una única factura exenta por concepto de pago de las retenciones señaladas de los subsidios respectivos.

RICARDO PIZARRO ALFARO
DIRECTOR (S)

Oficio N° 1146, de 13.04.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

² Este criterio ha sido reafirmado en los Oficios N° 2187 de 2019, N° 640 de 2020, N° 652 de 2021 y N°814 de 2021.