

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART.12 LETRA F– REGLAMENTO LIVS
– ART.12 . (ORD. N°2715, DE 07.09.2022)**

Facturación de contratos de construcción celebrados con inmobiliarias y destinados a beneficiarios de subsidio habitacional.

De acuerdo con su presentación, consulta si puede emitir facturas exentas cuando una empresa inmobiliaria encargue a una empresa constructora BBB, por medio de un contrato general de construcción por suma alzada, la construcción de una serie de viviendas para un conjunto habitacional cuyos destinatarios son beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU).

Tras citar el concepto de contrato general de construcción del inciso segundo del artículo 12 de Decreto Supremo N° 55, Reglamento de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), agrega que, para la procedencia del contrato general de construcción por suma alzada en operaciones inmobiliarias con subsidios habitacionales, es menester que el constructor no sea el propietario del terreno donde se construyen las viviendas, sino que es el beneficiario quien debe serlo, por lo cual el dueño contrata a un tercero para la construcción de los inmuebles, financiando dicha construcción con el subsidio otorgado por SERVIU.

Cita también la segunda parte de la letra F del artículo 12 de la LIVS, y el Oficio N° 2185 de 2019, según el cual, en cuanto que sólo se benefician los contratos generales de construcción celebrados por terceros en la medida que estos 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.

Al respecto se informa que la letra F del artículo 12 de la LIVS declara exenta de IVA la venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), 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, también se considera como beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el MINVU 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

Lo anterior requiere dejar constancia de manera explícita en el contrato general de construcción que los bienes adquiridos o encargados construir serán vendidos o entregados en arriendo con opción de compra a beneficiarios de un subsidio habitacional, los que financiarán con el referido subsidio todo o parte de dichas operaciones. En caso que finalmente se realicen ventas a personas que no son beneficiarias de subsidio habitacional deberá aplicarse IVA a la operación respectiva¹.

Por tanto, cumpliendo los requisitos, señalados, el contrato de construcción se encontrará exento de IVA, debiendo emitirse facturas exentas entre la empresa constructora y la inmobiliaria que encarga la construcción de inmuebles que serán vendidos o entregados en arriendo con opción de compra a beneficiarios de subsidios habitacionales.

**HERNÁN ANDRÉS FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR**

¹ Oficios N° 825 de 2022 y N° 1231 de 2021.

Oficio N° 2715, de 07-09-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos