

**VENTAS Y SERVICIOS - NUEVO TEXTO - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LAS -
ART. 12, LETRA F) - CÓDIGO TRIBUTARIO, ART. 126, ART. 128 - LEY N° 20.780,
ART. 5 TRANSITORIO. (ORD. N° 2174, DE 02.08.2016)**

**SOLICITA PRONUNCIAMIENTO SOBRE IVA EN LAS VIVIENDAS SOCIALES, DE
ACUERDO A LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LAS LEYES N° 20.780 Y
20.899.**

Se ha solicitado a esta Dirección Nacional pronunciarse sobre la exención del Impuesto a las Ventas y Servicios (IVA), a la venta de viviendas a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a los contratos generales de construcción y a los contratos de arriendo con opción de compra, cuando tales operaciones hayan sido financiadas en definitiva, en todo o parte, por el referido subsidio.

I.- ANTECEDENTES:

Atendido que la señalada exención aplica a contar del presente año (enero 2016) y considerando que en la práctica existen contratos vigentes que se celebraron con anterioridad a la promulgación de la mencionada Ley, ese Servicio solicita un pronunciamiento respecto de algunas materias que guardan relación con la franquicia, las cuales exponen a continuación:

1) La fecha que se debe considerar en los contratos para aplicar la excepción (sic). Al presentarse contratos de construcción que vienen gestándose desde antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 20.899, publicada el 08 de febrero de 2016, existe la duda respecto al hito que determina la aplicación de la franquicia.

Una situación es aquella en que el contrato de construcción se celebró antes del 1° de enero de 2016, y los estados de pago se han generado en forma posterior a dicha fecha.

Al respecto plantea las siguientes situaciones:

- a) Si el contrato de construcción se celebró antes del 1 de enero, entonces no regiría la exención.
 - b) Si el contrato de construcción se celebró antes, sin embargo los estados de pago se empiezan a generar en forma posterior al 1 de enero de 2016, entonces aplicaría la excepcionalidad para todas aquellas facturaciones que se presenten después de esa fecha.
- 2) Existen contratos que se celebraron en el mes de febrero, fecha en que se publicó la ley. En aquellos casos, cómo sería la operatoria para regularizar tales casos.

II.- ANÁLISIS y CONCLUSION:

La Ley N° 20.780, de 2014, introdujo al artículo 12° del D.L. N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, una nueva exención de Impuesto al Valor Agregado (en adelante IVA) incorporando una letra F en el referido artículo, cuyo texto fue modificado por la Ley N° 20.899 de 2016, quedando en definitiva, del siguiente tenor:

Artículo 12°.- Estarán exentos del impuesto establecido en este Título:

.....
“F.- 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 y la venta a un tercero de una vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el mismo Ministerio, cuando la opción de compra sea financiada, en todo o parte, por el señalado subsidio”.

Cabe señalar, que esta exención, cuando fue establecida en la Ley N° 20.780, en su primera parte sólo consideraba la venta de vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Sin embargo, de acuerdo a las normas que regulan este tipo de subsidios, es posible que los beneficiarios de subsidios habitacionales también puedan adquirir una vivienda suscribiendo un contrato general de construcción de las mismas, o tomando en arrendamiento con opción de compra la vivienda que se pretende adquirir, situaciones que fueron consideradas mediante una posterior modificación incorporada por la Ley N° 20.899, de 2016.

Según lo establecido por los artículos 5° transitorio de la Ley N° 20.780 y 2° de la Ley N° 20.899, esta disposición rige a contar del 1° de enero del 2016, por lo tanto, todos los contratos celebrados a contar de dicha fecha, se beneficiarán con la exención de la letra F.- del artículo 12°, del D.L. N° 825, de 1974.

Por otra parte, este Servicio ha interpretado que siendo los contratos generales de construcción que no sean por administración, un hecho gravado especial de IVA de acuerdo al artículo 8°, letra e) del D.L. N° 825, de 1974, el hecho que sirve de fundamento al nacimiento de la obligación tributaria es la suscripción del contrato, sin perjuicio de que el impuesto se devenga con la emisión de la factura en cada estado de pago, que es la forma de dar cumplimiento a lo establecido en el propio contrato. Luego, los contratos generales de construcción para la adquisición de viviendas, suscritos por beneficiarios de subsidio habitacional otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con anterioridad a la vigencia de la ley, es decir, antes del 1° de enero de 2016, se encuentran gravados con IVA y no les es aplicable la exención en análisis.

Teniendo presente lo expresado, y con relación a su primera consulta, si los respectivos contratos de construcción se celebraron con anterioridad al 1° de enero del 2016, se rigen por las normas vigentes a esa fecha, es decir, los contratos de construcción suscritos para

la adquisición de viviendas por beneficiarios de subsidios habitacionales otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con anterioridad al 1° de enero del 2016, se encontrarán gravados con IVA, independiente de la fecha en que se presenten los estados de pago del contrato.

Por otra parte, en relación a la segunda consulta, los contratos generales de construcción suscritos con beneficiarios de subsidios habitacionales que se hayan celebrado en el mes de febrero de 2016, se encuentran beneficiados con la exención establecida en la letra F.- del artículo 12° de la ley, la cual rige desde el 1° de enero de dicho año. Luego, si respecto de estos contratos se emitieron documentos afectos a IVA, los contribuyentes deberán solicitar la devolución de las sumas pagadas indebidamente por concepto de impuesto, a través de la presentación al Servicio de Impuestos Internos de una petición administrativa, de conformidad con el artículo 126° del Código Tributario, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 128° del referido Código, esto es, acreditando fehacientemente, a juicio exclusivo del Director Regional de Impuestos Internos, haberse restituido dichas sumas a las personas que efectivamente soportaron el gravamen indebido

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2174, de 02.08.2016
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos