

# INFORME JURIDICO DE LA CONSTRUCCION



APLICACIÓN PRÁCTICA  
DEL CRÉDITO ESPECIAL IVA  
A LA VIVIENDA

03

Septiembre | 2011

## RESUMEN EJECUTIVO

A raíz de la entrada en vigencia de la ley que modificó el crédito especial IVA para la vivienda, surgieron algunas dudas respecto de su aplicación práctica, algunas de las cuales han sido resueltas por el SII, en respuesta a una solicitud de la Cámara Chilena de la Construcción, mediante Oficio Ordinario N° 2.018, de 30 de agosto de 2011.

En lo medular, el citado Oficio establece claramente que las partes contratantes son libres determinar el valor de las unidades vendibles tales como estacionamientos o bodegas, obviamente sin perjuicio de las facultades de fiscalización y tasación del Servicio de Impuestos Internos.

Respecto a los bienes destinados al equipamiento de las viviendas, el crédito especial del IVA contenido en el artículo 21 del DL N° 910, procede respecto de aquellos bienes corporales muebles que adhieren permanentemente al inmueble, perdiendo su individualidad y convirtiéndose en parte constitutiva de él, siempre que sean necesarios para su habitación.

## ANÁLISIS PARTICULAR

### I. ANTECEDENTES

La Cámara Chilena de la Construcción ha venido trabajando con el Servicio de Impuestos Internos diversas materias de interés para sus empresas socias, algunas de las cuales dicen relación con la aplicación práctica del Crédito Especial IVA a la Vivienda, a raíz de su modificación por la Ley N° 20.259, que estableció un límite al mencionado beneficio.

Es así como mediante Oficio Ordinario N° 2.018, de 30 de agosto de 2011<sup>o</sup>, el SII responde algunas de las consultas que la Cámara le hiciera y que buscan generar certezas en la aplicación del beneficio.

En concreto, el Oficio responde a dos de las consultas planteadas al SII:

- a. Confirmar que, sin perjuicio de las facultades de fiscalización del Servicio, las empresas deben valorizar libremente las unidades vendibles cuando se trata de estacionamientos y bodegas, subterráneos o de superficie; y,
- b. Respecto de los bienes que se destinan al equipamiento de la vivienda, tales como tinas de baño, lavatorios, hornos empotrados, lavaplatos, etc., confirmar que son bienes inmuebles por adherencia, respecto de los cuales procede el crédito especial IVA, tal como ya se había reconocido por el Servicio en las conversaciones sostenidas con la CChC.

## II. ANALISIS DEL SII

### **A. VALORIZACIÓN DE BODEGAS Y ESTACIONAMIENTOS**

Respecto de la primera cuestión planteada por la Cámara, esto es, sobre la valorización de unidades vendibles, tales como estacionamientos o bodegas, el SII señala que las partes contratantes son libres para determinar su valor.

Lo anterior es sin perjuicio del ejercicio de las facultades de fiscalización del SII, en virtud de las cuales se pueden tasar los precios o valores asignados por las partes a los bienes o servicios correspondientes.

Al respecto, y de acuerdo a lo instruido en la letra H) del número III de la Circular N° 52 de 2008, sobre modificaciones introducidas al artículo 21° del DL N° 910 y que modifican el Crédito Especial IVA a la Vivienda, el Servicio puede tasar el precio o valor de los inmuebles para habitación fijado en el respectivo contrato de venta, contrato general de construcción que no sea por administración o contrato general de construcción destinado a completar la construcción, cuando el valor fijado en dicho acto o contrato sea notoriamente inferior al valor comercial de los inmuebles de características y ubicación similares, en la localidad respectiva. Por tanto, si bien las partes son libres de fijar libremente el valor de las bodegas y estacionamientos, el Servicio siempre puede tasarlos en cuanto unidades vendibles.

Por otra parte, es importante recordar que, tras las modificaciones introducidas al artículo 21 del DL N° 910, para acceder al beneficio del crédito especial IVA, el valor de los bienes corporales inmuebles para habitación no deben exceder el tope total de UF 4.500, entendiéndose que el concepto "habitación" incluye las dependencias directas, tales como estacionamientos y bodegas amparadas por un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto de construcción.

Asimismo, como se indicó en la Circular N° 52 de 2008, (letra f), las dependencias directas se entienden comprendidas en el concepto de "habitación", siempre que el inmueble destinado a la habitación propiamente tal, constituya la obra principal del contrato o del valor total contratado.

### **B. BIENES DESTINADOS A EQUIPAMIENTO**

En cuanto a la segunda cuestión planteada, esto es, sobre la aplicación práctica del crédito especial IVA respecto de los bienes destinados al equipamiento de las viviendas, tales como tinajas de baño, lavatorios, hornos empotrados, lavaplatos, etc., los cuales no pueden ser separados del inmueble y que son, por tanto, bienes inmuebles por adherencia, el Servicio de Impuestos Internos estima, en primer lugar, que el crédito especial del artículo 21, del DL N° 910, sólo alcanza al monto que corresponde al valor del equipamiento incluido en el precio del contrato de compraventa de las casas y departamentos construidos por una empresa constructora, ya que la norma beneficia sólo a la venta del bien inmueble construido por ella y no a la venta de los bienes corporales muebles con que éste se equipare para su posterior venta.

Por esta razón, se distinguen dos hechos gravados independientes. Por una parte, la venta de casas o departamentos construidos por la empresa constructora, gravada con IVA y beneficiada con el crédito especial y, por otra, la venta de los muebles y equipamiento especialmente adquiridos por la empresa constructora para ser vendidos al momento de vender el referido inmueble, venta que se encuentra gravada con IVA por regla general, de acuerdo al artículo 8°, en concordancia con el artículo 1°, del D.L. N° 825, pero no se beneficia con el crédito especial. Cabe concluir de lo señalado por el Oficio, que bienes muebles tales como equipamiento de gimnasio o salas de cine u otros artefactos que no están permanentemente adheridos, como televisores o refrigeradores no tienen derecho al crédito especial IVA.

Fuera de la situación planteada, los bienes corporales muebles que adhieren permanentemente al inmueble, de suerte que pierden su individualidad y se convierten en parte constitutiva de él, se encuentran incluidos en el beneficio en análisis, siempre que sean necesarios para la "habitación", como es el caso de los bienes que se indican en la consulta de la CChC, es decir, a modo de ejemplo, tinas de baño, lavatorios, hornos empotrados, lavaplatos, etc.

### III. CONCLUSIONES

En conclusión, el Oficio Ordinario N° 2.018 del Servicio de Impuestos, de 30 de agosto de 2011, señala, en respuesta a consultas planteadas por la CChC, que:

- a. Las partes contratantes son libres determinar el valor de enajenación de unidades vendibles tales como estacionamientos o bodegas, sin perjuicio de las facultades de fiscalización y tasación del SII. Las dependencias directas se entienden comprendidas en el concepto de "habitación", siempre que el inmueble destinado a la habitación propiamente tal, constituya la obra principal del contrato o del valor total contratado, cumpliéndose los demás requisitos legales.
- b. Respecto a los bienes destinados al equipamiento de las viviendas, el crédito especial del IVA contenido en el artículo 21 del DL N° 910, procede respecto de los bienes corporales muebles que adhieren permanentemente al inmueble, perdiendo su individualidad y convirtiéndose en parte constitutiva de él, siempre que sean necesarios para su habitación.

**TABLA DE CÁLCULO DEL IMPUESTO ÚNICO DE SEGUNDA CATEGORÍA  
Y GLOBAL COMPLEMENTARIO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2011**

<b>UTM \$ 38.557</b>					
<b>Período</b>	<b>Monto de Renta Imponible</b>		<b>Factor</b>	<b>Cantidad a Rebajar Includo 10% UTM</b>	<b>Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo</b>
	<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>			
<b>M</b>	- 0 -	520.519,50	0,00	0,00	Exento
<b>E</b>	250.519,51	1.156.710,00	0,05	26.025,98	3 %
<b>N</b>	1.156.710,01	1.927.850,00	0,10	83.861,48	6 %
<b>S</b>	1.927.850,01	2.698.990,00	0,15	180.253,98	8 %
<b>U</b>	2.698.990,01	3.470.130,00	0,25	450.152,98	12 %
<b>A</b>	3.470.130,01	4.626.840,00	0,32	393.062,08	17 %
<b>L</b>	4.626.840,01	5.783.550,00	0,37	924.404,08	21 %
	5.783.550,01	y más	0,40	1.097.910,58	Más de 21 %

	<b>MENSUAL</b>	<b>QUINCENAL</b>	<b>SEMANAL</b>	<b>DIARIO</b>
<b>LIMITE EXENTO</b>	\$ 520.519,50	\$ 260.259,75	\$ 121.454,51	\$ 17.350,61

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.cchc.cl](http://www.cchc.cl). Es de responsabilidad del usuario verificar la vigencia del documento. Director Responsable: Gonzalo Bustos C.

DESCRIPTORES:

Crédito especial IVA en Vivienda.  
Valorización Unidades vendibles.  
Bienes inmuebles por adherencia.

ABOGADO INFORMANTE:

Gonzalo Bustos Carbone.



COORDINACIÓN DE ASESORÍAS Y ESTUDIOS LEGALES  
DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS

Marchant Pereira 10, piso 3,  
Providencia, Santiago, Chile

Tel. (56 2) 376 3300  
[www.cchc.cl](http://www.cchc.cl)