



El I.V.A. en la Construcción

Introducción

El año 1987, entra en vigencia la ley 18.630, en la que se incorporó la actividad de la construcción al I.V.A.

En efecto, a contar del día 1° de octubre de 1987 debieron recargarse con Impuesto al Valor Agregado los pagos que se efectúen en cumplimiento de un contrato de venta o promesa de venta de bienes corporales inmuebles o de un contrato general de construcción. Por lo tanto, a contar de la fecha antes señalada la venta de inmuebles de propiedad de empresas constructoras, que hayan sido construidos por ellas o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella, se grava con el impuesto que estamos comentando.

Respecto de esta ley, que vino a gravar la actividad de la construcción se pueden señalar a modo de resumen o síntesis cuáles son las ideas fuerza que contiene.

- 1°** La ley vino a gravar la **construcción** de bienes inmuebles, de propiedad de una empresa constructora (construidos por ella o en parte por un tercero para ella).
- 2°** Como regla general, no se grava la transferencia de bienes raíces.
- 3°** Se requiere que el acto de comercio o transferencia lo realice un **vendedor** (la empresa constructora tiene esta calificación), dueña del inmueble y que lo haya construido.
- 4°** No se grava la venta de bienes corporales inmuebles efectuada por quién no reúna los elementos o condiciones para **calificar a la empresa constructora** como sujeto pasivo del impuesto.

Por lo tanto, de las condiciones que estableció la mencionada ley se puede señalar y resumir lo siguiente:

- La venta hecha por las empresas inmobiliarias (que no han construido el bien corporal inmueble) no está gravada con I.V.A
- Tampoco está gravada con I.V.A. la venta realizada por aquellas personas que no tienen el carácter de vendedores.
- La venta hecha por personas que no han construido el inmueble respectivo no está gravada con I.V.A.
- Asimismo, no quedan gravadas con I.V.A. las ventas de terrenos sin urbanizar, aunque los enajene una empresa constructora, ya que respecto de estos no existe construcción.

Para aclarar algunos conceptos que contiene la ley del I.V.A., que por su naturaleza son muy técnicos conviene revisar lo que al respecto establece el artículo 2º de la ley citada (D.L. 825 de 1974), con relación a la actividad de la construcción.

Artículo 2º

Nº 1

“**Por venta**, toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de **bienes corporales muebles, bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella**, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, como asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la presente ley equipare a venta”.

Nº 3

“**Por Vendedor**, cualquiera persona **natural o jurídica**, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dediquen en **forma habitual** a la venta de bienes corporales muebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Asimismo **se considerará vendedor la empresa constructora**, entendiéndose por tal a cualquier **persona natural o jurídica**, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dediquen en **forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles de su propiedad, construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella**. Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad.”

“Se considerará también vendedor al productor, fabricante o empresa constructora que venda materias primas o insumos que, por cualquier causa, no utilice en sus procesos productivos”.

El hecho gravado básico

Los elementos que conforman el hecho gravado básico de venta en la actividad de la construcción son los siguientes:

- Celebración de una convención (contrato), traslativo de dominio, de cuotas de dominio o de derechos reales constituidos sobre bienes corporales inmuebles.
- Esta convención (contrato) debe recaer sobre un bien corporal inmueble de propiedad de una empresa constructora, construido totalmente por ella o que en parte haya sido construido por un tercero para ella.



- La convención debe ser a título oneroso.
- La transferencia debe ser realizada por un vendedor.
- El bien corporal inmueble debe estar ubicado en territorio nacional

Hechos gravados especiales en la actividad de la construcción

El Art. 8° del D. L. 825 de 1974 establece también la procedencia del impuesto en su letra c), afectando la adjudicación de bienes corporales inmuebles en la liquidación de sociedades que sean empresas constructoras, de comunidades y de cooperativas de viviendas; también se considerará venta la adjudicación de bienes corporales inmuebles construidos total o parcialmente por la sociedad, comunidad o cooperativa.

Contratos generales de construcción

La ley ya citada grava en su art. 8°, letra e) los **contratos de instalación o confección de especialidades y los contratos generales de construcción**.

Cabe señalar que los contratos de construcción ejecutados por administración siempre han estado gravados con el I.V.A. por tener el carácter de arrendamiento de servicios.

El Reglamento del I.V.A. en su artículo 12 define el concepto de contrato de instalación o confección de especialidades como “aquellos que tienen por objeto la incorporación de elementos que adhieren permanentemente a un bien inmueble, y que son necesarios para que éste cumpla cabalmente con la finalidad para la cual se construye”.

Aportes y otras transferencias, retiros y ventas de establecimientos de comercio y otras universalidades que comprendan inmuebles de una constructora

La característica general que contempla esta disposición legal es que el bien inmueble de que se trate sea del giro de una empresa constructora, y que respecto de aportes y otras transferencias debe entenderse que la norma se refiere a los que se hagan con motivo de la constitución, ampliación o modificación de contratos sociales, y los retiros a aquellos efectuados por el dueño, socios directores o empleados de la empresa.

Promesas de ventas de inmuebles de propiedad de una constructora y los contratos de arriendo con opción de compra que celebren estas empresas

En la letra l, del art. 8° de la ley del I.V.A., se incluyen como hechos gravados las promesas de venta de bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora y los contratos de arriendo con opción de compra que celebren estas empresas, en ambos casos respecto de inmuebles de su giro. Los contratos de arriendo con opción de compra se asimilan en todo a las promesas de venta, por lo tanto, el impuesto se devenga en cada pago.

Venta de sitios que pudiera realizar la empresa constructora

El S.I.I. precisó esta materia en la circular N° 26 de 1987, y estableció que:

La venta de sitios sin urbanizar que realice una empresa constructora no queda afectada, por no constituir hecho gravado.

La venta de sitios urbanizados por la constructora desde el 1º de octubre de 1987 queda afecta a I.V.A. La base imponible es aquella que resulte de la venta, una vez deducido el valor actualizado del terreno.

Cuando el sitio vendido ha sido urbanizado por un tercero, es el contrato de construcción de la urbanización el gravado.

Si el loteador es una inmobiliaria, esta debe soportar el I.V.A. por el contrato de construcción, sin embargo, la venta del terreno urbanizado no estará afecta.

La base imponible del I.V.A.

El inciso 1º del art. 26 del Reglamento del IVA establece que para los efectos del impuesto al valor agregado se entiende como **base imponible** la suma sobre la cual se debe aplicar la tasa del impuesto, respecto de cada operación gravada.

La norma general sobre base imponible de este impuesto está establecida en el artículo 15 del D.L. 825, indicándose que ella estará constituida, salvo disposición en contrario de la misma ley, por el valor de las operaciones respectivas, más los siguientes rubros relacionados con la tributación de la actividad de la construcción que no estuvieren comprendidos en dicho valor. Por lo tanto, la base imponible estará constituida por:

Monto de la operación correspondiente.

Más: Los reajustes, intereses y gastos de financiamiento de la operación a plazo.

Los intereses moratorios que se hubieron hecho exigibles (o ya percibidos).

El monto de los impuestos, salvo el I.V.A.

Menos: Según el art. 21º de la ley y 37 del Reglamento, deben deducirse de la base imponible las bonificaciones y descuentos sobre operaciones afectas, otorgados con posterioridad a la facturación.

Cantidades restituidas a los compradores por bienes devueltos y servicios resciliados, siempre que correspondan a operaciones afectas y que la devolución de las especies o de los servicios resciliados se realice dentro de los tres meses desde la entrega y devolución de las especies que hayan sido objeto del contrato.

Normas especiales sobre base imponible

A continuación se dan a conocer las normas contenidas en el art. 16 del D.L. 824 sobre base imponible del impuesto a las ventas y servicios.

- En los contratos de instalación o confección de especialidades y contratos generales de construcción, la base imponible es: "El valor del contrato, incluyendo los materiales, más: Fletes, reajustes, intereses y gastos de financiamiento (cuando corresponda).
- Retiros de bienes inmuebles: La base imponible es el valor que el propio contribuyente tenga asignado a los bienes corporales inmuebles o el valor que tuvieren los mismos en plaza, si este último fuere superior según determine el S.I.I.
- Venta de establecimiento de comercio y otras universalidades. La base imponible es el valor de los bienes corporales inmuebles, sin deducción de las deudas que los afecten. O si la venta se hace por suma alzada, el S.I.I. puede tasar la operación (Art 16 inc. 3º).
- Adjudicaciones de bienes corporales inmuebles. Base imponible es el valor de los bienes adjudicados, el cual no puede ser inferior al avalúo fiscal de la construcción. Solo debe considerarse el valor de la construcción, excluyendo el terreno.
- Aportes y otras transferencias. La base imponible es el valor de las transferencias.



- Permutas que incluyen bienes corporales inmuebles. La base imponible se determina sobre el valor de los bienes corporales muebles e inmuebles incluidos en la operación.

Situación de los terrenos

Como ya se dijo, el terreno no forma parte de la base imponible del impuesto al valor agregado (I.V.A.), por lo tanto, cuando el valor de este se encuentre incluido en el precio de venta o en la promesa de venta y no se haya determinado separadamente el valor de la construcción, este debe ser excluido de la facturación. Existen normas especiales para su exclusión, dependiendo de los plazos que median entre la fecha de adquisición del terreno y la fecha del contrato de venta (menos de tres años o tres años o más). Normalmente el terreno se deduce corregido por I.P.C. entre el mes anterior al de adquisición y mes anterior a la fecha del contrato. Cabe señalar que este valor puede ser tasado por el S.I.I. según el art. 64 del Código Tributario.

Crédito especial del 0,65 del débito fiscal que beneficia a los contratos generales de Construcción destinados a la habitación

La ley 18.630 sustituyó el art. 21 del D.L. N° 910 de 1975, estableciendo a contar del 1° de octubre de 1987 para las empresas constructoras un derecho a un crédito especial, equivalente al 65% del monto del I.V.A. recargado en las facturas que emitan por la venta de inmuebles para habitación o por contratos generales de construcción de inmuebles para habitación que no sea por administración.

Dicho crédito especial constituye para los compradores de inmuebles una rebaja del I.V.A. y como consecuencia una rebaja en el precio final.

Es del caso hacer presente que también se benefician con esta rebaja del 65% del débito fiscal las dependencias de los inmuebles destinados a la habitación, tales como los estacionamientos y bodegas que se encuentren amparados por el mismo proyecto o permiso de edificación. Del mismo modo, se benefician la construcción de casetas sanitarias o lotes con servicios y las urbanizaciones que se destinen exclusivamente a viviendas.

Para hacer uso del beneficio del 65%, la empresa constructora deberá expresarlo en la correspondiente factura tal como se muestra a continuación:

Factura N° 15			
Cantidad	Detalle	Precio unitario	Total
1	Vivienda Villa los Copihues casa N° 50		
	Precio neto construcción (costo + utilidad)	15.000.000	
	+ IVA 19%	2.850.000	
	- Crédito Especial 65%	(1.852.500)	
	Precio sin terreno	15.997.500	
	+ Terreno (310 m²)	5.200.000	
	Precio Final incluido terreno		21.197.500
Son: veintín millones ciento noventa y siete mil quinientos pesos.			
C A N C E L A D O			
....., de de2006			

En el formulario 29 las empresas constructoras deberán declarar teniendo en cuenta lo siguiente:

- 1.** Declarar el débito total correspondiente conjuntamente con los demás débitos y rebajar de éstos el crédito fiscal del período o remanentes a que tengan derecho por el impuesto soportado en las adquisiciones, utilización de servicios y gastos generales.
- 2.** En el formulario 29, del mismo período, la empresa deducirá el crédito especial otorgado en la facturación del mes, del monto de los pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuestos a la Renta.
- 3.** Si la empresa no estuviere obligada a efectuar estos pagos provisionales, o quedare un remanente por ser éstos de un monto inferior al crédito especial, dicho total o saldo podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba declararse y pagarse en esa fecha con el mismo formulario.
- 4.** Si una vez efectuadas las imputaciones anteriores quedare un remanente, éste podrá imputarse a los mismos impuestos del mes siguiente y así en forma sucesiva, si aún quedare remanente. Este saldo que puede imputarse a los meses siguientes deberá reajustarse en la forma en que dispone el artículo 27º del D.L. Nº 825.
- 5.** En el Libro de Compras y Ventas deberá, en todo caso, anotarse el total del débito en la columna que corresponda a este 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.
- 6.** Si después de efectuada la declaración por el impuesto del mes de diciembre de cada año aún quedare remanente por concepto del mencionado crédito especial del 0,65, este tendrá el carácter del pago provisional voluntario de la Ley sobre Impuesto a la Renta (artículo 88º), no debiendo imputarse en las declaraciones mensuales del año siguiente, sino que requerir su imputación o devolución en la declaración anual de impuesto a la renta (formulario 22).



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 371 3431

www.camaraconstruccion.cl



junio 2006