

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 2 N° 1 Y N° 2,
ART. 55 Y ART. 59 – LEY SOBRE IMPUESTO A LA RENTA, ART. 29 –
LEY DE PRESUPUESTO 2025, SUBTÍTULO 32 – DECRETO LEY N° 910 DE 1975,
ART. 21 – OFICIO N° 2704 DE 2025 (ORD. N° 1190, DE 20.05.2026)**

Préstamos otorgados por el SERVIU bajo el subtítulo 32 de la Ley de Presupuesto de 2025

De acuerdo con su presentación, una empresa constructora ejecuta proyectos de vivienda financiados mediante subsidios habitacionales del SERVIU pagados mediante préstamos de enlace cargados al subtítulo 32 del MINVU de la Ley de presupuesto del año 2025, han sido documentados mediante la emisión de facturas exentas correspondientes a estados de pago asociados a grados de avance.

Tras señalar que, a partir de instrucciones impartidas por el MINVU, en base al Oficio N° 2704 de 2025, se ha indicado que dichos pagos corresponderían a préstamos que no constituyen remuneración de una venta o servicio, por lo que no deberían documentarse mediante facturas, consulta sobre la forma de documentar dichas operaciones, su inclusión en el registro de compras y ventas (RCV), la procedencia del crédito especial de empresas constructoras (CEEC) y el reconocimiento de los ingresos.

Al respecto, se informa que las sumas que obtiene un contribuyente por concepto de préstamos no tienen por objeto remunerar una venta o un servicio, en los términos de los N° 1) y 2) del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), por lo que no corresponde gravarlas con IVA ni emitir por ellas facturas no afectas o exentas¹.

En consecuencia, el criterio contenido en el Oficio N° 2704 de 2025 no constituye una innovación, sino la reiteración de un criterio previamente asentado.

Luego, la entrega de montos a título de préstamo no debe documentarse mediante factura, sino mediante cualquier documento interno que permita acreditar la naturaleza y monto de la operación, el cual no debe ser incorporado en el RCV a que se refiere el artículo 59 de la LIVS.

Ahora bien, en caso que dichos montos no sean restituidos, sino que se compensen con los pagos que el SERVIU deba efectuar a la empresa constructora a título de subsidio, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 55 de la LIVS, la factura deberá emitirse en el momento en que se entienda percibido el pago del precio del contrato, o parte de éste, lo que ocurrirá en el momento en que se materialice dicha compensación, y no al momento de la entrega de los fondos a título de préstamo.

En concordancia con lo anterior, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 la empresa constructora tendrá derecho al CEEC que podrá utilizar a partir del período en que se emitan las respectivas facturas².

Por su parte, en cuanto al reconocimiento del ingreso, la parte final del inciso tercero del artículo 29 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) dispone que en los contratos de construcción por suma alzada el ingreso bruto, representado por el valor de la obra ejecutada, será incluido en el ejercicio en que se formule el cobro respectivo.

Al respecto, se deben reconocer como ingreso bruto del período respectivo aquellas cantidades que se comprendan en los estados de pago a la empresa que encarga la obra, independientemente de la fecha en que tales sumas sean pagadas o percibidas efectivamente³.

¹ Oficio N° 913 de 2021.

² En este mismo sentido, el Oficio N° 1075 de 2017 dispone que las facturas emitidas por operaciones exentas “dan lugar” al CEEC.

³ Ver Circular N° 11 de 1988.

Por lo tanto, en los contratos generales de construcción por suma alzada a que se refiere su consulta, la norma expresamente define una regla especial para computar los ingresos en la determinación de la base imponible de primera categoría⁴, debiendo reconocerse como ingresos brutos en el ejercicio o períodos en que se formule su cobro mediante la presentación de los respectivos estados de pago u otros documentos que los reemplacen.

JORGE TRUJILLO PUENTES
DIRECTOR

Oficio N° 1190, de 20.05.2026
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

⁴ Esta norma está estrechamente relacionada con la regla especial para la deducción del costo directo de los referidos contratos establecida en la parte final del inciso cuarto del artículo 30 de la LIR, la cual señala que deberá efectuarse en el ejercicio en que se presente cada cobro.