

VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 12 LETRA F – DECRETO LEY N° 910 – ART. 21 – LEY N° 21.420 – ART. 5° Y ART. 6° TRANSITORIOS – CIRCULAR N° 43 DE 2022. (ORD. N° 2915, DE 29.09.2022)

Procedencia del beneficio establecido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la procedencia de aplicar el beneficio establecido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 al caso que indica.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, construye proyectos inmobiliarios de viviendas sociales beneficiadas con subsidio habitacional, suscribiendo los contratos correspondientes con el Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU), viviendas que son directamente vendidas a los beneficiarios del subsidio habitacional cuando el proyecto se encuentra concluido.

Al respecto, y frente a las normas transitorias de la Ley N° 21.420 – que elimina el crédito especial de empresas constructoras (CEEC) establecido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 (DL N° 910) – señala que la sociedad se encuentra en dos situaciones en las cuales actúa como constructora e inmobiliaria al mismo tiempo (vale decir, construye los inmuebles por sí misma y los vende al público) y en que la aplicación del CEEC no resultaría totalmente clara frente al concepto de “venta”.

En concreto, tras algunas consideraciones, solicita confirmar si pueden acceder al beneficio del CEEC tanto los procesos de venta concluidos en virtud de promesa de compraventa celebrada por escritura pública con anterioridad al 1° de enero de 2023 como de aquellos concluidos en virtud de una compraventa celebrada por escritura pública con anterioridad al 1° de enero de 2023, respecto de inmuebles no terminados completamente.

II ANÁLISIS

El inciso primero del artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.420 elimina completamente el CEEC establecido en el artículo 21 del DL N° 910, a contar del 1° de enero de 2025.

Sin perjuicio de lo anterior, conforme al inciso segundo del artículo quinto transitorio y artículo sexto transitorio de la Ley N° 21.420, así como lo instruido en la Circular N° 43 de 2022, a contar del 1° de enero de 2023, en las ventas que dichas empresas realicen de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos y en los contratos generales de construcción que no sean por administración que celebren de dichos inmuebles se debe aplicar el beneficio en forma transitoria.

Conforme lo anterior, en el período de transición las empresas constructoras tendrán derecho al beneficio del CEEC en los términos establecidos en los artículos quinto transitorio y sexto transitorio de la Ley N° 21.420, sólo respecto de las ventas que realicen de inmuebles para habitación por ellas construidos y de los contratos generales de construcción que no sean por administración de dichos inmuebles que celebren, no considerándose para fines de dicho beneficio a los contratos de promesa de venta.

Precisado lo anterior y respecto de los criterios consultados, el inciso segundo del artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.420 establece que las empresas constructoras, en el caso de las ventas de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos, podrán acceder al beneficio del CEEC en los mismos términos del artículo 21 del DL N° 910, en su versión vigente al 4 de febrero de 2022, en la medida que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Tratarse de una venta sobre un bien corporal inmueble para habitación cuyo valor no exceda de 2.000 UF o de 2.200 UF en el caso de ventas de viviendas que se encuentren exentas de IVA por aplicación de la letra F del artículo 12 de la LIVA; en ambos casos con un tope de 225 UF por unidad vivienda;

- b) Que se haya obtenido el respectivo permiso municipal de edificación con anterioridad al 1° de enero de 2023; y,
- c) Que las obras se hayan iniciado al 31 de diciembre de 2023¹.

Luego, los contribuyentes que cumplan con los requisitos señalados, independientemente de la fecha en que se efectúe la venta, podrán deducir el 0,65 del débito fiscal recargado en sus facturas afectas. Por su parte, podrán utilizar un 0.1235, del valor de la venta de cada vivienda que se encuentre exenta de IVA, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo dispuesto en la primera parte de la letra F del artículo 12 de la LIVS.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que las ventas de las viviendas de los proyectos que señala en su presentación, independientemente que se hayan o no celebrado contratos de promesa respecto de ellas, o que los contratos de ventas se hayan suscrito antes de la recepción municipal definitiva, que se encuentran exentas de IVA de conformidad con la letra F del artículo 12 de la LIVS, y que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.420, tendrán el beneficio del CEEC en los mismos términos del artículo 21 del DL N° 910, en su versión vigente al 4 de febrero de 2022, pudiendo utilizar como CEEC un 0.1235 del valor de venta de cada vivienda, siempre que dicho valor no exceda las 2.200 UF, con un tope de 225 UF por vivienda.

RICARDO ANTONIO PIZARRO ALFARO
DIRECTOR (S)

Oficio N° 2915, de 29-09-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ La obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, conforme lo señalado en el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.