



Circular N° 52 del SII del 15.09.08 que imparte instrucciones para aplicar las Modificaciones Introducidas al artículo 21 del D.L. N° 910, de 1975, por el artículo 5° de la Ley N° 20.259 de 2008

Introducción

Con fecha 25 de marzo de 2008 se publicó la Ley N° 20.259, a través de la cual se introdujeron ciertas rebajas, algunas transitorias y otras de carácter permanente a diversos cuerpos legales.

Efectivamente, en el artículo 5° de la mencionada ley se introdujeron, a contar de la fecha de publicación, las modificaciones al artículo 21 del Decreto Ley N° 910, de 1975; por una parte se establecieron topes al valor de las viviendas y por otro se establecieron topes específicos en unidades de fomento, para los contratos generales de construcción que no sean por administración.

En este mismo dispositivo legal se establecieron plazos y condiciones que deben cumplir las empresas constructoras para acceder al uso del beneficio del crédito especial que se modifica con esta nueva instrucción.

Con fecha 15 de septiembre el Servicio de Impuestos Internos publicó la Circular N° 52 que imparte instrucciones de cómo aplicar la modificación antes señalada.

Actual texto del artículo 21 del D.L. 910 de 1975, que se viene modificando

El Servicio de Impuestos Internos, a través de la circular N° 26 de agosto de 1987, impartió las instrucciones que establecieron las condiciones bajo las cuales las empresas constructoras podían acceder al beneficio del crédito especial del 65% sobre el débito fiscal facturado.

En efecto, en el capítulo VII de la citada circular, se establecía lo siguiente:

- a) Las empresas constructoras tendrán derecho a deducir —en carácter de crédito especial— del débito del Impuesto al Valor Agregado que determinen **al facturar**, una cantidad equivalente al 0.65 de dicho débito, es decir, el 65% de éste.
- b) El derecho a efectuar la referida deducción sólo es procedente respecto de los pagos que se hagan con motivo de la venta, o promesa de venta de un inmueble para habitación, construido por una empresa constructora, o de un contrato general de construcción, que no sea por administración, de este mismo tipo de inmueble.

Debe entenderse por inmueble para habitación, aquellos que principalmente se construyen como vivienda, aceptándose dentro de esta calificación, en forma restrictiva, otro tipo de dependencias con que cuente dicho inmueble siempre que ellas sean necesarias y tengan una relación directa con la habitación propiamente tal, como son los estacionamientos y bodegas y cuando su construcción se encuentre amparada por un mismo permiso de edificación o por un mismo proyecto.

Se consideran inmuebles destinados para la habitación las denominadas “casetas sanitarias” o lotes con servicios, dada la finalidad de su construcción, y las urbanizaciones que se destinen exclusivamente a vivienda.

También es conveniente señalar que el valor del terreno debe considerarse separadamente, ya que la transferencia de este tipo de activo no está afecta al Impuesto al Valor Agregado.

Se aprovecha la oportunidad, para recordar la forma de facturación que provee la condición para hacer uso del beneficio establecido en la ley.

Por lo siguiente:

Cantidad	Detalle	Precio Unitario	Total
1	Vivienda Villa XYZ N° 10.		
	Precio neto (Sin Terreno)	10.000.000	
	+ 19% IVA.	1.900.000	
	-Crédito Especial (65%)	<u>-1.235.000</u>	
	Precio Final Sin Terreno	10.665.000.-	
	Valor Terreno	<u>1.000.000</u>	
	Valor Final incluido Terreno		11.665.000

Modificaciones introducidas al artículo 21 del D.L. N° 910 de 1975

por el artículo 5° de la Ley N° 20.259 y reglamentados por la Circular

N° 52 del SII del 15.09.08

Texto modificado.

En el texto modificado, en el inciso primero se introducen los topes al valor de construcción de las viviendas que quedan en condiciones de acceder al beneficio (valor que no exceda de 4.500 unidades de fomento). Del mismo modo, se establece un tope al monto total de la franquicia que se puede utilizar por cada vivienda, el que no puede exceder de 225 unidades de fomento. De esta forma, dependiendo del valor que se le asigne al terreno, el beneficio por lo construido se puede resumir en los ejemplos que se entregan en el siguiente cuadro.

Si al terreno se le asigna un 40% del precio de la vivienda, el cuadro queda de la siguiente manera:

Precio vivienda U.F.	Valor terreno 40%	Valor sin el terreno	I.V.A.	65%	Tope U.F.	Beneficio imputable U.F.
1.000	400	600	114	74	225	74
2.000	800	1.200	228	148	225	148
3000	1.200	1.800	342	222	225	222
4000	1.600	2.400	456	296	225	225

Queda de manifiesto que el valor del terreno puede llegar a ser un factor importante en lo que respecta al uso del beneficio, ya que a valores menores del terreno la diferencia corresponde a construcción y la franquicia se incrementa. Las viviendas que pueden usar del beneficio son las que tengan un valor que no exceda de 4.500 unidades de fomento. De 4.500 unidades de fomento en adelante no tienen derecho al beneficio.

Una vez aplicada la normativa que se viene modificando, y teniendo en cuenta los topes ya indicados, cualquier remanente que se produzca de esta imputación, por resultar inferior el pago provisional obligatorio o por no existir la obligación de efectuarlo en el período correspondiente, podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba pagarse a la misma fecha, y si quedare un saldo aún, este podrá imputarse a los mismos impuestos en los meses siguientes, reajustado en la forma que prescribe el artículo 27 de D.L. N° 825, de 1974, sobre Impuesto al Valor Agregado. Si quedare un saldo al final del ejercicio se pedirá su devolución como pago provisional voluntario en la declaración anual de renta según formulario 22. Esta instrucción, que contiene el nuevo artículo modificado, reitera el procedimiento que ya existía en el artículo anterior, por lo que no implica una modificación en la forma de imputar y recuperar en remanente que se puede producir a fin de año.

En el inciso segundo del artículo 21 modificado se establece que el beneficio será aplicable sin las limitaciones de los montos señalados, a los contratos generales de construcción que no sean ejecutados por administración que las empresas constructoras celebren con ciertas instituciones como la Cruz Roja, Comité Nacional de Jardines Infantiles y otras, que son las mismas que estaban contenidas en el artículo anterior, por lo que debe entenderse que los contratos que se celebren con las instituciones mencionadas en la práctica no han tenido modificación. Cabe recordar que estas instituciones deben tener personalidad jurídica, no perseguir fines de lucro ni recibir subvenciones del Estado debiendo proporcionar ayuda material, exclusivamente en forma gratuita, a personas de escasos recursos económicos y que no realicen actividades afectas al Impuesto al Valor Agregado.

En el inciso tercero del nuevo artículo 21, se reiteran algunos conceptos relativos a lo que debe entenderse por "habitación", señalando que se asimilan a este concepto las dependencias directas, tales como estacionamientos y bodegas amparadas por un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto de construcción, siempre que el inmueble destinado a la habitación propiamente tal constituya la obra principal del contrato de construcción o del total del contrato mismo. Esta norma ya existía en el anterior texto del artículo 21, por lo que no existe mayor variación en su redacción. **Se establece que para que la empresa constructora pueda acceder a este beneficio, deberá contar con el respectivo permiso municipal de edificación.**

Urbanización de terrenos para habitación

En el inciso cuarto se establece que el beneficio establecido en esta norma modificada no será aplicable a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, ni aun en los casos que pudieran implicar la variación de la superficie originalmente construida, **como tampoco a los contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos.**

Esta norma establece la excepción en cuanto a urbanización de terrenos cuando estos estén referidos a las viviendas sociales definidas en el artículo 3º del D.L. Nº 2.552, de 1979. Cabe mencionar que el anterior texto del artículo 21, en su último párrafo de la letra b, contenía lo siguiente “Se consideran inmuebles destinados para la habitación, las denominadas “casetas sanitarias” o lotes de servicios, dada la finalidad de su construcción, **y las urbanizaciones que se destinen exclusivamente a viviendas**”. De acuerdo a la nueva redacción quedan fuera del concepto de habitación las urbanizaciones de terrenos que se destinen exclusivamente a vivienda con la excepción de las urbanizaciones que se refieran o beneficien a las viviendas sociales contenidas en el artículo 3º del D.L. Nº 2.552, de 1979.

Cuando se trate de urbanización de terrenos destinados **a viviendas sociales** y otra clase de viviendas amparadas en un mismo proyecto de construcción, el beneficio que se refiere a las viviendas sociales se determinará aplicando el 0.65 sobre aquella parte del débito generado en el contrato de urbanización equivalente a la proporción que en el total de la superficie construida o por construir representen las viviendas sociales.

En aquellos casos en que el mandante del contrato de urbanización sea algún órgano del Estado como el SERVIU, el MOP, las municipalidades, etc. Y las viviendas a las que accede la urbanización no se encuentren construidas, serán dichos órganos del Estado los que deberán señalar en el contrato correspondiente, la proporción que representarán en el total de viviendas que se construirán en el terreno urbanizado, las viviendas sociales. **Con esta nueva norma se viene derogando lo contenido en el párrafo tercero del capítulo VII de la circular Nº 26, de 1987, del SII.**

Liquidación de sociedades que sean empresas constructoras, de comunidades, y de cooperativas de viviendas

El nuevo texto establece que estas sociedades, comunidades o cooperativas tendrán derecho a la deducción e imputación establecida en este artículo, **respecto de las adjudicaciones** que recaigan sobre los bienes corporales inmuebles destinados a habitación. Establece también que los remanentes que resulten tendrán la calidad de pagos provisionales voluntarios para los socios o comuneros en la parte proporcional que le corresponda a cada socio o comunero en el total de la adjudicación.

Contratos de construcción referidos a más de una vivienda, límites al valor y topes

Esta instrucción está contenida en el inciso sexto del nuevo texto del artículo 21 y establece que los contratos de construcción de más de una vivienda, o que tengan por objeto completar la construcción de las mismas, deberán

indicar el precio unitario de cada una de ellas, incluyendo en dicho valor el prorrato de los bienes comunes, y, en su caso, el valor de las obras preexistentes, el que deberá ser declarado en el contrato.

Cuando el contrato general de construcción incluya inmuebles para habitación, que no excedan de 4.500 unidades de fomento y otros que sobrepasen dicho monto, el beneficio imputable en cada facturación de un estado de pago será la cantidad que resulte de aplicar, al crédito potencial total, la proporción que el estado de pago represente respecto del total del precio de la construcción de las viviendas del contrato.

Ejemplo para ilustrar lo recientemente planteado. Un contrato que contiene seis viviendas, con un precio asignado al terreno de un 30% del valor total del precio de venta.

Precio Total UF IVA incluido	Precio Terreno 30% U.F.	Precio Neto sin terreno	IVA	65%	Tope	Beneficio Imputable
2.000	600	1.400	266	173	225	173
3.000	900	2.100	399	259	225	225
3.500	1.050	2.450	466	303	225	225
4.000	1.200	2.800	532	346	225	225
4.510	1.353	3.157	600	390	225	0
4.800	1.440	3.360	638	415	225	0
21.810						848

En este caso el precio total del contrato asciende a 21.810 U.F.

El Crédito Potencial asciende a 848 U.F.

Si se presenta a cobro un estado de pago que signifique un 30% del valor total del contrato (6.543 U.F.), este porcentaje debe aplicarse sobre el crédito potencial, para **obtener el beneficio imputable**. (30% sobre 848) = 254.4 unidades de fomento.

En el evento de producirse modificaciones o el término anticipado de un contrato general de construcción, que impliquen variaciones al crédito potencial disponible inicialmente, deberán efectuarse los ajustes correspondientes en los siguientes estados de pago, con el consiguiente derecho al crédito o la obligación de reintegro respectiva.

Las empresas constructoras deberán informar al Servicio de Impuestos Internos, los antecedentes que sirvan de base para el cálculo del beneficio impetrado, así también como los compradores de los inmuebles o los mandantes de los contratos generales de construcción que no sean por administración.

El Servicio de Impuestos Internos determinará las condiciones bajo las cuales las empresas constructoras o mandantes deberán informar en cuanto a forma y oportunidad (probablemente una nueva declaración jurada). También se espera que el SII tendrá que pronunciarse sobre algunos otros aspectos que aún podrían estar en dudas en cuanto a instrucciones, sobre todo lo que respecta a la valorización que tendrán los contratos que completan construcciones, así también ilustrar la forma como se llevarán a cabo los ajustes que se derivan de las modificaciones de los contratos por aumentos o disminuciones de los mismos.

Plazos Relevantes contenidos en las nuevas instrucciones

Hasta el 30 de junio del año 2009, la venta de inmuebles para habitación y los contratos generales de construcción de inmuebles para habitación, que no sean por administración, se registrarán por las actuales normas del artículo 21 del D.L. Nº 910, en su texto vigente hasta el día 24 de marzo de 2008, vale decir, el crédito de que se trata podrá seguir imputándose en la misma forma y cumpliendo los mismos requisitos que establece el artículo 21 antes de su modificación, incluso cuando dichos contratos estén destinados a urbanizar terrenos (para habitación).

Los contratos generales de construcción de inmuebles para habitación, que no sean por administración, que se hayan celebrado con anterioridad al día 1º de julio del año 2009, para poder seguir rigiéndose por los beneficios del artículo 21 antes de su modificación, deberán cumplir con los siguientes requisitos.

- a) Haber obtenido el respectivo permiso municipal de edificación antes del 1º de julio del año 2009, y
- b) Haber iniciado las obras al 31 de diciembre de 2009.

Para concluir es necesario recordar respecto del mecanismo contable-tributario que las empresas constructoras al emitir las facturas deberán declarar en el formulario 29, el débito total correspondiente conjuntamente con los demás débitos y rebajar de éstos el crédito fiscal del periodo o remanentes a que tenga derecho por el impuesto soportado de las adquisiciones, utilización de servicios y gastos generales, según las normas comunes, que sean pertinentes, del D.L. Nº 825, de 1974. En el libro de compras y ventas deberá, en todo caso, anotarse el total del débito en la columna que corresponda a ésta y, separadamente en otra columna como información, la cantidad deducida por concepto de la aplicación del 0,65 o crédito especial que se determinó en la factura.

La empresa constructora además, en el formulario 29, deducirá el crédito especial otorgado en la facturación del mes, del monto de los pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta. Si la empresa no estuviere obligada a efectuar estos pagos provisionales, o quedare un remanente por ser éstos de un monto inferior al del crédito especial, dicho total o saldo podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que debe declararse y pagarse en esa fecha con el mismo formulario.

CARTILLA TRIBUTARIA es una publicación de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. que busca desarrollar temas vinculados directa o indirectamente al sector con el propósito de contribuir al debate sobre crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente. Para acceder a CARTILLA TRIBUTARIA y a los estudios de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. por Internet, conéctese a www.cchc.cl Es de responsabilidad del usuario verificar la vigencia del documento.

Director responsable: Carolina Arrau

COORDINACIÓN DE ASESORÍAS Y ESTUDIOS LEGALES DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS

Cámara Chilena de la Construcción. Marchant Pereira N° 10, Piso 3 / Providencia, Santiago.

Teléfono 376 3385 / Fax 580 5106 www.cchc.cl

o c t u b r e 2 0 0 8

