

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 17 – DECRETO LEY
N° 910 DE 1975, ART. 21 – CIRCULAR N° 52 DE 2008, TÍTULO III –
(ORD. N° 1764, DE 05.09.2024)**

Límite de 2.000 unidades de fomento para acceder al beneficio del artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975.

De acuerdo con su presentación, y con ocasión de una auditoría realizada a un contribuyente, empresa constructora, se constató que el cálculo del límite de 2.000 unidades de fomento (UF) para acceder al beneficio del artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 (DL N° 910), en el caso de la venta de viviendas destinadas a la habitación, se efectuó sin ajustarse a lo instruido en Circular N° 52 de 2008 porque, a pesar de presentar un valor neto de terreno de 266 UF y un valor neto de construcción de 1.847,86 UF, el contribuyente consideró que tenía derecho al beneficio en comento.

Al respecto se informa que el artículo 21 del DL N° 910 establece un beneficio para las empresas constructoras consistente en el derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales mensuales, un porcentaje¹ del débito del IVA determinado en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos, cuyo valor no exceda de 2.000 UF, con un tope de hasta 225 UF o bien en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles, que no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las disposiciones de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS).

De lo anterior se desprende que, en el caso de ventas gravadas, al establecerse el beneficio como un porcentaje del IVA determinado sobre la venta del inmueble, el valor que se debe considerar como venta para efectos del tope de 2.000 UF es el valor neto de la operación, que incluye también el terreno. Ello, sin perjuicio que, una vez determinada la procedencia del beneficio, y por norma expresa del artículo 17 de la LIVS, se descuenta el terreno para la determinación del IVA que servirá de base finalmente para el cálculo del beneficio contenido en el artículo 21 del DL N° 910, que no podrá ser superior a 225 UF.

De este modo fue instruido en la letra A) del Título III de la Circular N° 52 de 2008, en virtud de la cual, el precio de venta para calcular el límite de entrada a la franquicia (2.000 UF), debe incluir siempre el terreno y es un valor neto que no incluye IVA, ya que sólo una vez determinada la procedencia del beneficio se efectúa el cálculo del IVA y del crédito especial de empresas constructoras.

Concordante con lo anterior, se informa que en el ejemplo descrito en su presentación el contribuyente no tendría derecho al beneficio, porque el precio de venta del inmueble es superior a 2.000 UF, no correspondiendo el cálculo efectuado por éste para determinar el derecho a la franquicia.

**JAVIER ETCHEBERRY CELHAY
DIRECTOR (S)**

Oficio N° 1764, de 05.09.2024
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ Ver artículos quinto, sexto y sexto bis transitorios de la Ley N° 21.420, cuyas instrucciones se impartieron en Circular N° 37 de 2023.