

VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 12, LETRA F) – DECRETO SUPREMO N° 49 DE 2011, DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO – OFICIO N° 2185, DE 2019. (ORD. N° 640, DE 27.03.2020)

Solicita confirmar que el criterio contenido en Ord. N° 2185, de 23/8/2019, es aplicable a contratos de construcción celebrados por su representada.

Se ha recibido en esta Dirección Nacional su presentación del antecedente, mediante la cual solicita confirmar que el criterio contenido en Ord. N°2185, de 23/8/2019, es aplicable a contratos de construcción celebrados por su representada.

I.- ANTECEDENTES:

Las sociedades Constructora AA y Constructora BB, representadas de la ocurrente, son sociedades dedicadas al giro de construcción de todo tipo de viviendas. En el desarrollo de este giro comercial, han suscrito contratos de construcción con diversos Comités para la Vivienda y Entidades Patrocinantes, para la construcción de viviendas sociales acogidas al D.S. N° 49, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

De conformidad con copia de los contratos que se adjuntan, las sociedades han celebrado los siguientes contratos de construcción, en virtud de los cuales se han obligado a la construcción de los siguientes proyectos inmobiliarios.

1. Contrato de Construcción suscrito por Constructora AA, Comité para la Vivienda 1, Comité para la Vivienda 2, e Inmobiliaria y Constructora CC, relativo al Proyecto Inmobiliario denominado "Conjunto Habitacional XXX", con 296 viviendas de departamentos, tipos A,B,C,D, E y F, más balcón, del equipamiento, áreas verdes, obras complementarias, obras derivadas del subsidio habitacional base, del subsidio diferenciado a la localización, del subsidio de incentivo y premio al ahorro adicional, del subsidio de densificación en altura, subsidio para la habilitación del terreno y la urbanización del terreno en que se emplazarán las viviendas, a desarrollar en la comuna de xxx, Región Metropolitana.
2. Contrato de Construcción suscrito por Constructora AA, Comité para la Vivienda 3, Comité para la Vivienda 4, Comité para la Vivienda 5, Comité para la Vivienda 6 y Entidad Patrocinante Municipalidad de xxxxx, relativo al Proyecto Inmobiliario denominado "YYY", con 240 departamentos y 120 casas, equipamiento, áreas verdes, obras complementarias para la habilitación del terreno y la urbanización del terreno en que se emplazarán las viviendas, a desarrollar en la comuna de xxxxx, Región Metropolitana.
3. Contrato de Construcción suscrito por Constructora BB, Comité de Allegados 7, Comité de Allegados 8, Comité de Vivienda 9, Comité de Allegados 10, Comité de 11, Comité de Allegados 12, Comité de Allegados 13, Comité de Allegados 14, Comité de Allegados 15, Comité de Vivienda 16, Comité de Allegados 17 y DDD, relativo al Proyecto Inmobiliario denominado ZZZ, a desarrollar en xxxxxxxx, con 578 departamentos, zona de equipamiento, áreas verdes, obras complementarias para la habilitación del terreno y la urbanización del terreno en que se emplazarán las viviendas, a desarrollar en la comuna de xxxxxxxx..
4. Contrato de Construcción suscrito por Constructora BB, Comité 18, Comité de Vivienda 19 y Comité de Vivienda 20 e Inmobiliaria y Constructora EEE, relativo al Proyecto Inmobiliario denominado "TTT", con 60 casas y 340 departamentos, con balcón y logia, equipamiento, áreas verdes, obras complementarias, obras derivadas del subsidio habitacional a desarrollar en el sector xxxxx, comuna y ciudad de xxxxx.

De conformidad con el tenor de los contratos de construcción singularizados con los números 2, 3 y 4 precedentes, los terrenos donde se ejecutarán dichas obras son de propiedad del SERVIU. Respecto

del caso del Contrato de Construcción singularizado en el numeral 1, el terreno donde se ejecutarán dichas obras es de propiedad de un tercero, teniendo actualmente el SERVIU un contrato de promesa suscrito, cuya copia se adjunta, en virtud del cual el SERVIU se hará dueño del inmueble con el objeto que posteriormente los Comités de Beneficiarios del Subsidio se hagan dueños del terreno junto a las viviendas construidas.

Por otra parte, conforme a lo establecido en las cláusulas respectivas de los contratos de construcción indicados, el precio total de éstos se pagará según el desglose allí efectuado, con el ahorro acreditado por los integrantes de los Comités y con los subsidios otorgados a éstos por el SERVIU.

De esta forma, los integrantes de los Comités beneficiarios de subsidio indicados se harán dueños de las viviendas, terreno y construcción, donde se emplazarán cada uno de los Proyectos indicados, sirviendo de título traslativo de dominio las escrituras de compraventa que firmarán cada uno de ellos con el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región Metropolitana y cuya inscripción se deberá practicar en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Con fecha 23 de agosto de 2019, se emitió el Oficio N° 2.185, en virtud del cual se estableció la tributación de un contrato de construcción, en que el terreno era de propiedad del SERVIU y cuyo precio se pagaba con el ahorro de los beneficiarios de Subsidio Habitacional y con los Subsidios otorgados por el SERVIU a estos beneficiarios, para efectos de lo establecido en el artículo 12°, letra F), del D.L. No 825, sobre Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios.

En dicho Oficio, se concluyó 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, los contratos de construcción se encontraban exentos del Impuesto al Valor Agregado, en virtud de la primera parte del artículo 12, letra F), del D.L. N° 825.

En base a los antecedentes antes expuestos, la ocurrente señala que los Contratos de Construcción suscritos por sus representadas cumplen con cada una de las condiciones establecidas en el Oficio N° 2.185 de fecha 23 de agosto del 2019, por lo cual, se encontrarían exentos del Impuesto al Valor Agregado en virtud de la primera parte del artículo 12°, letra F), del D.L. N° 825.

En atención a ello, solicita confirmar que el criterio establecido en el Oficio No 2.185, de 23 de agosto de 2019, se aplica a los Contratos de Construcción celebrados por sus representadas, que se adjuntaron a su presentación y en mérito de ello que dichos contratos se encuentran exentos de Impuesto al Valor Agregado, en virtud de la primera parte del artículo 12°, letra F), del D.L. N° 825.

II.- ANÁLISIS:

Mediante Ord. N° 2185, de 23/8/2019, emitido por este Servicio, se analizó la tributación de dos contratos generales de construcción, en relación a la aplicación de la exención contenida en el Art. 12°, letra F), del D.L. No 825.

Ambos contratos, fueron pactados con Comités de Viviendas, cuyos integrantes postularon al Subsidio Habitacional establecido en el D.S. N° 49, del año 2011, modificado por Decreto N° 105, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. La única diferencia entre ambos, es que, en uno de ellos, el terreno era de propiedad del SERVIU y en el otro, era de propiedad del Comité que concurría a la firma del contrato.

No obstante, lo anterior, en ambas situaciones analizadas en Ord. N° 2185, se concluyó, tal 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, en virtud de la primera parte del Art. 12°, letra F), del D.L. No 825.

Ello, en atención a que, del análisis de este tipo de contratos suscritos con Comités de Viviendas, cuyos integrantes postularon al Subsidio Habitacional establecido en el D.S. N° 49, del año 2011 y modificado por Decreto N° 105, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se desprende que la finalidad del subsidio en estos casos, es que finalmente los postulantes, destinen dicho subsidio a la construcción de un inmueble que les permita acceder a una vivienda propia, ya que finalmente la ejecución del contrato pende del otorgamiento de dicho subsidio, pues es con éste que se pagará

la construcción de las viviendas. Ello sin perjuicio que por exigencias de la normativa que regula el otorgamiento de éstos, deban constituirse como personas jurídicas (Comités de Viviendas) y deban 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.

Ahora bien, en el caso planteado en su presentación, todos los contratos generales de construcción son pactados con Comités de Viviendas, cuyos integrantes postularon al subsidio habitacional, establecido en el D.S. N° 49, de 2011, por lo que básicamente contienen las mismas cláusulas que aquellos analizados en Ord. N° 2185, de 2019, y en virtud de las cuales se llegó a la conclusión antes señalada. Es así como en todos los contratos tenidos a la vista, se observa por una parte que, se supedita la ejecución del contrato a la condición suspensiva que el proyecto Habitacional ingresado al SERVIU sea seleccionado y que a los integrantes de los respectivos Comités se les otorgue el Subsidio Habitacional al que postulan; y por la otra se dispone que el precio total de los contratos se pagará con el ahorro acreditado por los integrantes de los Comités y con los subsidios otorgados a éstos por el SERVIU.

Respecto de la propiedad del terreno, en el caso expuesto, en tres de los contratos, puntualmente los signados con los números 2, 3 y 4, el terreno donde se efectuará la construcción es de propiedad del SERVIU, no así en el contrato signado con el No 1, en que el terreno donde se construirá pertenece a terceros, pero existe una promesa de compraventa, en virtud de la cual SERVIU se hará dueña del terreno.

En este sentido, tal como se señaló en Ord, No 2185, lo relevante es que, si los beneficiarios del subsidio habitacional se hacen finalmente propietarios de una vivienda, es decir, del inmueble construido y del terreno donde ésta se construye, procederá igualmente eximir de IVA, el referido contrato general de construcción.

Concordante con ello, en su presentación señala en forma expresa que, en todos los casos planteados, 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, teniendo como respaldo la respectiva escritura de la propiedad, firmada con SERVIU y cuya inscripción se efectuará en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

III.- CONCLUSIÓN:

Del análisis precedente, se concluye que resulta plenamente aplicable el criterio contenido en Ord. N° 2185, de 23/8/2019, a los contratos generales de construcción, adjuntos a la presentación.

Por lo tanto, dichos contratos se encuentran exentos de Impuesto al Valor Agregado, en virtud de la primera parte del Art. 12°, letra F), del D.L. N° 825.

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio N° 640, de 27.03.2020

Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos