

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – DECRETO LEY N° 910,
ART. 21 – CIRCULAR N° 39 DE 2009 Y CIRCULAR N° 52 DE 2008, CAPITULO III
LETRAS A Y F – OFICIO N° 1764 DE 2024 (ORD. N° 1864, DE 16.09.2025)**

Cálculo de UF 2.000 del artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975, en la venta de inmuebles

De acuerdo con su presentación, la peticionaria suscribió contratos generales de construcción por administración con sociedades del mismo grupo empresarial, encargándoles la gestión y administración de la construcción de conjuntos habitacionales, los que, al ser por administración, quedaron fuera del ámbito de aplicación del artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 (DL N° 910).

Finalizadas las obras de construcción, vendió los departamentos a los adquirentes finales, emitió las facturas respectivas y utilizó el beneficio conforme a lo dispuesto en el artículo 21 del DL N° 910. Tras agregar que, en todos los casos, el valor de construcción de cada unidad habitacional fue inferior a 2.000 unidades de fomento (UF) y citar el Oficio N° 1764 de 2024, que supeditaría el beneficio al “valor de venta” de los inmuebles, sin diferenciar entre el valor de construcción y el valor del terreno, en lo fundamental solicita:

- 1) Precisar que el límite de 2.000 UF siempre debe calcularse excluyendo el valor del terreno; y,
- 2) En caso contrario, que la peticionaria puede descontar el valor del terreno en las ventas de bienes inmuebles para habitación efectuadas dentro del límite establecido para la aplicación del beneficio contenido en el artículo 21 del DL N° 910.

Al respecto se informa que, conforme al artículo 21 del DL N° 910, las empresas constructoras tienen derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales mensuales, un porcentaje¹ del débito del IVA determinado en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos, cuyo valor no exceda de 2.000 UF, con un tope de hasta 225 UF. Igual beneficio aplica a los contratos generales de construcción referidos a dichos inmuebles, siempre que éstos no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las disposiciones de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS).

En el caso de los contratos generales de construcción, referidos a más de una vivienda, para acceder al beneficio, el contrato deberá indicar el precio unitario de construcción de las viviendas, incluyendo en éste el valor los bienes comunes a construir, a prorrata de las respectivas superficies construidas.

De la norma legal fluye claramente que la franquicia favorece a las empresas constructoras en (i) la venta de un inmueble para habitación por ellas construidos y (ii) en los contratos generales de construcción referidos a dichos inmuebles. En el primer caso, como instruye la letra A) del Capítulo III de la Circular N° 52 de 2008, el límite de 2.000 UF corresponde al precio total de la venta (esto es, incluyendo construcción y terreno); en tanto que la letra F) de la misma circular instruye sobre el beneficio en los contratos generales de construcción referidos a más de una vivienda, precisando la Circular N° 39 de 2009 que, por su naturaleza este tipo de contratos (contratos generales de construcción) no incluyen el valor del terreno, y reemplazando el ejemplo incluido en la citada letra F).

Conforme lo expuesto precedentemente, no es posible acceder a lo solicitado.

**CAROLINA SARAVIA MORALES
DIRECTORA (S)**

Oficio N° 1864, de 16.09.2025
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ Ver artículos quinto, sexto y sexto bis transitorio de la Ley N° 21.420, e instrucciones en la Circular N° 37 de 2023.