

DECRETO LEY N° 910, ART. 21 - LEY N° 20.899, ART. 8°, N° 10
(ORD. N° 2892, DE 25-11-2019)

Tope de 2.200 unidades de fomento para aplicar el CEEC en el caso de las viviendas adquiridas con subsidio del Estado.

Se ha solicitado a esta Dirección Nacional confirmar el criterio según el cual, el tope de 2.200 unidades de fomento para aplicar el CEEC en las viviendas con subsidio sería meramente referencial, y que por ende, la Sociedad consultante tendría derecho al crédito especial del artículo 21° del Decreto Ley N° 910, respecto a viviendas financiadas con subsidio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en las regiones de Aysén y Magallanes, zonas en que el subsidio se otorga a viviendas de hasta 2.400 UF.

I.- ANTECEDENTES:

Señala que Inmobiliaria XXXXX (en adelante denominada indistintamente como la "Sociedad") Sociedad anónima cerrada, constituida por escritura pública de fecha 29 de octubre de 1996, tiene por objeto una serie de actividades relacionadas con la construcción de inmuebles y el negocio inmobiliario en general.

Agrega que la Sociedad tiene interés en participar en proyectos de venta de viviendas en las regiones de Aysén y Magallanes, efectuadas a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Cita los artículos 12°, letra F), del D.L. N° 825, de 1974 y 21°, del D.L. N° 910, de 1975, y respecto al tope establecido en el citado Art. 21°, de 2.000 unidades de fomento por vivienda para acceder al beneficio, expresa que el Artículo Duodécimo Transitorio de la Ley N° 20.780, modificado por el N° 10, del Art. 8°, de la Ley N° 20.899, incorporó un nuevo tope, a partir del 1 de enero del año 2017, para las viviendas financiadas en todo o parte con subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el cual asciende a 2.200 U.F.

Cita además el Oficio N°1 075, del 19 de mayo de 2017, por el cual este Servicio se pronunció acerca del crédito especial de empresas constructoras (CEEC), contenido en el artículo 21°, del D.L. N°910, de 1975, haciendo referencia al artículo 4°, de la Ley N°20.899, que modificó el artículo 21°, del D.L. N°910, estableciendo que las empresas constructoras por las ventas de viviendas que se encuentren exentas de Impuesto al Valor Agregado, en el evento de efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo dispuesto en la primera parte del artículo 12°, letra F, del Decreto Ley N°825, tendrán un beneficio equivalente a un 0.1235, del valor de la venta y se deducirá de los pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta, en la misma forma señalada en dicho inciso y con igual tope de 225 unidades de fomento.

Añade que la autoridad fiscal estableció que el objetivo del legislador al incorporar este cambio fue otorgar a las empresas constructoras que realicen este tipo de operaciones, exentas de IVA, el mismo tratamiento tributario, en relación al crédito especial consagrado en el artículo 21°, del D.L. N° 910, de 1975, que aquel otorgado a sus pares cuando venden o suscriben contratos de construcción que no sean por administración, afectos al Impuesto al Valor Agregado.

Expresa que el CEEC es una franquicia tributaria que permite a la empresa constructora cobrar un 35% del débito IVA de su facturación al cliente (una inmobiliaria si se trata de la obra o un comprador si se trata de una vivienda construida al menos en parte por la constructora) y el 65% complementario del débito IVA al Fisco y se aplica en relación al costo de la construcción de la obra o al precio de la vivienda, con independencia si se trata de una vivienda social, una vivienda económica o una vivienda sin calificación especial, pero con los límites del artículo 21°, del D.L. N° 910.

Hace presente, que el subsidio habitacional, es una ayuda económica otorgada por el Estado en apoyo de una familia para la adquisición de una vivienda, el cual se complementa con el ahorro familiar, y en algunos casos con créditos hipotecarios y/o aportes de terceros. La entidad encargada de otorgar distintos tipos de Subsidios Habitacionales, dependiendo de las características y preferencias del postulante, es el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Minvu.

A efecto de no perjudicar la construcción de viviendas sociales que tendrán como compradores a beneficiarios de un subsidio habitacional, es que se amplía el derecho al crédito especial del artículo 21° del Decreto Ley N° 910, a viviendas financiadas con subsidio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en aquellos casos que el subsidio se otorgue a viviendas de hasta 2.200 UF.

En su entendimiento, el tope de 2.200 UF sería meramente referencial, porque lo importante es que se trate de la construcción de viviendas sociales que se compren con subsidio habitacional. Lo anterior toma especial relevancia, cuando en las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Aysén y Magallanes el monto del precio máximo del subsidio ha subido a la suma de 2.400 UF.

En ese contexto, el tope de 2.200 UF para aplicar el CEEC, en caso de viviendas financiadas en todo o parte con subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sería referencial, como una forma de regular que para viviendas financiadas en todo o parte con subsidio habitacional, el beneficio del CEEC aplica, aunque el valor de la vivienda financiada sea mayor. Así el importe de 2.200 UF es a modo ejemplar, puesto que el espíritu de la norma es ampliar el beneficio a tales casos.

Se refiera al fundamento del subsidio a Zonas extremas, que estaría en que el proceso constructivo de las viviendas de dichas zonas si tiene un costo más elevado por el transporte y alojamiento de trabajadores y profesionales, implementos de seguridad y medidas de seguridad especiales para ajustarse a las condiciones climáticas extremas (Lluvia, viento, temperaturas extremas, etc.) y son esas mismas condiciones climáticas las que pueden detener una faena para garantizar la seguridad de los trabajadores, aumentando el costo de mano de obra y el costo financiero de extender los plazos de construcción.

Sostiene que por lo anterior, y en concordancia con el espíritu de la norma tributaria que es otorgar un beneficio a las personas beneficiarias de subsidio habitacional y conciliando dicho espíritu con un sentido de equidad económica y social, se propone confirmar que este beneficio debe ser concordante con la norma vigente de subsidio habitacional y sus topes y que los topes de uso de CEEC acompañaran las posibles modificaciones que esta norma tenga y en consecuencia una vivienda de zonas extremas u otra condición que goce de subsidio habitacional siempre podrá hacer uso del CEEC.

Conforme a lo expuesto anteriormente, solicita confirmar que, debido a que el tope de 2.200 unidades de fomento para aplicar el CEEC en las viviendas con subsidio es meramente referencial, porque de lo contrario, atentaría contra el espíritu de la norma, es que la Sociedad tiene derecho al crédito especial del artículo 21° del Decreto Ley N° 910, respecto a viviendas financiadas con subsidio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en las regiones de Aysén y Magallanes, zonas en que el subsidio se otorga a viviendas de hasta 2.400 UF.

II.- ANÁLISIS:

La Ley N° 20.780, en su artículo 5°, modificó el artículo 21° del D.L. N° 910, de 1975, introduciendo un tope de 2.000 UF al valor de construcción de las viviendas que pueden acceder al beneficio contenido en el artículo 21°, manteniéndose en 225 UF el tope del monto total de la franquicia que se puede obtener por cada vivienda.

Por aplicación de la norma de gradualidad establecida en el artículo duodécimo transitorio de la ley mencionada, en las ventas de inmuebles efectuadas desde el 1/1/2017 en adelante y en los contratos generales de construcción que se suscriban desde la misma fecha, el tope al valor de construcción de las viviendas será de 2.000 UF.

Posteriormente, el Artículo octavo de la Ley N° 20.899, en su número 10, precisó que en el caso de viviendas financiadas en todo o parte con subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el valor de construcción de las viviendas que pueden acceder al beneficio contenido en el artículo 21° tiene un tope de 2.200 U.F.

Como puede apreciarse, el tope del beneficio en análisis de UF 2000 y UF 2.200, se encuentra establecido en normas con rango legal que cuyo tenor literal es claro, por lo que su interpretación no puede desatenderlo, según dispone el inciso 1° del artículo 19 del Código Civil.

En efecto, la norma de hermenéutica legal contenida en el citado artículo 19 dispone que el tenor literal de una ley señala el contenido y alcance que el legislador quiso darle, cuando el sentido de la ley sea claro.

Los profesores Avelino León Hurtado y Fernando Mujica Bezanilla, en su obra “El tenor literal en la interpretación de la ley”¹ señalan:

“Siempre hemos enseñado en nuestra Cátedra que la norma de hermenéutica legal que se consigna en ese inciso dispone que el tenor literal de una ley señala el contenido y alcance que el legislador quiso darle. Las palabras traducen normalmente de manera fiel el pensamiento del legislador. El legislador es culto, sabe el significado de las palabras que emplea y su sintaxis debe suponerse correcta.

...

Claro Solar entiende también el inciso 1° del artículo 19 en la forma que acabamos de expresar:

“Dispone el Código que ante todo se atienda al tenor literal de la ley cuando su sentido es claro, y que sólo se consulte su intención o espíritu para interpretar una expresión obscura de la ley. Lo que quiero decir que ante todo debe atenderse al elemento gramatical de la interpretación”.

Teniendo presente lo expresado, las normas correspondientes, esto es, el artículo 21° del D.L. N° 910, de 1975 y el artículo duodécimo transitorio de la Ley N° 20.780, modificado por la Ley N° 20.899 son perfectamente claros en cuanto a establecer un límite especial para el valor de las viviendas que pueden acceder al beneficio en análisis, el cual, para el caso de viviendas adquiridas con subsidio habitacional, alcanza a UF 2.200, razón por la cual no es posible alterar, por la vía interpretativa el claro tenor literal de las señaladas disposiciones.

III.- CONCLUSIÓN:

No es posible a este Servicio, por la vía interpretativa, aumentar el tope del valor de las viviendas que pueden beneficiarse con el crédito especial contenido en el artículo 21° del D.L. N° 910, de 1975, por cuanto dicho tope se encuentra establecido en una norma de rango legal que sólo puede ser modificada por otra de la misma categoría.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2892, de 25-11-2019
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ LEON, Avelino y MUJICA, Fernando (2005): “El tenor literal en la interpretación de la ley”. Disponible en: <https://doctrina.vlex.cl/vid/tenor-literal-interpretacion-ley-231009153>