

VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 12 LETRA F – ART. 23 N° 2° – (ORD. N° 825 DE 10.03.2022)

Exención de IVA en operaciones efectuadas con el SERVIU.

De acuerdo con su presentación, necesita emitir una factura al SERVIU por el valor de una vivienda y dicha entidad le solicita que la factura sea exenta de IVA, consultando si es correcta esa forma de operar y si es posible solicitar devolución del IVA, para no acumular mes a mes.

Al respecto, se informa que la letra F) del artículo 12 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) declara exenta de IVA la venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), los contratos generales de construcción y los contratos de arriendo con opción de compra, cuando tales ventas, contratos o arriendos con opción de compra hayan sido financiados, en definitiva, en todo o parte, por el referido subsidio.

Para estos efectos, se considerará también como beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el MINVU a la persona natural o jurídica que adquiera o encargue la construcción de un bien corporal inmueble para venderlo o entregarlo en arriendo con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por dicho Ministerio, siempre que lo anterior conste en el contrato respectivo, debiendo aplicarse el IVA en caso contrario.

Como se puede apreciar, la ley declara exentas de IVA una serie de operaciones en la medida que ellas sean financiadas en todo o parte por un subsidio entregado por el MINVU de manera tal que, si la factura que debe emitir corresponde a una de las mencionadas operaciones, deberá ser exenta de IVA.

Por otra parte, de acuerdo a lo dispuesto en el N° 2°) del artículo 23 de la LIVS, no procede el derecho a crédito fiscal por la importación o adquisición de bienes o utilización de servicios que se afecten a hechos no gravados por la LIVS o a operaciones exentas o que no guarden relación directa con el giro o actividad del contribuyente.

En consecuencia, si la operación consultada recae en una vivienda que será financiada en todo o parte con un subsidio habitacional, es correcta la emisión de una factura exenta de IVA para documentarla.

Asimismo, no procede en tal caso el derecho a uso del crédito fiscal del IVA por las adquisiciones de bienes y utilización de servicios que sean destinadas a la operación analizada en la especie, exenta de IVA. Siendo improcedente el crédito fiscal, tampoco se genera en este caso un remanente cuya devolución pueda solicitarse.

En el caso analizado, considerando que el contribuyente no tendría derecho a recuperar el IVA recargado en las operaciones referidas podría rebajar como gasto necesario los desembolsos en que incurrió, juntamente con el impuesto que no puede recuperar, conforme lo dispuesto en el artículo 31, inciso cuarto, N° 2 de la LIR.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 825, de 10-03-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos