

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 8 LETRA E, ART. 12 LETRA F –
DECRETO SUPREMO N° 255 DE 2006, ART. 1 – REGLAMENTO LIVS, ART. 12
(ORD. N° 3551, DE 07.12.2022)**

IVA e incremento de precio por el alza de materiales de construcción.

De acuerdo con su presentación, el alza de materiales de construcción ha incrementado los precios de proyectos financiados con subsidios asignados durante el año 2020 y hasta septiembre de 2021, según las resoluciones 443 y 444, que adjunta. Agrega que las citadas resoluciones tienen por objeto autorizar el incremento de los subsidios otorgados a dos proyectos, en el marco del Programa de protección del patrimonio familiar, regulado por el Decreto Supremo N° 255 de 2006, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), atendida el alza en los precios de los materiales de construcción, por lo que solicita confirmar que es posible facturar exenta esta alza.

Al respecto se informa que la letra e) del artículo 8° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), grava con IVA a los contratos de instalación o confección de especialidades y a los contratos generales de construcción.

No obstante, la letra F del artículo 12 del mismo cuerpo legal libera de IVA a la venta de viviendas efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el MINVU, así como a los contratos generales de construcción y a los contratos de arriendo con opción de compra, cuando tales ventas, contratos o arriendos con opción de compra hayan sido financiados en todo o parte, por el referido subsidio¹.

Por su parte, el inciso segundo del artículo 12 del Reglamento de la LIVS define “contrato general de construcción” como aquellos que, sin cumplir con las características específicas de los contratos de instalación o confección de especialidades, tienen por finalidad la confección de una obra material inmueble nueva que incluya a lo menos dos especialidades.

De este modo, considerando la definición precedente y el objetivo de la norma contenida en la letra F del artículo 12 de la LIVS, solo los contratos generales de construcción que tienen por finalidad la construcción de una vivienda se benefician de la franquicia en comento, excluyéndose del beneficio a aquellos contratos que, pudiendo calificar como contratos generales de construcción, no tienen esa finalidad.

En cuanto al Decreto Supremo N° 255 de 2006, su artículo 1° establece que los subsidios, respecto de los cuales se solicita un aumento, tienen por finalidad contribuir al financiamiento de obras de Mejoramiento del entorno y del equipamiento comunitario, de mejoramiento de la vivienda o de ampliación de las mismas. Las obras que se financien con dicho subsidio no tienen por objeto la construcción de una vivienda, como requiere la exención en comento.

Luego, el aumento de precio de los contratos financiados con subsidios del Decreto Supremo N° 255 de 2006 se encuentra gravado con IVA conforme a las normas generales contenidas en la letra e) del artículo 8° de la LIVS, por cuanto los subsidios sobre los que se solicita el aumento no tienen por finalidad financiar la construcción de una vivienda.

**HERNÁN ANDRÉS FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR**

Oficio N° 3551, de 07-12-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ Esta exención tuvo como objetivo principal liberar de IVA aquellas operaciones que permitieran a los beneficiarios de un subsidio habitacional acceder a una vivienda propia, ya sea adquiriéndola, mediante un contrato de compraventa o un contrato de arrendamiento con opción de compra o bien construyéndola, mediante un contrato general de construcción. Ver Oficios N° 2900 de 2016 y N° 2103 de 2017.