

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – D.L. N° 910 DE 1975, ART. 21–
CIRCULARES N° 26 DE 1987 Y N° 52 DE 2008 – (ORD. N° 2625, DE 29.09.2021)**

Extensión de beneficio del artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975, a bodegas que serían utilizadas como taller u oficina.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la procedencia del beneficio contemplado en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 en el caso de inmuebles que no tienen destino habitacional.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, que no ofrece mayores antecedentes, consulta si es posible aplicar la exención de IVA contemplada en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 a espacios respecto de los cuales se tienen derechos de uso y goce, por ejemplo, en caso que una inmobiliaria quisiera vender derechos de uso y goce respecto de bodegas para que puedan ser utilizadas como taller u oficinas, como una habitación más de un departamento determinado en un mismo edificio.

El espacio tendría usos habitacionales, ya que se ocuparía como una habitación extra del departamento.

II ANÁLISIS

El inciso primero del artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 dispone que las “empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos cuyo valor no exceda de 2.000 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 (doscientas veinticinco) unidades de fomento por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las disposiciones del decreto ley N° 825, de 1974...”.

Establecido que el beneficio sólo procede para las empresas constructoras, el inciso tercero del citado artículo 21 dispone que, para los “efectos de este artículo, deben entenderse incluidos en el concepto “habitación”, también las dependencias directas, tales como estacionamientos y bodegas amparadas por un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto de construcción, siempre que el inmueble destinado a la habitación propiamente tal constituya la obra principal del contrato o del total contratado. Para acceder al beneficio la empresa constructora deberá contar con el respectivo permiso municipal de edificación.”

Al respecto, conforme al Título VII de la Circular N° 26 de 1987, para que “proceda el crédito especial, respecto de los estacionamientos y bodegas, estos deben acceder a un inmueble destinado a la habitación que haya dado derecho a igual beneficio al adquirente de dichas dependencias.”

Por su parte, mediante la Circular N° 52 de 2008, que imparte instrucciones sobre las modificaciones incorporadas a la franquicia – entre ellas, el establecimiento de topes al beneficio – se precisó que, cumplidos los requisitos dispuestos en el inciso tercero del artículo 21, los estacionamientos y bodegas accederán a la franquicia, considerándose para estos efectos como inmuebles separados del bien del cual dependen. Dicha instrucción tuvo por objeto no afectar el tope establecido para el inmueble habitacional propiamente tal, de modo que dichas dependencias se consideran como inmuebles separados del bien del cual dependen sólo para tales efectos.

Sin perjuicio de lo anterior, las instrucciones contenidas en Circular N° 26 de 1987, se encuentran plenamente vigentes, de suerte que, para considerar a una bodega o estacionamiento como dependencia directa y beneficiarse de la franquicia en comento, deben acceder al inmueble destinado a la habitación por el cual se tenga derecho al beneficio.

Luego, las dependencias directas como estacionamientos y bodegas son consideradas por la propia ley dentro del concepto de “habitación” con el único objeto de beneficiarlas en forma accesoria al inmueble principal cuyo destino es la habitación¹.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que el beneficio contemplado en artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 se aplica a las empresas constructoras en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos cuyo valor no exceda de 2.000 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 (doscientas veinticinco) unidades de fomento por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda.

En la medida que se cumplan los requisitos legales, la construcción o venta de las bodegas efectuada por la empresa constructora que las construyó tendrá derecho al beneficio en análisis.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2625, de 29.09.2021
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos

¹ Oficio N° 283 de 2020.