

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 12, LETRA F) – OF. ORD. N°s 2934
DE 2016 y 2542 DE 2017 (ORD. N° 2185, DE 23.08.2019)**

Consulta sobre exención de IVA, aplicable a contratos generales de construcción, en virtud del Art. 12, letra F), del D.L. N° 825.

Se ha recibido en esta Dirección Nacional, su oficio del antecedente, mediante el cual consulta sobre exención de IVA, aplicable a contratos generales de construcción, en virtud del Art. 12, letra F), del D.L. N° 825.

I. ANTECEDENTES:

IIII solicitó a esa Dirección Regional un pronunciamiento respecto de la exención de Impuesto al Valor Agregado aplicable a contratos generales de construcción financiados con subsidio habitacional, en el caso de dos proyectos que se encuentra desarrollando con el Comité AAAA y con el Comité BBBB.

En el primero de los casos y según lo señalado en el contrato, IIII habría suscrito un contrato general de construcción con el Comité AAAA y con ella misma como Entidad Patrocinante, por la ejecución de un proyecto habitacional que contempla la construcción de 69 viviendas, del equipamiento, áreas verdes, habilitación y obras de urbanización del terreno en que se emplazarán dichas viviendas.

El inmueble donde se ejecutarán dichas obras es propiedad del SERVIU, según consta en escritura de compraventa adjunta, y tiene una superficie de ffff metros cuadrados.

Por otra parte, conforme a lo establecido en la cláusula Novena del contrato, el precio total de éste asciende a \$\$\$\$ UF, que se pagará según el desglose allí efectuado, con el ahorro acreditado por los integrantes del grupo y con los subsidios otorgados a éstos por el SERVIU.

Respecto del segundo caso, IIII habría suscrito un contrato general de construcción con el Comité BBBB, y con la Ilustre Municipalidad de TTTT, como Entidad Patrocinante, para la ejecución de un Proyecto Habitacional, que contempla la construcción de 44 viviendas, las áreas verde y equipamiento, las obras de urbanización y la habilitación del terreno en que se emplazarán dichas viviendas

A diferencia del caso anterior, el inmueble donde se ejecutarán las referidas obras es de propiedad del Comité de BBBB, según lo declarado en la cláusula tercera del contrato.

El precio total del referido contrato asciende a \$\$\$\$ UF y según lo señalado en la cláusula novena del contrato, se pagará con el ahorro acreditado por los integrantes del grupo y con los subsidios otorgados a éstos por el SERVIU.

II.- ANÁLISIS:

El Art. 12°, letra F), del D.L. N° 825, de 1974, establece que estará exenta de Impuesto al Valor Agregado “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”.

Al respecto, y en lo pertinente a esta consulta, referida a contratos generales de construcción, este Servicio se ha pronunciado¹, tal como manifiesta esa Dirección Regional señalando que, para favorecerse de la primera parte de la exención los contratos generales de construcción, deben tener por objeto la construcción de viviendas y deben ser celebrados con beneficiarios de un subsidio habitacional que financien con dicho subsidio, todo o parte del referido contrato, de forma tal que por esta vía los beneficiarios del subsidio habitacional puedan acceder a una vivienda propia.

Ello, en atención a que la franquicia siempre ha tenido como objetivo principal liberar de IVA aquellas operaciones que otorgaran a los beneficiarios de un subsidio habitacional la posibilidad de hacerse propietarios de una vivienda.

Concordante con ello es que se manifestó que, en el caso de contratos generales de construcción, sólo aquel efectuado en sitio propio permite que el propietario del terreno se haga a su vez, dueño del inmueble construido.

En cuanto a la segunda parte de la exención, este Servicio ha señalado² que para que opere la liberación allí contenida por la vía de entender que terceros se consideran también beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el MINVU, estos terceros, personas naturales o jurídicas, deben no tan solo adquirir o encargar la construcción de un bien corporal inmueble sino que además deben venderlo o entregarlo en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por dicho Ministerio.

Por lo tanto, en lo que dice relación con los contratos generales de construcción celebrados por terceros, sólo se beneficiarán de la segunda parte de la exención, en la medida que estos terceros encarguen la construcción de las viviendas y sean ellos mismos quienes vendan posteriormente la vivienda al beneficiario del subsidio habitacional, dejando constancia de este hecho, en el respectivo contrato general de construcción.

Sin embargo, para que éstos terceros puedan vender o entregar en arrendamiento con opción de compra el inmueble encargado construir, deben hacerse dueños de éste, lo cual implica tener en propiedad tanto el terreno como la construcción, de forma tal que su transferencia o entrega en arriendo con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional opere sin contrariedades y permita que este último se haga dueño de la propiedad.

Ahora bien, en el caso bajo análisis se trata de dos Comités de Vivienda, cuyos integrantes postularon al subsidio habitacional bajo la modalidad de postulación colectiva, regulada en el Art. 7°, letra b), del Decreto N° 105, de 20/3/2015, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que modifica al Decreto N° 49, de 2011, que Reglamenta el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda. En virtud de dicha modalidad, los postulantes debían conformar un grupo organizado con personalidad jurídica, razón por la cual se constituyeron como Comités de Vivienda, que son Organizaciones Comunitarias de Carácter funcional, que gozan de personalidad jurídica propia, según lo dispuesto en el Art. 4°, del cuerpo legal que las regula, a saber, el Decreto N° 58, de 9/1/1997, del Ministerio del Interior.

Según la parte final del mencionado artículo 7°, esta modalidad de postulación debe estar siempre vinculada a un proyecto habitacional y a una Entidad Patrocinante, quien deberá efectuar la postulación.

Asimismo, conforme al Art. 10°, letra l), del mencionado Decreto N° 105, corresponde también a la Entidad Patrocinante presentar los proyectos habitacionales al SERVIU, para lo cual debe adjuntar entre otros antecedentes el contrato de construcción suscrito entre ésta, la empresa constructora y el grupo organizado, en este caso los Comités de Vivienda.

¹ Ord. 2934, de 24/10/2016.

² Ord. 2934, de 24/10/2016.

Estas Entidades Patrocinantes, según se desprende de lo dispuesto en el Capítulo VI, Párrafo I, del referido decreto, son entidades de asistencia técnica, que pueden estar constituidas como personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, con o sin fines de lucro, cuyas funciones son básicamente, asesorar individual o colectivamente a las familias en el proceso de postulación a un subsidio del MINVU, elaborar los proyectos técnicos de vivienda y/o de urbanización, prestar asesoría legal durante el desarrollo del proyecto y acompañar socialmente a las familias desde la postulación hasta el término definitivo del proyecto. También corresponde a estas entidades en lo que dice relación con la asistencia técnica, jurídica y social para proyectos de construcción, preparar el contrato de compraventa y realizar los trámites notariales en el Conservador de Bienes Raíces para la inscripción de dominio a nombre de cada beneficiario.

De lo señalado precedentemente, se colige que la finalidad del subsidio habitacional bajo la modalidad de postulación colectiva, es que finalmente los postulantes, puedan destinar dicho subsidio a la construcción de un inmueble que les permita acceder a una vivienda propia.

Para ello, la única forma de hacerlo, de acuerdo a la normativa que regula el otorgamiento del referido subsidio es que éstos, se constituyan como persona jurídica, en el caso bajo análisis como Comités de Vivienda y se vinculen durante todo el proceso con una Entidad Patrocinante que los guíe y asesore en la ejecución del proyecto, además de asistir conjuntamente con ésta a la firma del contrato general de construcción.

Ahora bien, de la lectura de los contratos generales de construcción se observa en su cláusula segunda, que la ejecución de los mismos se encuentra sujeta a la condición suspensiva de que el Proyecto Habitacional que postulará la Entidad Patrocinante resulte seleccionado por el SERVIU y a que, los integrantes de los respectivos Comités sean beneficiados y se les otorgue el Subsidio Habitacional al cual postulan. De no verificarse el cumplimiento de esta condición, las partes no pueden hacer exigible el cumplimiento de las obligaciones allí establecidas.

Ello resulta concordante con lo dispuesto en la cláusula Novena de los referidos contratos, en la cual se establece el precio total de los mismos y se señala en forma expresa que éste se pagará con el ahorro acreditado por los integrantes del grupo y con los subsidios otorgados a éstos por el SERVIU.

De lo anterior no cabe sino concluir que en ninguno de los dos casos consultados se está en presencia del supuesto contenido en la segunda parte de la exención del Art. 12, letra F), del D.L. N° 825, esto es, la existencia de un tercero que construya o encargue la construcción de un bien corporal inmueble para venderlo a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el MINVU. Por el contrario, los dos contratos adjuntos dan cuenta de que los mismos postulantes, organizados como Comité, conforme a las exigencias normativas del Minvu para el otorgamiento del subsidio en su modalidad de subsidio colectivo, son los que están celebrando el referido contrato general de construcción, con la finalidad de acceder a una vivienda propia, la cual financiarán en todo o parte con un subsidio habitacional. Siendo así, se estima que en este caso en particular se verificarían los supuestos de la primera parte de la mencionada exención.

Respecto de la propiedad del terreno, cabe manifestar que si bien es cierto, este Servicio ha señalado³ que sólo el contrato de construcción en sitio propio podría beneficiarse de la exención contenida en la primera parte del Art. 12°, letra F), ello fue, tal como se manifestó en el cuerpo de este oficio, en atención a que la franquicia siempre ha tenido como objetivo principal liberar de IVA aquellas operaciones que otorgaran a los beneficiarios de un subsidio habitacional la posibilidad de hacerse propietario de una vivienda. Por esta razón, se estimó que sólo los contratos generales de construcción en sitio propio, permiten o tienen la aptitud para que el propietario del terreno se haga a su vez, dueño del inmueble construido, respetando de este modo el objetivo original de la franquicia.

Sin embargo, en el caso particular del Comité AAAA, si bien el terreno fue adquirido por el SERVIU, en la cláusula tercera del contrato de compraventa, se deja expresamente señalado que

³ Ord. 2934 de 24/10/2016; Ord. 2542, de 29/11/2017.

en el inmueble objeto del contrato se encuentra proyectada la ejecución de un Conjunto Habitacional para el Grupo Organizado de Vivienda “Comité AAAA”, con la finalidad de permitir a dicho grupo postular y acceder al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Por lo tanto y aun cuando el terreno haya sido adquirido por el SERVIU, si los beneficiarios del subsidio habitacional se hacen finalmente propietarios de una vivienda, es decir del inmueble y del terreno donde ésta se construye, procederá igualmente eximir de IVA el referido contrato general de construcción.

En este sentido, resulta relevante que el contrato general de construcción incorpore cláusulas que establezcan que los beneficiarios de los subsidios se harán dueños de los inmuebles construidos y el título bajo el cual se convertirán en propietarios de dichos inmuebles.

III.- CONCLUSIÓN:

Del análisis precedente, se concluye que, si mediante los referidos contratos generales de construcción, los integrantes de los respectivos Comités 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 primera parte del Art. 12, letra F), del D.L. N° 825.

Finalmente, cabe manifestar que el presente oficio viene a aclarar y complementar los criterios contenidos en Ord. 2934, de 2016 y Ord. 2542, de 2017, en relación a la exigencia, de ser propietario del terreno para acceder a la franquicia contenida en el Art. 12, letra F), del D.L. N° 825, en los casos de contratos generales de construcción que se pagan con subsidio habitacional.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2185, de 23-08-2019
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos