

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 12,
LETRA F) – OFICIO N° 2185 DE 2019. (ORD. N° 652, DE 10.03.2021)**

Solicita confirmar que Oficio N° 2185 de 2019 es aplicable a contratos de construcción que indica.

Se ha solicitado a este Servicio confirmar que criterio contenido en el Oficio N° 2185 de 2019 es aplicable a los contratos de construcción que indica.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, Sociedad Inmobiliaria XXXXXXXXX Ltda. es una empresa dedicada al giro inmobiliario y de la construcción de todo tipo de viviendas. En el desarrollo de este giro comercial, ha suscrito contratos de construcción con diversos Comités para la Vivienda y también con el SERVIU Región TTT (la entidad patrocinante), para la construcción de viviendas sociales acogidas al programa fondo solidario de elección de vivienda regulado en el Decreto Supremo N° 49 de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo texto fue reemplazado por el artículo primero del Decreto N° 105 de 2014, del mismo ministerio.

Bajo dicha regulación, la sociedad ha celebrado dos contratos de construcción obligándose a la construcción de proyectos inmobiliarios en terrenos de propiedad del SERVIU, en que el precio total se pagará con el ahorro acreditado por los integrantes de los comités para la vivienda y con los subsidios otorgados a éstos por el SERVIU, quienes se harán dueños de las viviendas, terreno y construcción, donde se emplazarán los proyectos indicados, sirviendo de título traslativo de dominio las escrituras de compraventa que firmarán cada uno de ellos con el SERVIU respectivo y cuya inscripción se deberá practicar en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Tras citar el Oficio N° 2185 de 2019, donde se concluye que, si mediante los contratos de construcción los integrantes de los respectivos comités se hacen en definitiva propietarios de una vivienda, es decir, del inmueble construido y el terreno donde se construye, dichos contratos se encuentran exentos de IVA, en virtud de la primera parte del artículo 12, letra F), de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS).

Señala que los contratos de construcción suscritos por su representada cumplen con las condiciones establecidas en el oficio citado y solicita se confirme que se encuentran exentos de IVA en virtud de la norma señalada precedentemente.

II ANÁLISIS

Mediante Oficio N° 2185 de 2019 se analizó la tributación de dos contratos generales de construcción frente a la exención contenida en la letra F) del artículo 12 de la LIVS.

Ambos contratos, fueron pactados con comités de viviendas cuyos integrantes postularon al subsidio habitacional establecido en el Decreto Supremo N° 49 de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reemplazado por el artículo primero del Decreto N° 105 de 2014, del mismo ministerio.

Si bien en uno de los contratos el terreno era de propiedad del SERVIU y en el otro del comité que concurría a la firma del contrato, para ambos casos el Oficio N° 2185 de 2019 concluyó, como señala en su presentación, que si mediante los referidos contratos generales de construcción los integrantes de los respectivos comités se hacen en definitiva propietarios de una vivienda, es decir del inmueble y del terreno donde ésta se construye, los respectivos contratos se encontrarán exentos de IVA conforme la primera parte de la letra F) del artículo 12 de la LIVS.

Lo anterior, atendido que, de ambos tipos de contratos, suscritos con comités de viviendas cuyos integrantes postularon al subsidio habitacional, se desprendía que la finalidad del subsidio, en último término, era que los postulantes lo destinasen a la construcción de un inmueble que les permitiese acceder a una vivienda propia, sin perjuicio que, por exigencias de la normativa que regula el otorgamiento de los subsidios, los postulantes deban constituirse como personas jurídicas (comités de viviendas) y vincularse durante todo el proceso con una entidad patrocinante que los guíe y asesore en la ejecución del proyecto, además de asistir conjuntamente con ellos a la firma del contrato general de construcción.

Precisado lo anterior, cabe señalar que, en el presente caso, los contratos corresponden a un proceso de recontractación del proyecto habitacional, lo cual no altera el carácter de contratos de construcción de ambos, por corresponder al contratista realizar las obras de urbanización y edificación de las viviendas, según se desprende de la cláusula tercera de los mencionados contratos.

Igualmente, se observa que los contratos son pactados con comités de viviendas cuyos integrantes postularon al subsidio habitacional, sólo que, por tratarse de un proceso de recontractación de obras que cuenta con obras ya iniciadas, su ejecución no se encuentra supeditada a la condición suspensiva que el proyecto habitacional ingresado al SERVIU sea seleccionado, como resulta habitual en este tipo de contratos. En cambio, su ejecución se encuentra supeditada al aporte adicional que debe efectuar el MINVU producto de este proceso de recontractación del proyecto habitacional.

Asimismo, de acuerdo a la cláusula novena se observa que en ambos contratos el precio se pagará, entre otros, con el ahorro acreditado por los integrantes de los comités y con el saldo de los subsidios otorgados a éstos por el SERVIU.

Finalmente, en ambos contratos el terreno donde se efectuará la construcción pertenece al SERVIU, siendo relevante que los beneficiarios del subsidio habitacional finalmente sean propietarios del inmueble construido y del terreno donde la vivienda se construye, tal como se interpretó en el Oficio N° 2185 de 2019.

Al respecto, su presentación informa que en ambos contratos los integrantes de los comités beneficiarios de subsidio se harán dueños de las viviendas, terreno y construcción donde se emplazarán cada uno de los proyectos indicados, teniendo como respaldo de ello la respectiva escritura de compraventa que cada uno firmará con el SERVIU y cuya inscripción se efectuará en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, en este caso de Caldera.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que es aplicable a los contratos generales de construcción adjuntos a la presentación el criterio contenido en el Oficio N° 2185 de 2019.

Por lo tanto, se confirma que dichos contratos se encuentran exentos de IVA conforme la primera parte de la letra F) del artículo 12 de la LIVA.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 652, de 10.03.2021
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos