

**VENTAS Y SERVICIOS – ART. 8 LETRA E), ART. 12 LETRA E) N° 12 Y ART. 53 LETRA A)
– RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B) Y ART. 42 N°
2 – RES. EX. N° 6289 DE 1998 Y RES. EX. N° 74 DE 2020
(ORD. N° 2143 DE 29.09.2020).**

Determinación del costo tributario de una vivienda que será construida por un particular sobre un terreno de su propiedad

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la forma de acreditar el costo tributario de una vivienda construida por un particular.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una persona que no es un contribuyente de primera categoría construirá una vivienda sobre un terreno de su propiedad, cuya construcción requerirá materiales y distintos tipos de servicios, tales como, servicios de arquitectura y mano de obra.

Por lo anterior, consulta lo siguiente:

- 1) El Resolutivo N° 5 de la Resolución Ex. N° 6289 de 1998, señala que no corresponde que un particular que "no" sea vendedor, importador o prestador de servicio afecto a IVA, solicite factura. Para acreditar el valor de las compras de materiales ¿Bastará con una boleta de ventas afecta, que indique el detalle de los productos?
- 2) Si no aplica para el caso en análisis el Resolutivo N° 5, ¿aplicará el Resolutivo N° 6 y, por tanto, el particular sí debe solicitar factura afecta, para acreditar debidamente sus adquisiciones?

II ANÁLISIS

Respecto de las compras de materiales que se adquieran a un vendedor contribuyente afecto al Impuesto a las Ventas y Servicios, por las cuales corresponde emitir boleta, y los compradores soliciten el otorgamiento de un documento nominativo por la operación, para acreditar el dominio de las especies, que correspondería a la situación planteada en su presentación, procederá que el contribuyente vendedor emita la correspondiente boleta de ventas y servicios por estas operaciones, pudiendo, si lo estima conveniente, indicar en la boleta el nombre y/o número de RUT del adquirente e identificar los bienes transferidos o servicios prestados, según lo instruye el resolutivo N° 5 de la Resolución Ex. N° 6289 de 1998.

Se hace presente que el formato de boleta electrónica establecido en la Resolución Ex. N° 74 de 2020, permite la emisión nominativa del documento, pero al no ser obligatoria la emisión nominativa, debe ser solicitada por el comprador de los bienes o beneficiario de los servicios.

De este modo, tratándose de un contrato general de construcción por administración, donde quien encarga la construcción de la obra proporciona los materiales necesarios para su realización, en este caso la consultante, que no es contribuyente del Impuesto a las Ventas y Servicios, para acreditar su adquisición puede solicitar que los vendedores indiquen en las boletas que emitan el nombre y cédula de identidad del adquirente y el detalle de los bienes transferidos.

En cuanto a la documentación correspondiente a los servicios que se presten asociados a la construcción de la vivienda, es preciso identificar si estos corresponden a rentas por prestaciones establecidas en el artículo 42, N°2, de la Ley Sobre Impuesto a la Renta (LIR) o servicios de aquellos tipificados en la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), calificación que determinará el tipo de documento que se debe emitir.

Por ejemplo, si se contratan los servicios de un arquitecto para la confección de los planos, por dichos servicios profesionales corresponderá emitir boletas de honorarios, detallando la identificación del cliente, descripción del servicio y monto del honorario.

Sin embargo, si el servicio es uno de los servicios gravados en la LIVS, se debe revisar su tratamiento, que podrá variar dependiendo del servicio que se preste. De este modo, cuando un particular contrate la construcción de la obra, según lo establecido en la letra a) del artículo 53 de la LIVS, los contribuyentes afectos a los impuestos de la LIVS se encuentran obligados, en todo caso, a emitir facturas, así como también, por los contratos de confección de especialidades y contratos generales de construcción a que

se refiere la letra e) del artículo 8°, del citado cuerpo legal, por dichos servicios, situación que resulta aplicable al caso en consulta.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, tratándose de un trabajador que realice su labor solo, en forma independiente y en cuya actividad predomine el esfuerzo físico sobre el capital empleado, su prestación se encontrará exenta de IVA, de conformidad con el artículo 12, letra E, N° 12, de la LIVS. Se entiende que trabaja solo aun cuando colabore con él su cónyuge, hijos menores de edad o un ayudante indispensable para la ejecución del trabajo.

Finalmente, es preciso tener en consideración el régimen especial de tributación contenido en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR, que grava la enajenación de bienes raíces ubicados en Chile o de derechos o cuotas sobre dichos bienes raíces poseídos en comunidad, el cual contempla un ingreso no constitutivo de renta hasta un máximo de 8.000 UF, condicionado, por una parte, a la ausencia de relación entre enajenante y adquirente; y por otra, en los casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales y en la venta de edificios por pisos o departamentos, al transcurso de los plazos mínimos de uno o cuatro años que deben mediar entre la adquisición o construcción y la posterior enajenación del bien raíz o de los derechos o cuotas sobre aquel.

En consecuencia, toma relevancia la documentación de respaldo para determinar el costo del bien y el mayor valor que se obtenga en la enajenación.

III CONCLUSION

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consulta, se informa que:

- 1) Las compras de materiales pueden ser acreditadas con boletas de ventas nominativas, las cuales deben contener el detalle de los productos, de acuerdo con lo instruido en la Resolución Ex. N° 6289 de 1998.
- 2) Respecto de solicitar facturas, es correcto cuando se trate de contratos de confección de especialidades y contratos generales de construcción.

Si se trata de otro tipo de servicios, es preciso identificar si corresponden a rentas clasificadas en el artículo 42, N° 2, de la LIR u otros servicios gravados por la LIVS, para efectos de la emisión de boletas de honorarios o boletas de ventas y servicios, respectivamente.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2143 del 29-09-2020
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos