

**VENTAS Y SERVICIOS - NUEVO TEXTO - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LAS -
ART. 12, LETRA F) - LEY N° 20.899, ART. 2, N°4, LETRA E). (ORD. N° 1782, DE
22.06.2016)**

**EFFECTOS DE LA REFORMA TRIBUTARIA EN EL SUBSIDIO LEASING
HABITACIONAL.**

Se ha solicitado a esta Dirección Nacional pronunciarse sobre los efectos de la Reforma Tributaria en la política pública de vivienda dirigida a los sectores emergentes, denominada "Subsidio Leasing Habitacional".

I.- ANTECEDENTES:

La Subsecretaría de Hacienda informa que se ha recibido la presentación del Sr. XXXX, quien señala que la política pública de vivienda dirigida a los sectores emergentes, denominada "Subsidio Leasing Habitacional", creada por la Ley N° 19.281 enfrentaría una amenaza a su subsistencia, derivada de la reforma tributaria por el cobro de IVA a los contratos de arriendo sobre viviendas con subsidio y que a su juicio, no habría sido previsto durante la tramitación.

Agrega que esta política se creó con el objetivo de ampliar la cantidad de herramientas para que más personas pudieran acceder a la vivienda, que hasta la fecha ha beneficiado a más de 35.000 familias y que ha sido importante para contribuir al desarrollo del país, en especial, cuando las autoridades han previsto una baja de las expectativas del crecimiento.

Sostiene que la aplicación del IVA a los contratos de leasing habitacional a partir del 1° de enero de 2016, impactará directamente a los beneficiarios del subsidio, aumentando el dividendo mensual en torno al 15%. En especial, perjudicará a los sectores medios-bajos concentrados en el III quintil desvirtuando el sentido social de la misma reforma que busca beneficios para sectores medios.

Si bien el artículo 12°, letra f) de la Circular N° 42 del 05 de junio del Servicio de Impuestos Internos (sic) establece la exención a la compra venta de viviendas financiadas en todo o parte con un subsidio, ésta no se hizo extensiva a los Contratos de Leasing Habitacional, gravando con IVA la cuota mensual. Por lo tanto, solicita intervención del Ministerio de Hacienda para que esta reforma al IVA no afecte a los sectores más vulnerables.

Por otra parte, como lo ha expresado el Presidente de TTTT en carta que adjunta, esta herramienta debería potenciarse, toda vez que atiende a un sub-segmento que en la actualidad no tiene acceso a financiamiento, siendo el Leasing Habitacional su única alternativa de acceso al sueño de la casa propia, considerando que existe una demanda insatisfecha ya que el presupuesto asignado el año 2014 se utilizó completamente en el mes de octubre y que a pesar de haber aumentado un 50% el presente año, las 6.000 solicitudes recibidas, permite concluir que nuevamente se utilizará en su totalidad antes de finalizar el año.

II.- ANÁLISIS:

En el Diario Oficial de 8 de febrero de 2016, se publicó la Ley N° 20.899, que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias

“El Artículo 2°, N° 4, letra e) de esta ley, señala:

Artículo 2°: Introdúcense, a contar del 1 de enero de 2016, las siguientes modificaciones al texto vigente, a dicha fecha, de la ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, contenida en el decreto ley N° 825, de 1974:

4. Modifícase el artículo 12, en el siguiente sentido:

e) Sustitúyese, en la letra F, la expresión “La venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuando ésta haya sido financiada, en todo o parte, por el referido subsidio”, por la siguiente expresión: “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”.

Como puede apreciarse, la señalada modificación, vigente a contar del 1° de Enero de 2016, según lo dispuesto en el artículo 2°, inciso primero de la Ley N° 20.899, reconoce el hecho de que, de acuerdo a las normas que regulan este tipo de subsidios, es posible que los beneficiarios de subsidios habitacionales no solamente adquieran viviendas mediante operaciones de compraventa, sino que también tienen la posibilidad de hacerlo por la vía de tomar en arrendamiento con opción de compra la vivienda que se pretende adquirir.

Es por ello que la modificación legal considera dicha situación, manteniendo la exención original para la venta de viviendas efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional cuando ésta haya sido financiada en todo o parte por dicho subsidio, pero incorporando a este beneficio 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.

En esta misma línea, se incorporó una nueva exención que favorece a terceros, por la vía de entender que para efectos de aplicar la exención se considera también 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.

De este modo, tanto la venta como los contratos generales de construcción que se suscriban con beneficiarios de un subsidio habitacional en virtud de dicha norma, se encuentran también exentos de IVA.

Sin embargo para que opere la exención, estas personas naturales o jurídicas, asimiladas a beneficiarios de un subsidio habitacional, deben dejar constancia en el contrato de compraventa o en el contrato general de construcción, que los bienes adquiridos o encargados a construir serán vendidos o entregados en arriendo con opción de compra a beneficiarios de un subsidio habitacional, los que financiarán con el referido subsidio todo o parte de dichas operaciones. Las instrucciones sobre la normativa señalada fueron emitidas a través de la Circular N° 13, del 24 de marzo de 2016.

III.- CONCLUSIÓN:

Con motivo de la modificación introducida al artículo 12°, letra F del D.L. N° 825, por la Ley N° 20.899, se concede la exención original existente para la venta de viviendas efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional cuando ésta haya sido financiada en todo o parte por dicho subsidio y se incorpora a este beneficio 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, dando solución de esta manera al problema que se plantea en su presentación.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1782, de 22.06.2016
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos