

**VENTAS Y SERVICIOS - NUEVO TEXTO - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LAS -  
ART. 12, LETRA F) - OFICIO N° 2934, DE 2016. (Ord. N° 2542, de 29-11-2017)**

**CONSULTA SOBRE EXENCIÓN DE IVA DISPUESTA EN EL ARTÍCULO 12°, LETRA F, DEL D.L. N° 825, DE 1974, A UN CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN.**

Se ha solicitado a esta Dirección Nacional pronunciarse sobre la aplicación de la exención dispuesta en el artículo 12°, letra F, del D.L. N° 825, de 1974, a un contrato de construcción.

**I.- ANTECEDENTES.**

Señala que existe un proyecto habitacional denominado “TTT”, que se enmarca dentro del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N° 49 de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, modificado por el D.S. N° 105 de 2015, del mismo Ministerio, cuyo fin es dar una solución habitacional a 104 familias, pertenecientes a los campamentos A y B.

Actualmente, el proyecto se encuentra ingresado a SERVIU, en proceso de “Calificación Definitiva de Proyecto Habitacional”, bajo la modalidad “Construcción en Nuevos Terrenos”, el que será financiado íntegramente con los subsidios establecidos en el citado D.S. N° 49 de 2011, para esta clase de proyectos. Además, el terreno ubicado en xxxx, comuna de XXX, perteneciente a dicho Servicio, ha sido comprometido para la construcción del proyecto en cuestión.

Agrega que el proyecto se ejecutará mediante un contrato general de construcción que será íntegramente financiado con subsidios habitacionales otorgados para cada uno de los beneficiarios, en forma específica.

De este modo, señala que en el marco de la relación contractual entre la EGIS/EP Fundación YYY, y Constructora CCC, encargada de la edificación del proyecto habitacional “TTT”, han surgido interrogantes sobre la aplicación de la exención establecida en el artículo 12, letra F, del D.L. N° 825, de 1974, norma que dispone que quedarán exentas de IVA las siguientes 3 situaciones:

- 1) la venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el MINVU, cuando tales ventas, hayan sido financiadas, en definitiva, en todo o parte, por el referido subsidio;
- 2) los contratos generales de construcción cuando tales contratos hayan sido financiados, en definitiva, en todo o parte, por el referido subsidio; y
- 3) los contratos de arriendo con opción de compra, cuando tales arriendos hayan sido financiados, en definitiva, en todo o parte, por el referido subsidio.

Expone que el citado artículo establece luego que, además de los casos anteriores, se considerarán también como beneficiarios de subsidios habitacionales a ciertas personas, que reúnan determinados requisitos.

En virtud de lo expuesto, y a efectos de dar certeza a los costos asociados al proyecto de edificación, solicita a este Servicio pronunciarse sobre la aplicación de la exención en

análisis a los contratos de construcción financiados con subsidios habitacionales, y en particular a la situación planteada.

## II.- ANÁLISIS

La primera parte del Art. 12°, letra F, del D.L. N° 825, dispone que estarán exentas del 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”*.

De la primera parte de la exención, transcrita precedentemente, se desprende claramente que la norma tuvo como objetivo principal liberar del Impuesto al Valor Agregado aquellas operaciones que permitieran a los beneficiarios de un subsidio habitacional acceder a una vivienda propia, ya sea adquiriéndola, mediante un contrato de compraventa o un contrato de arrendamiento con opción de compra o bien construyéndola, mediante un contrato general de construcción.

Por lo tanto, en el caso de los contratos generales de construcción, para favorecerse de la primera parte de la exención, deben ser celebrados con beneficiarios de un subsidio habitacional que financien con dicho subsidio, todo o parte de dicho contrato y éste tenga por objeto la construcción de viviendas, de forma tal que permita a los beneficiarios del subsidio habitacional acceder por esta vía a una vivienda propia.

Por lo tanto, tal como ha sostenido este Servicio en Oficio Ord. N° 2934 de 2016, sólo el contrato de construcción en sitio propio, podría beneficiarse de la exención contenida en la primera parte del Art. 12°, letra F, del D.L. N° 825, esto es, en la medida que el beneficiario del subsidio habitacional es a su vez el propietario del terreno en el cual se construirá y quien encarga la construcción de la vivienda, financie en todo o parte con el referido subsidio, el respectivo contrato general de construcción.

La segunda parte de la norma analizada amplía el alcance de la exención estableciendo, en lo pertinente, que: *“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 (...)”*.

Del tenor de la norma transcrita, se colige que para que opere la liberación de IVA 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 a un beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por dicho Ministerio.

De lo anterior, en lo relevante, cabe entender que quien encarga la construcción de un bien corporal inmueble debe hacerse dueño de éste, a efectos de que su venta o entrega en arrendamiento con opción de compra a un beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el MINVU opere sin contrariedades.

Además, al disponer la ley en esta parte de la norma que *“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 (...)”*, cabe entender que se buscó asimilar la situación de quien encarga la construcción de un inmueble, con la finalidad requerida en el artículo en análisis, a la de un beneficiario de subsidio, por lo que resulta del todo lógico hacer aplicable los mismos criterios que respecto de la primera parte de la exención en análisis.

Por lo tanto, al igual que respecto de esta última, sólo el contrato de construcción en sitio propio podría beneficiarse de la exención contenida en esta segunda parte del artículo 12°, letra F, del D.L. N° 825. Lo anterior implica que esta exención procederá en cuanto quien 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 sea a su vez el propietario del terreno en el cual se construirá, concurriendo los demás requisitos del respectivo artículo.

### III. CONCLUSIÓN

Conforme a los antecedentes expuestos, el contrato general de construcción entre la EGIS/EP Fundación YYY y Constructora CCC no se beneficiaría de la exención del artículo 12°, letra F, del D.L. N° 825, atendido que la propiedad del terreno en el cual se edificará le pertenece a un tercero, en este caso el SERVIU.

**FERNANDO BARRAZA LUENGO**

**DIRECTOR**

Oficio N° 2542, de 29.11.2017

**Subdirección Normativa**

Dpto. de Impuestos Indirectos