

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 2 N° 1 Y N° 2 –
LEY DE PRESUPUESTO 2025, SUBTÍTULO 32 MINVU –
DECRETO SUPREMO N° 19 Y N° 49, MINVU – RESOLUCIÓN EX. N° 2031
DE 2024, MINVU – OFICIO N° 913 DE 2021 (ORD. N° 2704, DE 30.12.2025)**

Préstamos otorgados por el SERVIU bajo el subtítulo 32 de la Ley de Presupuesto de 2025

De acuerdo con su presentación, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), por medio de los Servicios de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) regionales, financia soluciones habitacionales a través de distintos programas de subsidio habitacional, en los que se contempla la posibilidad de otorgar financiamiento anticipado mediante préstamos con cargo al subtítulo 32 del MINVU de la Ley de Presupuestos del año 2025. Estos fondos son entregados a las empresas constructoras como adelanto del subsidio habitacional, permitiéndoles financiar las obras comprometidas en los contratos generales de construcción.

En particular en virtud del Decreto Supremo N° 49 del MINVU (DS N° 49) las empresas constructoras pueden recibir cuotas de préstamos otorgadas directamente por el SERVIU a través de contratos de mutuo gratuitos, regulados por la Resolución Exenta N° 2031 de 2024 del MINVU. Por su parte, el Decreto Supremo N° 19 del MINVU (DS N° 19), permite el otorgamiento de un préstamo de enlace en virtud de su artículo 28.

En este contexto, solicita confirmar si las empresas constructoras que reciben préstamos deben emitir facturas por los montos percibidos al momento de su recepción, considerando que dichos fondos son entregados como adelanto del subsidio habitacional y destinados a financiar directamente las obras contratadas.

Al respecto, en primer término, se tiene presente que, conforme con la Resolución Ex. N° 2.031 de 2024 del MINVU, los SERVIU están facultados para otorgar préstamos —entre otros— a empresas constructoras, con cargo al subsidio habitacional asignado —como el subsidio del DS N° 49—. Tales préstamos deben formalizarse mediante contratos de mutuo, que definan los montos entregados, el destino específico de los fondos, y las condiciones de restitución. La devolución del préstamo puede realizarse ya sea por reintegro directo de la empresa o mediante compensación contra los pagos que posteriormente efectúe el SERVIU a título de subsidio.

Por su parte, el artículo 28 del DS N° 19 regula el denominado “Préstamo de Enlace”, que permite a los SERVIU otorgar financiamiento directo a la empresa constructora a cargo del proyecto, por una sola vez, hasta un monto máximo de 300 UF por vivienda y por un plazo de hasta 36 meses. El préstamo se formaliza mediante escritura pública, requiere caución por parte de la constructora, y su restitución puede realizarse contra el pago de subsidios autorizados o mediante ejecución de las garantías, una vez inscrito el dominio de la vivienda a nombre del beneficiario del subsidio.

Conforme lo anterior y lo resuelto por este Servicio¹, se informa que las sumas que obtiene un contribuyente por concepto de préstamos no pretenden remunerar una venta o un servicio, en los términos del N° 1° y 2° del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), no correspondiendo gravar dichas sumas con IVA ni emitir por ellas facturas no afectas y/o exentas de IVA. Para respaldar la entrega de las referidas sumas y la naturaleza de la operación, procede todo medio de prueba que admita la ley.

**SIMÓN ANTONIO RAMIREZ GUERRA
DIRECTOR (S)**

Oficio N° 2704, de 30.12.2025
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ Oficio N° 913 de 2021.