



Informe Jurídico

DE LA CONSTRUCCIÓN

Limita Crédito IVA a la Vivienda

COORDINACIÓN DE ASESORÍAS
Y ESTUDIOS LEGALES
DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS
Cámara Chilena de la Construcción
Marchant Pereira Nº 10, Piso 3
Providencia, Santiago.
Teléfono 376 3385 / Fax 371 3431
www.camaraconstruccion.cl

LIMITA CRÉDITO IVA A LA VIVIENDA

RESUMEN EJECUTIVO



Con fecha 3 de marzo del año 2008, la Presidenta de la República presentó al Congreso Nacional el Mensaje N° 1.469-355, con grado de suma urgencia, con el que dio inicio a un proyecto de ley que establece una rebaja transitoria al Impuesto a las Gasolinas Automotrices y modifica otros cuerpos legales. Como se sabe, dentro del contenido de este proyecto se contemplaba una limitación del crédito especial del 65% del Impuesto al Valor Agregado (IVA) establecido para la venta de viviendas en el artículo 21 del D.L. N° 910, de 1975.

El proyecto concluyó su tramitación de ley el día 20 de marzo con una modificación del tope de proyectos cubiertos por la franquicia, aumentando de 3.000 a 4.500 UF con un tope de 225 UF, respecto de los 4.000 y 150 UF que proponía el proyecto inicialmente.

Finalmente, con fecha 25 de marzo de este año apareció publicada en el Diario Oficial la Ley N° 20.259, que “Establece rebaja transitoria del Impuesto a las Gasolinas Automotrices y modifica otros cuerpos legales”, en adelante “la Ley N° 20.259”.

Este Informe analiza en derecho las modificaciones que introduce el artículo 5° de la Ley N° 20.259 al artículo 21 del D.L. N° 910, de 1975 que, como se señaló, incorpora importantes cambios a la franquicia tributaria del IVA asociado a la construcción y venta de inmuebles destinados a la habitación.

El artículo 5° de la Ley N° 20.259 introduce cinco modificaciones al artículo 21 del D.L. N° 910 del año 1975, las cuales trataremos en detalle en el presente Informe.

La Ley Nº 20.259 establece tácitamente una vigencia gradual de las modificaciones, para los efectos de no entorpecer los proyectos inmobiliarios en curso. En el debate parlamentario recomendamos eliminar la restricción que presenta el proyecto respecto del remanente de créditos devengados antes del 1º de julio del año 2009, de modo que se aplique la franquicia sin restricciones al inventario de viviendas existente independientemente de su fecha de venta, para que haya una coherencia entre el Mensaje y el articulado, en el sentido de que sea una modificación gradual para reducir el impacto en el valor de las viviendas y no introducir efectos negativos a la industria de la construcción.

Para estos últimos efectos, el Ministro de Hacienda se comprometió en la Sala del Senado a que ese espíritu se respetaría, pudiendo imputarse a cualquier otro pago. Sobre el particular ya el Director del SII ha aclarado formal y explícitamente al Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción, que hasta el 1º de julio de 2009, se continuará aplicando los mismos criterios vigentes antes de la modificación de la ley. Las empresas podrán continuar imputando los remanentes al pago de otros impuestos.

En mérito de lo anterior, las empresas deberán continuar aplicando los mismos procedimientos de facturación realizados hasta antes de la modificación legal. La Cámara ha iniciado un proceso de trabajo conjunto con el SII para lograr la mejor regulación a las modificaciones legales, en particular aquellas denominadas “situaciones de borde”. Habrá que esperar entonces las instrucciones que dicte el SII sobre éstas.

ANÁLISIS GENERAL

1. Artículo 5º Nº 1. Limitación del Crédito Especial IVA

1.a. Se reemplaza en el inciso primero del artículo 21 del D.L. Nº 910 las expresiones “y en los contratos generales de construcción que no sean por administración de dichos inmuebles, de acuerdo con las disposiciones del decreto ley Nº 825, de 1974.” por “cuyo valor no exceda de 4.500 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 (doscientos veinticinco) unidades de fomento por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las disposiciones del decreto ley Nº 825, de 1974”.

1.b. Con esta modificación, el nuevo texto del inciso primero del artículo 21 del D.L. Nº 910 queda de la siguiente forma:

“Las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos cuyo valor no exceda de 4.500 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 unidades de fomento por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las disposiciones del decreto ley N° 825, de 1974. El remanente que resultare de esta imputación, por ser inferior el pago provisional obligatorio o por no existir la obligación de hacerlo en dicho período, podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba pagarse en la misma fecha, y el saldo que aún quedare podrá imputarse a los mismos impuestos en los meses siguientes, reajustado en la forma que prescribe el artículo 27 del decreto ley N° 825, de 1974. El saldo que quedare una vez efectuadas las deducciones por el mes de diciembre de cada año, o el último mes en el caso de término de giro, tendrá el carácter de pago provisional de aquellos a que se refiere el artículo 88 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.”

1.c. Alcance de la modificación:

El inciso primero del artículo 21 del D.L N° 910, de 1975, se refiere a la aplicación general de la franquicia tributaria, esto es, respecto de todo tipo de contribuyentes que celebren contratos generales de construcción por sumaalzada o de compraventa de inmuebles destinados a la habitación y que se encuentren gravados con IVA.

Con la modificación se limita la rebaja del 65% del IVA recargado en este tipo de contratos, aplicándose a contar de la entrada en vigencia de las nuevas normas, exclusivamente a aquellas viviendas cuyo valor no exceda de 4.500 unidades de fomento.

Cabe destacar que la franquicia opera sobre dos tipos de convenciones: a) el contrato de compraventa de inmuebles y b) el contrato general de construcción por sumaalzada, que conforme con las normas del artículo 1996 del Código Civil, se asimila a una compraventa. En ambos casos, producto de la reforma, la franquicia queda limitada al valor de 4.500 unidades de fomento por cada vivienda destinada a la habitación. En el caso de venta de viviendas, el comprador de la misma será el beneficiario directo de la franquicia, en cambio, en el caso de contratos generales de construcción por sumaalzada, el beneficiario directo será el mandante del contrato, normalmente la empresa inmobiliaria. En consecuencia, en este último caso, la franquicia operará sobre el costo de construcción de la vivienda, que representa el valor del contrato general de construcción que ha debido pagar la inmobiliaria. En cambio, en el caso del contrato

de compraventa, la franquicia opera directamente sobre el precio de venta de la vivienda ya terminada. Esto es importante aclararlo desde ya, para los efectos del cálculo del “costo unitario de construcción” que se debe determinar en los contratos generales de construcción, cuando el contrato contemple la construcción de más de una vivienda, situación que trataremos más adelante.

Es preciso recordar que, la base imponible del IVA de los contratos de compraventa de inmuebles y de los contratos generales de construcción por sumaalzada, se determina de distinta forma, ya que en el primer caso es necesario descontar el valor del terreno y en el segundo caso no existe descuento alguno, y por tanto se aplica directamente sobre el precio neto del contrato.

A continuación presentamos un cuadro en el cual tomando en consideración el tope de las 225 unidades de fomento de franquicia tributaria, se puede visualizar como afecta el valor del terreno en el uso de la franquicia y el precio final de la venta de la vivienda:

Tope Franquicia	225,00	225,00	225,00	225,00	225,00	225,00	225,00	225,00
IVA Asociado	346,15	346,15	346,15	346,15	346,15	346,15	346,15	346,15
Neto Asociado	1.821,86	1.821,86	1.821,86	1.821,86	1.821,86	1.821,86	1.821,86	1.821,86
Terreno	1.056,98	900,00	800,00	700,00	600,00	500,00	400,00	300,00
Precio Venta	3.000,00	2.843,02	2.743,02	2.643,02	2.543,02	2.443,02	2.343,02	2.243,02
% Terreno	35,23	31,66	29,16	26,48	23,59	20,47	17,07	13,37

2. Artículo 5º Nº 2. Mantención de la Franquicia: Excepción

2.a. Se reemplaza en la primera oración del inciso segundo las expresiones “*será aplicable también a los*” por las expresiones “*será aplicable también, sin las limitaciones de monto antes indicadas, a los*”.

2.b. Nuevo Texto del inciso segundo del artículo 21 del DL Nº 910:

“Lo dispuesto en el inciso anterior será aplicable también, sin las limitaciones de monto antes indicadas, a los contratos generales de construcción que no sean ejecutados por administración, que las empresas constructoras celebren con la Cruz Roja de Chile, Comité Nacional de Jardines Infantiles y Navidad, Consejo de Defensa del Niño, Consejo Nacional de Protección a la Ancianidad, Corporación de Ayuda al Menor -CORDAM, Corporación de Ayuda al Niño Limitado -COANIL, Cuerpo de Bomberos de Chile, Bote Salvavidas, como asimismo, con otras instituciones de beneficencia que gocen de personalidad jurídica, no persigan fines de lucro, no reciban subvenciones del Estado, que tengan por único objeto proporcionar ayuda material,

exclusivamente en forma gratuita, solamente a personas de escasos recursos económicos, que de acuerdo a sus estatutos o a la naturaleza de sus actividades no realicen principalmente operaciones gravadas con el Impuesto al Valor Agregado y siempre que la aplicación de la citada norma no implique discriminar respecto del giro de empresas que no puedan acogerse a ella. Las obras que se construyan en virtud de los contratos señalados en este inciso podrán destinarse exclusivamente a los fines propios de la Institución y no podrán enajenarse antes de diez años, los que se contarán desde la fecha de la recepción final de la obra, salvo que el enajenante reintegre previamente las cantidades equivalentes al 0,65 aludido, reajustadas según la variación de la unidad tributaria mensual determinada entre el mes de cada pago del precio del contrato y el de la enajenación. Para acogerse a lo dispuesto en este inciso, las citadas instituciones deberán contar con la aprobación del Ministerio de Hacienda, el cual, teniendo a la vista los antecedentes que acrediten el cumplimiento de las exigencias prescritas, deberá dictar el decreto respectivo”.

2.c. Alcance de la modificación:

Mediante esta modificación, se mantiene la franquicia tributaria, sin las limitaciones, en beneficio de las instituciones de beneficencia allí señaladas y siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos por la ley. Cabe recordar que respecto de estas instituciones se aplica la rebaja del 65% del IVA asociado exclusivamente a los contratos generales de construcción por suma alzada, no siendo extensivo respecto de los contratos de compraventa de inmuebles.

En todo caso, cabe señalar que también en estos casos, no se aplicará la franquicia respecto de los contratos de construcción que se refieran a la ampliación, modificación, reparación o mantenimiento de inmuebles ni a la urbanización de terrenos, aún cuando sean encargados por instituciones de beneficencia según se explica más adelante.

3. Artículo 5º N° 3. Nuevo Requisito: Permiso de Edificación

3.a. Se agrega en el inciso tercero, la siguiente oración a continuación del punto aparte que pasa a ser punto seguido: *“Para acceder al beneficio la empresa constructora, deberá constar con el respectivo permiso municipal de edificación”.*

3.b. Nuevo texto del inciso tercero del artículo 21 del D.L. N° 910:

“Para los efectos de este artículo, deben entenderse incluidos en el concepto “habitación”, también 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

propia tal constituya la obra principal del contrato o del total contratado. Para acceder al beneficio la empresa constructora deberá contar con el respectivo permiso municipal de edificación.”

3.c. Alcance de la modificación:

Antes de la modificación, el artículo 21 del D.L. Nº 910, de 1975 no contemplaba este requisito para acceder a la franquicia tributaria y, por tanto, bastaba con celebrar el contrato general de construcción por suma alzada de una vivienda destinada a la habitación, para poder hacer el descuento del IVA en cada estado de pago. Ello independientemente, si se cuenta o no con el permiso de edificación correspondiente.

Cabe destacar que el nuevo requisito figura en el inciso tercero del artículo 21, que se refiere exclusivamente a las dependencias directas de la vivienda en cuestión, y no a la vivienda propiamente tal. Lo que podría llevar a pensar que para acceder a la franquicia respecto del valor de estas dependencias es indispensable contar con el permiso de edificación de ellas y no así con la vivienda principal. No obstante, parece razonable entender que la intención del legislador es incorporar un nuevo requisito para acceder a la franquicia en su totalidad. Ello implica que no podrán beneficiarse con la franquicia los impuestos devengados con anterioridad a la fecha de la obtención del permiso correspondiente, ya sea definitivo o provisorio.

Este nuevo requisito es aplicable tanto a la situación contemplada para todo tipo de contribuyentes, como a la situación especial aplicable a las instituciones de beneficencia, antes referidas. En ambos casos, la empresa constructora deberá preocuparse de la obtención del permiso correspondiente.

Finalmente, cabe destacar que este requisito podría entenderse aplicable a la venta de viviendas, no obstante que se supone que la venta se efectúa una vez otorgada la recepción final de la vivienda, y por tanto toda la situación legal frente a la Municipalidad esta saneada.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe destacar que para acceder a la franquicia, también debe constar en el contrato de construcción el precio unitario de cada vivienda, en la forma que se establece más adelante.

4. Artículo 5º Nº 4. Modificación de Inmuebles y Urbanización de Terrenos

4.a. Se intercala un nuevo inciso al artículo 21 del D.L. 910, a continuación del actual inciso tercero, cuyo texto es el siguiente:

“Excepto para el caso de aquellos contratos que recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el artículo 3º del DL Nº2552, de 1979, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, el beneficio dispuesto en el inciso primero no será aplicable a los contratos de ampliación, modificación, reparación

o mantenimiento, ni aún 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.”

4.b. Alcance de la modificación:

La nueva norma excluye de la franquicia tributaria a los contratos generales de construcción por sumaalzada que se refieran a modificaciones de un inmueble, como asimismo a los contratos de urbanización de terrenos, salvo para el caso de las denominadas “viviendas sociales”. En el caso de urbanizaciones sin crédito, o en loteos en que hay urbanización y construcción, habrá que esperar las instrucciones que dicte sobre la forma de proceder el Director del SII.

Cabe destacar que para los efectos de acceder a la franquicia tributaria, es necesario que se trate de un contrato general de construcción por sumaalzada, lo que supone la creación de una obra civil nueva que a lo menos comprenda dos o más especialidades. Es decir, ni antes ni ahora se aplica la franquicia respecto de los contratos de especialidades, los que normalmente se refieren a la mantención y/o reparación de una vivienda. No obstante lo anterior, el legislador ha sido extremadamente cauteloso en tratar de resguardar esta situación, refiriéndose a situaciones no contempladas actualmente por la ley.

5. Artículo 5° Nº 5. Costo Unitario de Construcción, Obligación de Informar y Vigencia Especial

5.a. Se agregan cinco nuevos incisos al artículo 21 del D.L. 910, a continuación del inciso antes referido, cuyo texto es el siguiente:

“En el caso de contratos de construcción referidos a más de una vivienda, para acceder al beneficio, el contrato deberá indicar el precio unitario de construcción de las viviendas, incluyéndose en éste el valor de los bienes comunes a construir, a prorrata de las superficies construidas respectivas. Cuando el contrato general de construcción incluya inmuebles para habitación, que no excedan de 4.500 unidades de fomento y otros que sobrepasen tal 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 construcción de las viviendas del contrato. El crédito total potencial será igual a la suma de los créditos individuales de las viviendas a construir con derecho al beneficio.

Las modificaciones o el término anticipado de un contrato general de construcción, que causen variaciones al crédito potencial disponible inicialmente previsto, darán lugar al ajuste correspondiente en los siguientes estados de pago, con el consiguiente derecho a crédito o la obligación de reintegro

respectiva. En el caso de un contrato general de construcción destinado a completar la construcción de inmuebles para habitación, también se aplicarán las normas precedentes, pero, para establecer el crédito potencial disponible, en el cálculo del crédito individual de las viviendas, deberá considerarse la suma del precio individual de construcción del contrato más el valor de las obras preexistentes, el cual deberá ser declarado en el contrato.

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

No obstante lo señalado en los incisos anteriores, hasta el día 30 de junio del año 2009, las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos y en los contratos generales de construcción que no sean por administración de dichos inmuebles, de acuerdo con las disposiciones del decreto ley N° 825, de 1974, en ambos casos, sin el requerimiento de contar previamente con el permiso municipal de edificación.

Tratándose de contratos generales de construcción de inmuebles para habitación, que no sean por administración, celebrados con anterioridad al 1° de julio de 2009, se sujetarán al beneficio del inciso anterior si han obtenido el respectivo permiso municipal de edificación con anterioridad a dicha fecha y siempre que al 31 de diciembre de 2009 las obras ya se hayan iniciado.”

5.b. Alcance de las modificaciones.

Para los efectos de nuestro análisis, procederemos a distinguir **tres situaciones**: aquéllas que se refieren al cálculo del costo unitario de construcción, la obligación de informar y la vigencia especial.

Primera Situación: Costo unitario de construcción de viviendas

Tratándose de contratos generales de construcción por suma alzada referidos a más de una vivienda, la ley establece un mecanismo de cálculo para los efectos de determinar el precio unitario de cada vivienda y de esta forma poder fiscalizar que las viviendas beneficiadas cumplan con los nuevos requisitos establecidos, esto es, que el precio del contrato de construcción de las mismas no exceda de 4.500 unidades de fomento y que el monto del beneficio no exceda de 225 unidades de fomento.

En el primer inciso que se agrega, se señala que para determinar el precio de cada vivienda, se debe incluir el valor de los bienes comunes en la parte que le corresponda, el cual debe constar en el respectivo contrato de construcción. Esta referencia en el contrato constituye un requisito adicional para poder acceder a la franquicia.

Por otra parte, cuando el contrato incluya viviendas cuyo costo unitario de construcción no excede de 4.500 unidades de fomento y otras que excedan dicho monto, será necesario calcular qué parte del monto del IVA de cada estado de pago tiene derecho a la rebaja del 65%. Al respecto, la norma señala que será la cantidad que resulte de aplicar, al crédito potencial total (beneficio total), la proporción que el estado de pago represente respecto del total del precio de construcción de las viviendas del contrato.

Luego, debemos descontar en cada estado de pago, la parte proporcional que represente dicho estado de pago en el valor del contrato total, aplicado sobre el crédito potencial total.

En el inciso siguiente, la norma se refiere a las variaciones que puedan surgir en el crédito potencial total que se haya proyectado originalmente, como consecuencia de los ajustes naturales del precio unitario de construcción de cada vivienda, caso en el cual se debe realizar una modificación en el impuesto del próximo estado de pago, ya sea otorgándose un nuevo crédito o bien reintegrando la deducción excesiva.

Finalmente, también se contempla la situación de contratos generales de construcción destinados a completar la construcción de inmuebles, caso en el cual se previene que para los efectos de calcular el costo unitario de cada vivienda, se debe agregar al precio individual de las nuevas obras, el precio individual de las obras ya ejecutadas. Dicho precio unitario también debe ser declarado en el contrato de construcción. Si bien en este caso no se dice nuevamente que es un requisito esencial para acceder a la franquicia, tácitamente está dicho puesto que queda comprendido en la situación del inciso anterior.

A continuación presentamos un ejemplo teórico de cómo se debe calcular la franquicia para cada estado de pago:

Valor Viviendas	N° de Viviendas	Valor Total	Beneficio Unitario	Beneficio Total
5.000	8	40.000	0	0
4.000	10	40.000	225	2.250
3.000	10	30.000	225	2.250
2.000	14	28.000	225	3.150
1.000	20	20.000	116	2.320
TOTALES		158.000		9.970

		% E.P.	
Estado de pago 1	15.000	9,49	947
Estado de pago 2	15.000	9,49	947
Estado de pago 3	30.000	18,99	1.893
Estado de pago 4	30.000	18,99	1.893
Estado de pago 5	34.000	21,52	2.145
Estado de pago 6	34.000	21,52	2.145
	158.000	100,00	9.970

El Director del SII ha afirmado que se continuará aplicando el mismo procedimiento de facturación vigente antes de la modificación legal en análisis, habrá que esperar las instrucciones que dicte sobre el particular el Director del SII.

Segunda Situación: Obligación de Informar

La norma establece una obligación de informar por parte de las empresas constructoras, para facilitar la fiscalización por parte de la autoridad administrativa. Para estos efectos, el Servicio de Impuestos Internos, establecerá la oportunidad y forma en que se deberán enviar los antecedentes que sirvan de base para el cálculo de este beneficio, la individualización de los compradores de los inmuebles o los mandantes de los contratos generales de construcción.

El Director del SII ha afirmado que se continuará aplicándolo el mismo procedimiento de facturación vigente antes de la modificación legal en análisis, habrá que esperar las instrucciones que dicte sobre el particular el Director del SII.

Tercera Situación: Vigencia Especial

Los dos últimos incisos agregados al artículo 21 del D.L. 910 de 1975, se refieren a una vigencia gradual de estas modificaciones, con el objeto de facilitar la transición de los proyectos inmobiliarios en curso. Cuestión que se desprende claramente del Mensaje y del informe de la Comisión de Hacienda de la Cámara de Diputados.

Sin embargo, la redacción de estos incisos ha generado algunas dudas acerca del verdadero sentido y alcance de estas normas, razón por la cual el Ministro de Hacienda se comprometió ante la Sala del Senado que no existiría restricciones para imputar el crédito de la misma forma que opera para viviendas inferiores a 4500 UF.

A nuestro entender, la primera norma establece tácitamente, que se podrá seguir accediendo a la franquicia tributaria, en casi las mismas condiciones que existían antes de la modificación, respecto de los contratos generales de construcción y las ventas de viviendas destinadas a la habitación, por los impuestos que se hayan devengado hasta el día 30 de junio del año 2009. La única modificación que se aplica en este período transitorio, y que despertó inquietud sobre cual era su correcto sentido y alcance, es que en caso que exista un remanente que resultare de esta imputación, por ser inferior al pago provisional obligatorio o por no existir la obligación de hacer en dicho período, no podría descontarse de cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba pagarse en la misma fecha, y tampoco podría imputarse a los mismos impuestos en los meses siguientes. No obstante lo anterior fue aclarado por el Director del SII, de manera formal y explícita al Presidente de la CChC, en el sentido **que hasta el 1º de julio de 2009, se continuará aplicando los mismos criterios vigentes antes de la modificación de la ley. Las empresas podrán continuar imputando los remanentes al pago de otros impuestos.**

La segunda norma, a nuestro entender, señala tácitamente que, tratándose exclusivamente de los contratos generales de construcción por suma alzada de viviendas destinadas a la habitación, celebrados con anterioridad al 1 de julio de 2009, que hayan obtenido sus permisos de edificación antes de esa fecha y que hayan iniciado las obras antes del 31 de diciembre de 2009, podrán seguir accediendo a la franquicia tributaria en las condiciones anteriores a la modificación, independientemente de la fecha en que se devengue el impuesto correspondiente.

Es decir, respecto de los proyectos efectuados, en marcha o por ejecutar, la norma sólo afectará al inventario de viviendas que no se venda o prometa vender con anticipos de precio, antes del 1 de julio del año 2009. Hasta esa fecha, **se continuará aplicando los mismos criterios vigentes antes de la modificación de la ley.**

CONCLUSIONES

1. La Ley en análisis, establece tácitamente una modificación paulatina de la franquicia tributaria que beneficia a las empresas constructoras y a los compradores de viviendas. La modificación en cuestión, limita la rebaja del 65% del IVA hasta un monto de 225 unidades de fomento y sólo es aplicable

respecto de viviendas cuyo valor no exceda de 4.500 unidades de fomento. Además, se agrega como requisito para acceder a la franquicia, el contar con el respectivo permiso de construcción y el dejar constancia en el contrato general de construcción del precio unitario de cada vivienda.

- 2.** Cabe comentar que, para el caso de los contratos de construcción, es indiferente que se establezca sólo como límite las 225 unidades de fomento de rebaja, ya que para calcular la base imponible de este hecho gravado, no existen ningún tipo de deducciones al valor del contrato.
- 3.** Se deroga definitivamente la franquicia tributaria, respecto de los contratos de construcción relativos a la ampliación, modificación, reparación o mantenimiento de inmuebles y respecto de la urbanización de terrenos, salvo para el caso de viviendas sociales.
- 4.** Se mantiene el beneficio tributario, respecto de los contratos generales de construcción por sumaalzada en la misma forma que actualmente se aplica, en beneficio de las instituciones de beneficencia que consagra la ley, con la sola excepción de los contratos de construcción referidos en el punto anterior, siempre y cuando se haya obtenido el permiso de edificación correspondiente.
- 5.** Se establecería luego, efectivamente una vigencia gradual de las modificaciones, para los efectos de no entorpecer los proyectos inmobiliarios en curso, cuya aplicación practica va a depender de las instrucciones que esta redactando el SII, y que esperamos permitan una efectiva modificación gradual para reducir el impacto en el valor de las viviendas y no introducir efectos negativos a la industria de la construcción.

TABLA DE CÁLCULO DEL
 IMPUESTO ÚNICO DE SEGUNDA CATEGORÍA Y
 GLOBAL COMPLEMENTARIO DE MAYO DE 2008

Período	Monto de Renta Imponible		Factor	UTM \$ 35.085	
	Desde	Hasta		Cantidad a Rebajar Incluido 10% UTM	Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo
M	- 0 -	473.647,50	0,00	0,00	Exento
E	473.647,51	1.052.550,00	0,05	23.682,38	3 %
N	1.052.550,01	1.754.250,00	0,10	76.309,88	6 %
S	1.754.250,01	2.455.950,00	0,15	164.022,38	8 %
U	2.455.950,01	3.157.650,00	0,25	409.617,38	12 %
A	3.157.650,01	4.210.200,00	0,32	630.652,88	17 %
L	4.210.200,01	5.262.750,00	0,37	841.162,88	21 %
	5.262.750,01	Y MÁS	0,40	999.045,38	Más de 21 %

	MENSUAL	QUINCENAL	SEMANAL	DIARIO
LÍMITE EXENTO	\$ 473.647,50	\$ 236.823,75	\$ 110.517,75	\$ 15.788,25

INFORME JURÍDICO 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 INFORME JURÍDICO y a los estudios de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. por Internet, conéctese a www.camaraconstruccion.cl

Es de responsabilidad del usuario verificar la vigencia del documento.

Director responsable: Carolina Arrau Guzmán.

Descriptor: Crédito especial IVA; beneficios tributarios.

Responsable: Carolina Arrau Guzmán.

Abogado Informante: Carolina Arrau Guzmán.



COORDINACIÓN DE ASESORÍAS
Y ESTUDIOS LEGALES
DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira Nº 10, Piso 3

Providencia, Santiago.

Teléfono 376 3385 / Fax 371 3431

www.camaraconstruccion.cl