

**VENTAS Y SERVICIOS - NUEVO TEXTO - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LAS -
ART. 12, LETRA F) - OFICIO N° 2934, DE 2016. (Ord. N° 2103, de 22-09-2017)**

**SOLICITA INFORMACIÓN SOBRE LA APLICACIÓN DE IMPUESTO AL VALOR
AGREGADO EN LA VENTA DE VIVIENDAS SOCIALES Y SI ÉSTA SE ENCUENTRA
EXENTA DE IVA.**

Se ha recibido en esta Dirección Nacional su oficio del antecedente mediante el cual solicita información respecto de requerimiento efectuado por el Honorable Diputado TTTT, quien consulta sobre la aplicación del Impuesto al Valor Agregado a la venta de viviendas sociales y si ésta se encuentra exenta del mencionado tributo.

I.- ANTECEDENTES:

Mediante Oficio N° xxxx, de xxxxx, el Honorable Diputado TTTT, solicitó a la Cámara de Diputados, se oficiará a ese Ministerio para que informe sobre la aplicación del Impuesto al Valor Agregado en relación a la adquisición de viviendas sociales, particularmente, si dichas operaciones se encuentran exentas del pago del impuesto por su sola calidad, o si para obtener ese beneficio tributario la legislación contempla alguna calificación previa de los respectivos Servicios de Vivienda y Urbanización.

II.- ANÁLISIS:

El Art. 2°, de la Ley N° 20.780, introdujo una serie de modificaciones al D.L. N° 825. Una de esas modificaciones afectó al hecho gravado “venta” y al concepto de “vendedor”, contenido en el Art. 2°, N° 1 y N° 3 respectivamente, del citado decreto ley.

La modificación efectuada al concepto de “venta”, por el Art. 2°, N° 1, letra a), de la Ley N° 20.780, consistió en definir como nuevo hecho gravado básico “venta”, en lo que dice relación con los inmuebles, a toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales inmuebles, excluidos los terrenos, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, como, asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la presente ley equipare a venta.

Por su parte, la modificación efectuada por el Art. 2°, N°1, letra b), de la Ley N° 20.780 al concepto de “vendedor”, extendió dicho concepto, antes restringido sólo a las empresas constructoras, a “cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo la habitualidad...”.

De esta forma, con las mencionadas modificaciones legales, se vino a ampliar el universo de contribuyentes afectos a IVA, por la venta de bienes corporales inmuebles, encontrándose gravada con IVA, independientemente del tipo de inmueble de que se trate, toda venta de bienes corporales inmuebles, excluidos los terrenos, siempre que ésta sea efectuada por un vendedor habitual, según la definición contenida en el Art. 2°, N° 3, del D.L. N° 825, de 1974.

Sin embargo, conjuntamente con ello, el Art. 2°, N° 5, letra b), de la mencionada Ley N° 20.780, introdujo una nueva exención de IVA en el Art. 12, del D.L. N° 825, signada con la letra F), la cual fue reemplazada en parte por el Art. 2°, N° 4, de la Ley N° 20.899. En virtud de dicha exención se encuentran liberadas del Impuesto al Valor Agregado las siguientes operaciones:

1. 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 todo o parte con el referido subsidio.
1. La venta o los contratos generales de construcción que recaigan sobre una vivienda, celebrados con personas que adquieran o encarguen la construcción del inmueble para venderlo o entregarlo en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, siempre que ello conste en el contrato de adquisición de inmueble o en el contrato general de construcción, según corresponda.
1. La venta a un tercero de una vivienda entregada en arriendo con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuando la opción de compra sea financiada en todo o parte por el referido subsidio, según lo instruido en Circular N° 42, de 5/6/2015, esta exención se aplica “cuando el propietario de una vivienda dada en arriendo con opción de compra a un beneficiario de subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuya opción de compra será financiada en todo o parte con el señalado subsidio, la vende a un tercero, quedando el nuevo adquirente sujeto al gravamen de cumplir el contrato en la forma pactada entre el arrendatario y el primitivo arrendador”.

Como se observa, en ninguna de las operaciones antes señaladas y declaradas exentas por el Art. 12°, letra F), del D.L. N° 825, la ley exige como requisito para hacer aplicable la franquicia que el inmueble sea calificado como vivienda social.

De hecho, en el caso signado con la letra a), el único requisito para que opere la exención es que la venta, el contrato de arriendo con opción de compra o el contrato general de construcción, sea celebrado con el beneficiario de un subsidio habitacional y que éste financie total o parcialmente la operación con el referido subsidio.

Lo mismo ocurre en la operación detallada en la letra b), en virtud de la cual, terceros que adquieran o encarguen la construcción de una vivienda, pueden favorecerse con la liberación de IVA en su adquisición o construcción, exigiendo la norma legal únicamente que la vivienda sea vendida o entregada en arrendamiento con opción de compra a un beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el MINVU, situación que debe constar en el contrato de adquisición o construcción de la misma.

Por último, en la clasificación detallada en la letra c), el único requisito para que dicha venta se encuentre beneficiada de la franquicia en comento es que el contrato de arrendamiento con opción de compra entre el beneficiario del subsidio habitacional y el

nuevo dueño de la vivienda se mantenga vigente en los mismos términos pactados entre el arrendatario y el primitivo arrendador.

Ahora bien, respecto del concepto de contrato general de construcción, beneficiado con la franquicia en comento, este Servicio se ha pronunciado^[1] reiteradamente que, debe entenderse por tal a aquella convención que sin cumplir con las características específicas de los contratos de instalación o confección de especialidades, tienen por objeto la confección de una obra material inmueble nueva, que incluya a lo menos dos especialidades y que forme parte de una obra civil.

De este modo, considerando la definición precedente y el objetivo de la exención en comento este Servicio se pronunció en Ord. N° 2900, de 20/10/2016, señalando que los contratos generales de construcción a que se refiere la exención contenida en el Art. 12°, letra F), de D.L. N° 825, son aquellos que tienen por finalidad la construcción de una vivienda, excluyendo por tanto del beneficio a aquellos contratos que sólo tienen por objeto modificar o remodelar una vivienda anteriormente edificada, ya sea ampliando o disminuyendo su superficie.

III.- CONCLUSIÓN:

De lo anterior se concluye que la franquicia contenida en el Art. 12°, letra F), del D.L. N° 825, no requiere para su aplicación que la vivienda se encuentre calificada como vivienda social, sino que basta para impetrarla el cumplimiento de los requisitos dispuestos en la propia norma legal, los cuales fueron detallados en el cuerpo de este oficio.

Finalmente, cabe señalar, que mediante Ord. N° 2934, de 24/10/2016, este Servicio se pronunció sobre una serie de consultas efectuadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y canalizadas a través del Ministerio de Hacienda, entre las cuales se analizó el tratamiento tributario de la franquicia en comento en relación a las distintas modalidades de contratos generales de construcción, que son financiados con subsidios habitacionales.

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio N° 2103, de 22.09.2017

Subdirección Normativa

Dpto. de Impuestos Indirectos

^[1] Ord. N° 693, de 14/2/1992; Ord. N° 2455, de 15/5/2003.