

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 12 LETRA F –
CIRCULAR N° 42 DE 2015 Y N° 26 DE 1987 – OFICIO N° 2185 DE 2019
(ORD. N° 2513, DE 03.12.2025)**

Exención de la letra F del artículo 12 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios en subcontratación de obras de urbanización.

De acuerdo con su presentación, consulta si es aplicable la exención de la letra F del artículo 12 de la Ley sobre Impuestos a las Ventas y Servicios (LIVS) en caso que una sociedad constructora sea contratada por una sociedad inmobiliaria mediante un contrato general de construcción para desarrollar obras de urbanización (interiores y exteriores) en un condominio que consta de viviendas que serán vendidas a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo¹.

Al respecto se informa que se grava con IVA la venta de inmuebles construidos efectuada por un vendedor, como, asimismo, los contratos generales de construcción de inmuebles y los contratos de arriendo con opción de compra de inmuebles efectuados por un vendedor². En ese contexto, las urbanizaciones también califican como la construcción de un bien corporal inmueble, gravada con IVA³.

Precisado lo anterior, la primera parte de la letra F del artículo 12 de la 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 los mismos efectos, en su segunda parte establece que se considerarán 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 conste en el contrato respectivo, debiendo aplicarse el IVA en caso contrario.

Al respecto, sólo se benefician los contratos generales de construcción celebrados por terceros en la medida que éstos encarguen la construcción de las viviendas y sean ellos mismos quienes vendan posteriormente la vivienda al beneficiario del subsidio habitacional, dejando constancia de este hecho en el respectivo contrato de construcción⁴.

Como se aprecia, la exención considera como beneficiario de subsidio habitacional otorgado por el MINVU a terceros que adquieran o encarguen la construcción de viviendas para venderlas o entregarlas en arriendo con opción de compra a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por dicho Ministerio, siempre que conste en el contrato respectivo, no alcanzando dicha exención a los contratos de construcción que versen exclusivamente en la urbanización de bienes de uso público y privado, a que se refiere en su presentación. Luego, la exención no es aplicable a las obras de urbanización que menciona en su consulta.

**CAROLINA SARAVIA MORALES
DIRECTORA (S)**

Oficio N° 2513, de 03.12.2025
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ Las obras de urbanización que desarrollará la sociedad constructora consisten principalmente en: pavimentación pública y privada; aguas lluvias públicas y privadas; alcantarillado público; tendidos de telecomunicaciones; entubamiento de canales de desagüe público, relleno de terrenos y otras obras de urbanización en terrenos de uso público en el entorno del condominio

² Lo que se grava es la venta de un inmueble construido y no la mera venta de un terreno, razón por la cual el terreno debe descontarse al momento de determinar la base imponible afecta a IVA, cuando se trata de la venta de un inmueble construido. Ver Circular N° 42 de 2015.

³ Circulares N° 26 de 1987 y N° 42 de 2015. Oficios N° 2480 de 2016 y, N° 1546 y N° 2010, ambos de 2017

⁴ Oficio N° 2185 de 2019.