

**ESTABLECE PROCEDIMIENTO PARA HACER EFECTIVO EL DERECHO AL CRÉDITO FISCAL DEL IMPUESTO A LAS VENTAS Y SERVICIOS, ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO OCTAVO TRANSITORIO DE LA LEY N° 20.780, DE 2014, MODIFICADO POR LA LEY N° 20.899, DE 2016.**

**SANTIAGO, 15 de febrero de 2017**

Hoy se ha resuelto lo que sigue:

**RESOLUCIÓN EX. SII N° 25/**

**VISTOS:** Lo dispuesto en el artículo 6°, letra A), N° 1 y en los artículos 29°, 30° y 63° inciso primero, todos del Código Tributario, contenido en artículo 1°, del D.L. N° 830, de 1974; en los artículos 1° y 7°, letra b), de la Ley Orgánica del Servicio de Impuestos Internos, contenida en el artículo 1°, del D.F.L. N° 7, de 1980, del Ministerio de Hacienda; artículos 23 al 25 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, contenida en el artículo 1° del D.L. N° 825 de 1974, y en el artículo octavo transitorio de la Ley N° 20.780, de 29 de septiembre de 2014, modificado por el N° 9 del artículo 8° de la Ley N° 20.899, del 8 de febrero de 2016; y

**CONSIDERANDO:**

**1.-** Que, la Ley N° 20.780, de 29 de Septiembre del 2014, modificó, entre otros, los artículos 2° y 8°, del Decreto Ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, estableciendo que a contar del 1° de enero del 2016, se encontrarán gravadas con el Impuesto al Valor Agregado, las ventas y otras transferencias de bienes corporales inmuebles –excluidos los terrenos–, sean éstos nuevos o usados, realizadas por vendedores habituales de ellos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780, modificado por el N° 7, del artículo 8° de la Ley N° 20.899; o las exenciones dispuestas en el artículo séptimo transitorio de dicha Ley y en la nueva letra F, del artículo 12° del D.L. N° 825, de 1974.

**2.-** Que, el artículo octavo transitorio de la Ley N° 20.780, modificado por el N°9 del artículo 8° de la Ley N° 20.899, estableció que los contribuyentes que a contar del 1° de enero del 2016 deban recargar el Impuesto al Valor Agregado en las ventas de bienes corporales inmuebles que efectúen, podrán hacer uso del crédito fiscal por el impuesto soportado en la adquisición o construcción de dichos inmuebles, aun cuando este hubiese sido soportado con anterioridad a la fecha en que deban recargar dicho impuesto, pero dentro del plazo de 3 años, contados desde la fecha en se efectúe la venta. Al mismo tiempo, dispuso el referido artículo, que los contribuyentes que hagan uso del crédito fiscal en la forma señalada, deberán deducir del costo del activo correspondiente, en el mismo período que se utilice el crédito fiscal, una cantidad equivalente a dicho crédito, en la medida que éste haya formado parte, para efectos tributarios, del valor del activo en la empresa respectiva.

**3.-** Que, la norma especial recién referida se fundamenta en el hecho que, respecto de los contribuyentes que producto de dicha modificación legal deban recargar el Impuesto al Valor Agregado en las ventas de bienes corporales inmuebles que efectúen a partir del 1° de enero del 2016, el impuesto soportado en la adquisición o construcción de dichos bienes con anterioridad a aquella fecha no otorgaba derecho a crédito fiscal en atención que dichas ventas de inmuebles no constituían un hecho gravado.

**4.-** Que, a contar del mes de enero del año 2016, se incorporó al formulario de Declaración Mensual y Pago Simultáneo de Impuestos Formulario 29, en el área destinada a la declaración del Crédito Fiscal IVA, bajo el rubro Facturas recibidas por Adquisición o Construcción de Bienes Inmuebles artículo 8° transitorio (Ley N° 20.780), los siguientes nuevos códigos:

Código 765 : destinado a registrar la cantidad de facturas recibidas por la adquisición o construcción mediante contrato general de construcción de bienes inmuebles, según artículo 8° transitorio de la Ley N° 20.780, por las cuales se declara dicho crédito

Código 766 : destinado a registrar el monto del impuesto soportado en la adquisición o construcción mediante contrato general de construcción de bienes inmuebles, respecto de los cuales tiene derecho a utilizar como crédito fiscal, al vender dichos bienes.

5.- Que, el inciso final del artículo octavo transitorio de la Ley N° 20.780, dispuso que este Servicio establecerá la forma y procedimientos en que se hará efectivo el derecho descrito en el considerando 2° precedente.

#### **SE RESUELVE:**

1. Los contribuyentes del Impuesto a las Ventas y Servicio que, a contar del 1° de enero de 2016, deban gravar con dicho impuesto la venta de bienes corporales inmuebles y que hagan uso del derecho establecido en el artículo octavo transitorio de la Ley N° 20.780, deberán observar el siguiente procedimiento para determinar el monto del impuesto que podrán utilizar como crédito fiscal del Impuesto a las Ventas y Servicios en el mes que vendan dichos bienes:

a) Deberá considerarse solamente las facturas que se relacionen directamente con la adquisición y/o construcción del inmueble vendido, en las cuales se haya recargado IVA, cuya fecha de emisión no preceda en más de 3 años a la fecha en que se vende dicho bien. Así por ejemplo, si la venta de un inmueble se realiza el 25 de abril de 2017, corresponderá incluir para la determinación del crédito, las facturas cuya fecha de emisión no sea anterior al 25 de abril del año 2014.

Lo dispuesto en la presente Resolución será igualmente aplicable respecto del IVA soportado en facturas emitidas a partir del 1 de enero de 2016 que, por cualquier causa, forme parte del costo del bien respectivo.

Esta operación deberá repetirse cada mes que se venden bienes que se encuentren en estas condiciones, pero debiendo considerarse para la determinación del monto del crédito, sólo las facturas que se encuentren dentro del plazo fatal de 3 años.

b) Las facturas consideradas para estos efectos deberán cumplir, en todo cuanto no sea incompatible con lo dispuesto en el artículo 8° transitorio de la Ley N° 20.780 o con la presente Resolución, los requisitos generales establecidos en el párrafo 6° del Título II, sobre Crédito Fiscal, del D.L. N° 825, de 1974, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.

c) Deberá considerarse exclusivamente el monto del IVA efectivamente soportado, que formó parte del costo del bien respectivo. Atendido lo anterior, no podrá utilizarse para estos efectos la parte del débito fiscal rebajada por aplicación del crédito especial establecido en el artículo 21 de D.L. N° 910 de 1975.

d) Los créditos que se determinen deberán expresarse en unidades tributarias mensuales (UTM), por el valor de la UTM, del mes de emisión de la o las facturas recibidas y ser reconvertido a pesos (\$), por el valor de la UTM, del mes en que se declara dicho crédito fiscal.

e) En aquellos casos en que el IVA soportado diga relación con la adquisición y/o construcción de más de un inmueble, deberá determinarse separadamente el crédito fiscal que corresponde a cada una de las unidades que se adquirió o se encargó construir, de manera que el impuesto a reconocer como crédito en el período corresponda exclusivamente a los bienes que se vendan.

f) El detalle de esta determinación, así como los originales de las facturas y otros documentos en que conste el IVA recargado, deberán mantenerse a disposición del Servicio y ser presentados cuando éstos sean requeridos. El detalle de esta determinación deberá adjuntarse, tanto en los comprobantes contables que procede emitir para el reconocimiento de éste crédito como al libro de compra y venta, debiendo contener a lo menos, según corresponda, los siguientes antecedentes:

- Antecedentes del contrato general de construcción o título por el cual se adquirió el inmueble y su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, según corresponda.
- Detalle de los bienes encargados construir o adquiridos, su valor unitario en pesos (\$) y en Unidades de Fomento (UF) y el detalle de la determinación del crédito potencial del artículo 21 del D.L. N° 910 de 1975, cuando se tenga derecho a dicho crédito.
- Detalle de las facturas recibidas, N° de la factura, su fecha, N° de RUT del emisor, su valor neto, monto del IVA, monto de la rebaja del 65% del Artículo 21 D.L. N° 910 de 1975 cuando corresponda; debiendo además indicarse en este detalle, el monto del IVA y del crédito del Artículo 21 antes indicado en UTM.
- Detalle de la determinación del crédito fiscal IVA, a utilizar por tipo de bien adquirido o encargado construir.

g) Para hacer uso del crédito fiscal del IVA soportado, determinado en la forma señalada, los contribuyentes deberán deducir del costo del activo correspondiente, en el mismo período tributario en que se utilice dicho crédito fiscal, una cantidad equivalente del citado crédito, en la medida que éste haya formado parte, para efectos tributarios, del valor del activo de la empresa respectiva.

2. El monto del impuesto soportado en la adquisición y/o construcción, que en cada caso se determine, y que se utilice como Crédito Fiscal, deberá declararse en el mes que se efectúe la venta de dichos bienes, utilizando para ello los Códigos 765 y 766 del formulario de Declaración Mensual y Pago Simultáneo de Impuestos Formulario 29, mencionados en el considerando N° 4 de la presente Resolución.

3. La presente Resolución regirá a partir de su publicación en extracto en el Diario Oficial.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE EL DIARIO OFICIAL EN EXTRACTO**

**(FDO.) VÍCTOR VILLALÓN MÉNDEZ  
DIRECTOR (S)**

Lo que transcribo para su conocimiento y demás fines.

CSM/NSS/CGG  
DISTRIBUCIÓN:  
- INTERNET  
- BOLETÍN  
- DIARIO OFICIAL