

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS –
DECRETO LEY N° 910, DE 1975, ART. 21 – DECRETO LEY N° 2.552 DE 1979, ART. 3 -
CIRCULAR N° 52, DE 2008. (ORD. N° 1477, DE 07.06.2021)**

Crédito especial de empresas constructoras a obras de urbanización.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la aplicación del crédito especial de empresas constructoras a obras de urbanización.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, están ejecutando una obra con el IVA del 19% y postulando a otra con la rebaja del 65%, siendo ambas muy similares, consultando cuándo se aplica la segunda. Acompaña documentación relacionada con un proyecto de agua potable y alcantarillado en la Comuna de AAA, y bases administrativas generales de un proyecto de colector de alcantarillado; construcción de una planta de tratamiento de aguas servidas, pavimentación de las calles; uniones domiciliarias de alcantarillado red de impulsión y otras obras en la Comuna de BBB.

II ANÁLISIS

El inciso primero del artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 dispone que las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos cuyo valor no exceda de 2.000 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 unidades de fomento por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda.

El inciso cuarto de la norma citada establece que este beneficio no será aplicable a los contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos, excepto para el caso de aquellos contratos que recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el artículo 3° del Decreto Ley N° 2.552 de 1979, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, esto es, las denominadas viviendas sociales, definidas en la norma citada como aquellas viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, financiadas con recursos públicos o privados, cualquiera que sean sus modalidades de construcción o adquisición, y cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento.

Con relación a las obras mencionadas y según ha resuelto este Servicio¹, procederá la franquicia contenida en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 en la medida que las viviendas sobre las que recaiga o a las cuales acceda tengan el carácter de “viviendas sociales” en los términos establecidos previamente.

Cabe destacar que la Circular N° 52 de 2008 instruye que en el caso de urbanización de terrenos destinados a viviendas sociales y otra clase de viviendas, amparadas en un mismo proyecto de construcción, el beneficio se determinará aplicando el 0,65 sobre aquella parte del débito generado en el contrato de urbanización equivalente a la proporción que en el total de la superficie construida o por construir representen las viviendas sociales en la superficie total construida.

Agrega la mencionada circular que en aquellos casos en que el mandante del contrato de urbanización sea un órgano del Estado, v. gr. SERVIU, MOP, Municipalidades, etc. y las viviendas a las que accede la urbanización no se encuentren construidas, serán dichos órganos los que deberán señalar en el contrato respectivo la proporción que representarán en el total de viviendas que se construirán en el terreno urbanizado las viviendas sociales.

¹ Oficio N° 2695 de 2020.

Si el contrato general de construcción tiene por finalidad urbanizar un sector donde ya se encuentran construidas viviendas sociales y otro tipo de viviendas, también procede calcular el beneficio en forma proporcional en la forma instruida en la referida Circular N° 52, de 2008, según ha precisado este Servicio².

Sin embargo, si la urbanización accede no sólo a viviendas, sino que accede o beneficia además a otro tipo de inmuebles como oficinas, comercio, industria, etc., no procede la aplicación del beneficio, ni aún en forma proporcional.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que la procedencia del beneficio contenido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 depende de constatar, en los hechos, que las obras de urbanización sean ejecutadas mediante un contrato general de construcción a suma alzada y que dicho contrato recaiga en las viviendas a que se refiere el artículo 3° del Decreto Ley N° 2.552 de 1979, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en los términos analizados

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1477, de 07.06.2021
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos

² Oficios N° 349 de 2010 y N° 1275 de 2011.