

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 12 LETRA F) – ORD. N° 2934 DE
2016 Y ORD. N° 2542 de 2017 (ORD. N° 2187, DE 23.08.2019)**

Consulta sobre la procedencia de aplicar la exención de IVA, contenida en el Art. 12°, letra F), del D.L. N° 825, a contrato general de construcción pactado por una empresa constructora, con un comité de vivienda y la respectiva entidad patrocinante, en el marco de la normativa contenida en el D.S. N° 49, de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Se ha recibido en esta Dirección Nacional, su Oficio del antecedente, mediante el cual consulta sobre la procedencia de aplicar la exención de IVA, contenida en el Art. 12°, letra F), del D.L. N° 825, a contrato general de construcción pactado por una empresa constructora, con un comité de vivienda y la respectiva entidad patrocinante, en el marco de la normativa contenida en el D.S. N° 49, de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

I.- ANTECEDENTES:

El Sr. MMMMM, en representación del contribuyente XXXXX, efectuó una presentación en esa Dirección Regional, mediante la cual solicita se le instruya respecto de la utilización de la exención contenida en el artículo 12°, letra F), del D.L. N° 825, de 1974, en relación al proyecto denominado ppppp, el cual se enmarca en la normativa del D.S. N° 49, de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y que se encuentra ubicado específicamente en la comuna de yyyy, Región de YYYYY.

Manifiesta que se ha encargado a la empresa, la construcción del proyecto habitacional indicado, el cual consta de nnn unidades habitacionales, modalidad de n edificios de nn departamentos cada uno, lo anterior a objeto de dar solución habitacional a nnnn familias que conforman el Comité de Vivienda ZZZZZ. Dicho proyecto, se enmarca bajo el amparo del D.S. N° 49, de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, modificado por el D.S. N° 105, de 2015.

En dicho proyecto, la entidad patrocinante, es la ilustre Municipalidad de yyyy, que dentro de los servicios de asistencia técnica, jurídica y social que presta al comité ZZZZZ, ingresó al Servicio de Vivienda y Urbanismo, el proyecto habitacional perteneciente a la tipología “construcción en nuevos terrenos”, categoría establecida según las diferentes tipologías de contratos de construcción que rigen en los programas habitacionales del MINVU.

Indica que el proyecto actualmente se encuentra ingresado al SERVIU, en proceso de construcción y será financiado íntegramente con los subsidios establecidos en el citado D.S. N° 49, del 2011, para esta clase de proyectos.

El terreno donde se emplazará la construcción, es de propiedad de la entidad patrocinante, es decir, la Ilustre Municipalidad de yyyy, según consta en la inscripción de dominio que rola a fojas hhhh, N° hhhh, del registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de yyyy correspondiente al año ffff. Dicho terreno ha sido comprometido para la construcción del proyecto en cuestión y será traspasado a título gratuito al término de la misma a los beneficiarios.

Finalmente, la entidad patrocinante y el grupo postulante, encargan al contratista, XXXXX, la construcción de las obras de urbanización y edificación de las nnn viviendas habitacionales.

II.- ANÁLISIS:

El Art. 12°, letra F), del D.L. N° 825, de 1974, establece que estará exenta de Impuesto al Valor Agregado “La venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 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 Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 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 impuesto al valor agregado en caso contrario. En este caso, si la venta o el contrato de arriendo con opción de compra posteriores no se celebran con beneficiarios de tales subsidios, deberá aplicarse el impuesto al valor agregado conforme a las reglas que corresponda según el caso, sin que proceda la exención establecida en el número 11, de la letra E, del artículo 12°; y la venta a un tercero de una vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el mismo Ministerio, cuando la opción de compra sea financiada, en todo o parte, por el señalado subsidio”.

Al respecto, y en lo pertinente a esta consulta, referida a un contratos general de construcción, este Servicio se ha pronunciado¹, tal como manifiesta esa Dirección Regional señalando que, para favorecerse de la primera parte de la exención los contratos generales de construcción, deben tener por objeto la construcción de viviendas y deben ser celebrados con beneficiarios de un subsidio habitacional que financien con dicho subsidio, todo o parte del referido contrato, de forma tal que por esta vía los beneficiarios del subsidio habitacional puedan acceder a una vivienda propia.

Ello, en atención a que la franquicia siempre ha tenido como objetivo principal liberar de IVA aquellas operaciones que otorgaran a los beneficiarios de un subsidio habitacional la posibilidad de hacerse propietarios de una vivienda.

Concordante con ello es que se manifestó que, en el caso de contratos generales de construcción, sólo aquel efectuado en sitio propio permite que el propietario del terreno se haga a su vez, dueño del inmueble construido.

En cuanto a la segunda parte de la exención, este Servicio ha señalado² que, para que opere la liberación allí contenida por la vía de entender que terceros se consideran también beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el MINVU, estos terceros, personas naturales o jurídicas, deben no tan solo adquirir o encargar la construcción de un bien corporal inmueble sino que además deben venderlo o entregarlo en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por dicho Ministerio.

Por lo tanto, en lo que dice relación con los contratos generales de construcción celebrados por terceros, sólo se beneficiarán de la segunda parte de la exención, en la medida que estos terceros 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 general de construcción.

Sin embargo, para que estos terceros puedan vender o entregar en arrendamiento con opción de compra el inmueble encargado construir, deben hacerse dueños de éste, lo cual implica tener en propiedad tanto el terreno como la construcción, de forma tal que su transferencia o entrega en arriendo con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional opere sin contrariedades y permita que este último se haga dueño de la propiedad.

Ahora bien, el caso bajo análisis se trata de un Comité de Vivienda, denominado ZZZZZ, cuyos integrantes postularon al subsidio habitacional aparentemente bajo la modalidad de postulación colectiva, regulada en el Art. 7°, letra b), del Decreto N° 49, de 2011 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, modificado conforme a lo establecido en el Art. 1, del Decreto N° 105, de 20/3/2015. En virtud de dicha normativa, un grupo organizado de postulantes puede aplicar el subsidio habitacional en la modalidad de construcción de viviendas, a través de alguna de las tipologías allí establecidas que, en el caso en consulta, resulto ser la de “construcción en nuevos terrenos”.

¹ Ord. 2934, de 24/10/2016.

² Ord. N° 2934, de 24/10/2016; Ord. N° 2542, de 29/11/2017.

Al respecto, el señalado Art. 7°, dispone que, tratándose de postulaciones colectivas, los postulantes deben conformar un grupo organizado que cuente con personalidad jurídica, razón por la cual los integrantes del Comité ZZZZZZ tuvieron que constituirse en un Comité de Vivienda, que son Organizaciones Comunitarias de Carácter funcional, que gozan de personalidad jurídica propia, según lo dispuesto en el Art. 4°, del cuerpo legal que las regula, a saber, el Decreto N° 58, de 9/1/1997, del Ministerio del Interior.

Por otra parte, el inciso final del mencionado artículo 7°, establece que la postulación colectiva debe estar siempre vinculada a un proyecto habitacional y a una Entidad Patrocinante, quien deberá efectuar la postulación.

Asimismo, conforme al Art. 10°, letra l), del mencionado Decreto N° 49, corresponde también a la Entidad Patrocinante presentar los proyectos habitacionales al SERVIU, para lo cual debe adjuntar entre otros antecedentes el contrato de construcción suscrito entre ésta, la empresa constructora y el grupo organizado, en este caso el Comité de Vivienda.

Estas Entidades Patrocinantes, según lo dispuesto en el Art. 52°, del referido decreto, son entidades de asistencia técnica, que pueden estar constituidas como personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, con o sin fines de lucro. Sus funciones son básicamente, asesorar individual o colectivamente a las familias en el proceso de postulación a un subsidio del MINVU, elaborar los proyectos técnicos de vivienda y/o de urbanización, prestar asesoría legal durante el desarrollo del proyecto y acompañar socialmente a las familias desde la postulación hasta el término definitivo del proyecto. También corresponde a estas entidades en lo que dice relación con la asistencia técnica, jurídica y social para proyectos de construcción, preparar el contrato de compraventa y realizar los trámites notariales en el Conservador de Bienes Raíces para la inscripción de dominio a nombre de cada beneficiario.

De lo señalado precedentemente, se colige que la finalidad del subsidio habitacional bajo la modalidad de postulación colectiva, es que finalmente los postulantes, puedan destinar dicho subsidio a la construcción de un inmueble que les permita acceder a una vivienda propia.

Para ello, la única forma de hacerlo, de acuerdo a la normativa que regula el otorgamiento del referido subsidio es que éstos se constituyan como persona jurídica, en el caso bajo análisis como Comité de Vivienda y se vinculen durante todo el proceso con una Entidad Patrocinante que los guíe y asesore en la ejecución del proyecto, además de asistir conjuntamente con ésta a la firma del contrato general de construcción.

Ahora bien, de la lectura del contrato general de construcción se observa en su cláusula segunda, que la ejecución del mismo se encuentra sujeta, entre otras, a la condición suspensiva de que a los integrantes del respectivo Comité se les otorgue el Subsidio Habitacional al cual postulan y que el SERVIU de Atacama emita el correspondiente Comprobante de Adscripción al proyecto. De no verificarse el cumplimiento de estas condiciones, las partes no pueden hacer exigible el cumplimiento de las obligaciones allí establecidas.

Ello resulta concordante con lo dispuesto en la cláusula Novena del referido contrato, en la cual se establece el precio total del mismo, ya que se señala en forma expresa que éste se pagará con el ahorro acreditado por los integrantes del grupo y con los subsidios otorgados a éstos por el SERVIU.

De lo anterior, no cabe sino concluir que en ningún caso se está en presencia del supuesto contenido en la segunda parte de la exención del Art. 12°, letra F), del D.L. N° 825, esto es, la existencia de un tercero que construya o encargue la construcción de un bien corporal inmueble para venderlo a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el MINVU. Por el contrario, el contrato adjunto da cuenta de que los mismos postulantes, organizados como Comité, conforme a las exigencias normativas del Minvu para el otorgamiento del subsidio en su modalidad de subsidio colectivo, son los que están celebrando el referido contrato general de construcción, con la finalidad de acceder a una vivienda propia, la cual financiarán en todo o parte con un subsidio habitacional. Siendo así, se estima que en este caso en particular se verificarían los supuestos de la primera parte de la mencionada exención.

Respecto de la propiedad del terreno, cabe manifestar que si bien es cierto, este Servicio ha señalado³ que sólo el contrato de construcción en sitio propio podría beneficiarse de la exención contenida en la primera parte del Art. 12°, letra F), ello fue, tal como se manifestó en el cuerpo de este oficio, en atención a que la franquicia siempre ha tenido como objetivo principal liberar de IVA aquellas operaciones que otorgaran a los beneficiarios de un subsidio habitacional la posibilidad de hacerse propietario de una vivienda. Por esta razón, se estimó que sólo los contratos generales de construcción en sitio propio, permiten o tienen la aptitud para que el propietario del terreno se haga a su vez, dueño del inmueble construido, respetando de este modo el objetivo original de la franquicia.

Sin embargo, en el caso particular del Comité de Vivienda ZZZZZ, si bien el terreno es de propiedad de la Ilustre Municipalidad de yyyyy, resulta claro de la Cláusula Novena, letra k), que éste será donado a título gratuito por su propietario para la ejecución del proyecto, lo cual es corroborado por el contribuyente, quien señala en su presentación, que el terreno será traspasado a título gratuito a los beneficiarios, al término de la construcción. Por lo tanto y aun cuando el terreno haya sido adquirido por la Ilustre Municipalidad de yyyyy, si los beneficiarios del subsidio habitacional se hacen finalmente propietarios de una vivienda, es decir del inmueble y del terreno donde ésta se construye, procederá igualmente eximir de IVA el referido contrato general de construcción.

En este sentido, resulta relevante que el contrato general de construcción incorpore cláusulas que establezcan que los beneficiarios de los subsidios se harán dueños de los inmuebles construidos y el título bajo el cual se convertirán en propietarios de dichos inmuebles.

III.- CONCLUSIÓN:

Del análisis precedente, se concluye que, si mediante el referido contrato general de construcción, los integrantes del Comité de Vivienda ZZZZZ, se hacen en definitiva propietarios de una vivienda, es decir del inmueble y del terreno donde ésta se construye, el respectivo contrato se encontrará exento de IVA en virtud de la primera parte del Art. 12°, letra F), del D.L. N° 825.

Finalmente, cabe manifestar que el presente oficio viene a aclarar y complementar los criterios contenidos en Ord. N° 2934, de 2016 y Ord. N° 2542, de 2017, en relación a la exigencia, de ser propietario del terreno para acceder a la franquicia contenida en el Art. 12°, letra F), del D.L. N° 825, en los casos de contratos generales de construcción que se pagan con subsidio habitacional.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2187, de 23-08-2019
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

³ Ord. N° 2934 de 24/10/2016; Ord. N° 2542, de 29/11/2017.