



Informe Jurídico

DE LA CONSTRUCCIÓN



Modificación Crédito Especial IVA Circular N° 39 S.I.I.

RESUMEN EJECUTIVO

1. Los contratos generales de construcción, que no sean por administración, de inmuebles destinados a la habitación celebrados hasta el 30 de junio de 2009, tienen derecho al crédito especial IVA **sin los topes** que estableció la Ley N° 20.259, siempre que hayan obtenido el permiso de edificación antes del 1° de julio de 2009 y, además, que se hayan iniciado las obras al 31 de diciembre de 2009. Los Contratos de Compraventas efectuados después del 1 de julio de 2009, se les aplica el tope.
2. Para tener derecho al crédito especial IVA sin topes, no se exigirá contar con permiso de edificación cuando se trate de obras que, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no requieren permiso de edificación, es el caso de los Proyectos de Pavimentación para Viviendas Sociales.
3. Se entiende por “inicio de las obras” conforme lo dispone el artículo 1.4.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuando se hubieren realizado los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto. Se acredita con Acta Notarial.

4. Se mantiene el derecho al crédito especial IVA sin los topes, en caso de modificaciones de permisos de edificación obtenidos antes del 1° de julio de 2009, salvo que se trate **de una modificación sustancial del objeto del contrato**, ya que en este caso se está en presencia de un nuevo contrato. Estas situaciones serán analizadas caso a caso por el S.I.I. Lo anterior, incluso si implica modificaciones de los créditos potenciales estimados e incluso modificaciones de los permisos de edificación, el carácter de que esta modificación sea sustancial quedará entregado a la calificación del SII.
5. La cesión de un contrato general de construcción que da derecho al crédito especial IVA sin los topes, no implica perder este beneficio, a menos que haya un cambio de objeto del contrato cedido que signifique estar en presencia de un nuevo contrato. Luego, podrá ser otra la empresa constructora la que continúe con la ejecución del contrato, esto es relevante para proyectos que contemplan distintas etapas.
6. Los contratos generales de construcción que comprendan obras de urbanización, sea que éstas constituyan o no bienes comunes, no dan derecho al crédito especial IVA por la urbanización, salvo que se trate de viviendas sociales. Con esto se rechazará el uso del crédito para las obras de urbanización identificadas en el contrato general de construcción de viviendas.
7. Los gastos de mantenciones, sea que estén o no incluidos como gasto en un contrato general de construcción, no dan derecho al crédito especial IVA, salvo que se trate de viviendas sociales.
8. Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, excepcionalmente procede el crédito especial IVA para los contratos de urbanización y de ampliación de viviendas que no sean sociales, siempre que sean anteriores al 1° de julio de 2009.
9. La base imponible de un contrato general de construcción corresponde al valor total del contrato, incluyendo los materiales y excluyendo el valor del terreno.
10. Los requisitos formales que deben cumplirse para la fiscalización de la aplicación del crédito especial son los siguientes :
 - a. Permisos de edificación presentados en original y que se encuentren aprobados al momento de solicitarse el crédito especial.

- b. Presentar los contratos generales de construcción y sus modificaciones en original, o bien una copia autorizada ante Notario de ellos.
- c. Los hechos o actos que dan origen al inicio de las obras deberán acreditarse mediante un documento autorizado ante Notario

Por último, se informa que el SII, sólo exigirá a los contribuyentes presentar 2 tipos de declaraciones juradas a contar de febrero del año 2010.

A contar del mes de julio y hasta el mes de diciembre de 2009 no le asiste al contribuyente la obligación de presentar declaraciones juradas por concepto de la aplicación del crédito del IVA a la Vivienda. El SII informará oportunamente sobre el particular.

INTRODUCCIÓN

El día 30 de junio fue publicada en el Diario Oficial la Circular N° 39 de fecha 25 de junio de 2009, del Servicio de Impuestos Internos (S.I.I.), que complementa las instrucciones contenidas en la Circular N° 52, de 15 de septiembre de 2008, S.I.I. sobre modificaciones al crédito especial IVA del artículo 21 del D.L. 910, de 1975, en adelante “la Circular N° 39.”

ANÁLISIS GENERAL

CONTENIDO DE LA CIRCULAR N° 39

1. Requisitos que deben cumplir los contratos de construcción para acogerse al crédito especial IVA sin topes.

La principal modificación que incorporó la Ley N° 20.259 (Diario Oficial 25 de marzo de 2008) en el artículo 21 del D.L. N° 910, de 1975, fue establecer topes para la aplicación del crédito especial IVA.

El primero de estos topes es el valor de las viviendas que pueden acceder al beneficio, el que no puede exceder las UF 4.500. El segundo corresponde al monto total de la franquicia misma que se puede obtener por cada vivienda, que no puede exceder las UF 225.

Sin embargo, la misma modificación estableció que los contratos generales de construcción de inmuebles destinados a la habitación, **celebrados hasta el 30 de junio de 2009**, podrán seguir utilizando el crédito especial IVA **sin los topes** antes mencionados, **siempre que se cumplan los siguientes requisitos copulativos:**

- a. Haber obtenido el permiso de edificación antes del 1° de julio de 2009, y
- b. Haber iniciado las obras al 31 de diciembre de 2009.

Por consiguiente, si el contrato de construcción se suscribe con fecha posterior, se sujetará plenamente a la aplicación de los topes que incorporó la Ley N° 20.259 al crédito especial IVA, ya referidos.

Obras en que no se exige permiso para construir. La Circular N° 39 se pone en el supuesto de obras que no requieren para su ejecución contar con permiso de edificación, las que están descritas en el inciso tercero del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.¹

A este respecto se señala que, para la aplicación del crédito especial IVA sin los topes, no se exigirá cumplir con contar permiso de edificación, pero sí que el contrato de construcción sea suscrito antes del 1° de julio y que las obras se hayan iniciado al 31 de diciembre de 2009.

2. Requisitos que deben cumplir los contratos de urbanización y de ampliación de viviendas para acogerse al crédito especial IVA.

La Ley N° 20.259 estableció expresamente que el crédito especial IVA no será aplicable respecto de los contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos, ni a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, salvo, en ambos casos, que se trate de viviendas sociales.

Sin embargo, la Circular N° 52, permitió la procedencia del crédito especial IVA para los contratos de urbanización, aun cuando no se tratara de viviendas sociales, en la medida que se trate de contratos anteriores al 1° de julio de 2009.

La Circular N° 39 ratifica la procedencia del crédito especial IVA para los contratos de urbanización anteriores al 1° de julio de 2009 y **la extiende también a los contratos de**

¹ "No requerirán permiso las obras de infraestructura que ejecute el Estado, ni las obras urbanas o rurales de carácter ligero o provisorio, en la forma que determine la Ordenanza General".

ampliación de viviendas. Con ello se regulariza los criterios dispares de licitación del año 2008 y 2009 sobre estas obras, en relación a este crédito, pero sólo respecto de contratos celebrados hasta el 1 de julio 2009.

3. Modificaciones de permisos de edificación obtenidos antes del 1° de julio de 2009.

Como se comentó anteriormente, los contratos generales de construcción de inmuebles destinados a la habitación, celebrados hasta el 30 de junio de 2009, podrán seguir utilizando el crédito especial IVA sin los topes, siempre que se hubiere obtenido el permiso de edificación antes del 1° de julio de 2009 y se inicien las obras al 31 de diciembre de 2009.

Sin embargo, podría darse el caso que, después de concedido el permiso de edificación, sea necesario introducir algunas modificaciones o variantes en el proyecto, situación que está expresamente permitida por el artículo 119 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.²

La Circular N° 39 se pone en el caso de modificaciones de permisos de edificación obtenidos antes del 1° de julio de 2009, señalando a este respecto que se mantiene el derecho al crédito especial IVA sin los topes, **a menos que se trate de una “modificación sustancial del objeto del contrato, de forma tal que ella implique la construcción de un inmueble distinto al originalmente pactado construir...”**. La Circular N° 39 entiende que en este último caso se está en presencia de un nuevo contrato general de construcción y, por lo tanto, el crédito especial se aplica con los topes y no se regirá por lo dispuesto en el artículo 21 del D.L. 910 en su texto vigente antes de la modificación de la Ley N° 20.259.

Agrega la Circular N° 39 que la determinación de estas circunstancias, para definir si se trata del mismo contrato de construcción modificado o de uno nuevo, se hará en cada caso concreto y, por consiguiente, el S.I.I. analizará caso a caso cualquier modificación de proyectos amparados en un mismo permiso de edificación o cualquier modificación en el permiso mismo que se haga con posterioridad al 30 de junio de 2009, para determinar si dichas modificaciones implican o no un cambio del objeto del contrato que signifique estar en presencia de un nuevo contrato.

Finalmente, la Circular N° 39 contempla algunos ejemplos de modificación sustancial del objeto del contrato, que dan lugar a un nuevo contrato, que son los siguientes:

² “Si después de concedido un permiso hubiere necesidad de introducir modificaciones o variantes en el proyecto o en las obras correspondientes, tales modificaciones se tramitarán en la forma que señale la Ordenanza General.”

- a. *“Si en un contrato general de construcción suscrito antes del 1° de julio de 2009, se pacta la construcción de una vivienda y con posterioridad a dicha fecha se modifica el referido contrato en términos de cambiar la obligación original de construir tan sólo una vivienda por la de construir dos o más.”*
- b. *“Si en el contrato general de construcción, se conviene la construcción de una vivienda y con posterioridad se modifica dicha obligación en términos de construir un edificio y no la vivienda originalmente convenida.”*

Asimismo, la Circular N° 39 señala un **ejemplo de modificación que no altera el objeto del contrato y que, por consiguiente, permite aplicar el crédito especial sin los topes**, que consiste en la construcción de una o más viviendas, respecto de las cuales, con posterioridad al permiso de edificación, sólo se aumenta la superficie construida, caso en el cual debe considerarse que se trata de mismo contrato.

4. Cesión de contratos de construcción.

Una situación similar a la comentada en el número anterior, es la correspondiente a la cesión de contratos de construcción que dan derecho al crédito especial sin los topes.

Conforme a la Circular N° 39, en estos casos, en principio, se mantiene el derecho al crédito especial sin los topes, salvo que, siguiendo la lógica de las modificaciones de los permisos de edificación, haya un cambio en el objeto del contrato cedido que implique un nuevo contrato, caso en el cual se aplicará el crédito especial con los topes.

5. Urbanizaciones incluidas en los contratos generales de construcción.

Antes de la modificación de la Ley N° 20.259, las urbanizaciones destinadas a viviendas aprovechaban el crédito especial IVA. Esta situación cambió con la ley antes referida, que eliminó en forma expresa al crédito especial de las urbanizaciones, salvo cuando éstas recaigan sobre viviendas sociales.

La Circular N° 39 complementa esta modificación agregando que aun cuando un contrato general de construcción comprenda obras de urbanización que constituyan bienes comunes o no, no procederá el crédito especial IVA. Por consiguiente, en estos casos, el contribuyente deberá excluir del valor del contrato las sumas correspondientes a las obras de urbanización.

6. Gastos de mantención incluidos en los contratos generales de construcción.

La Ley N° 20.259 excluyó expresamente la aplicación del crédito especial IVA a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, aún cuando signifiquen una variación en la superficie construida, salvo que se trate de viviendas sociales.

Conforme a lo anterior, la Circular N° 39 es enfática en disponer que los gastos de mantenciones, sea que estén o no incluidos como gasto en un contrato general de construcción, no dan derecho al crédito especial IVA, salvo que se trate de viviendas sociales.

7. Determinación de la base imponible en los contratos generales de construcción para aplicar el crédito especial IVA.

La base imponible de un contrato general de construcción corresponde al **valor total del contrato, incluyendo los materiales**³

Asimismo, queda establecido que, por su naturaleza, los contratos generales de construcción **no incluyen el valor del terreno**.

Para aclarar más las cosas, la Circular N° 39 contiene el siguiente ejemplo:

Un contrato general de construcción por un valor de UF 25.590, por un proyecto de construcción de 8 viviendas, con los precios individuales que se indican en la siguiente Tabla, asumiendo un estado de pago que representa el 20% del total del precio de construcción de las viviendas del contrato:

Precio unitario de construcción	IVA	Crédito especial Art. 21°, (65%)	Tope	Beneficio potencial unitario
1.625	309	201	225	201
1.950	371	241	225	225
2.275	432	281	225	225
2.990	568	369	225	225
3.250	618	402	225	225
4.000	760	494	225	225
4.500	855	556	225	225
5.000	950	618	225	0

25.590: Es el valor total del contrato general de construcción.

1.551: Es el crédito potencial total.

Crédito a utilizar correspondiente al estado de pago que representa el 20% del total de la construcción: $1.551 \times 20\% = 310.20$

³ Letra c) artículo 16 del D.L. N° 825 (Ley del IVA)

Finalmente, este ejemplo reemplaza al contenido en el Título III, letra f) de la Circular N° 52, que contenía algunos errores que confundían.

8. Requisitos formales de la documentación.

La Circular N° 39 **sólo exige los siguientes requisitos formales** para la fiscalización de la aplicación del crédito especial:

- a. Permisos de edificación presentados en original y que se encuentren aprobados al momento de solicitarse el crédito especial.
- b. Presentar los contratos generales de construcción y sus modificaciones en original, o bien una copia autorizada ante Notario de ellos.
- c. Los hechos o actos que dan origen al inicio de las obras deberán acreditarse mediante un documento autorizado ante Notario

9. Concepto de “Inicio de Obras”.

La Circular N° 39 acota el concepto de “inicio de obras”, aplicando para estos efectos, la definición contenida en el artículo 1.4.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que dispone:

“Artículo 1.4.17. *El permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso.*

Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto”.

Por lo tanto, una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto.

CONCLUSIÓN

1. Para que los contratos generales de construcción, que no sean por administración, de inmuebles destinados a la habitación celebrados hasta el 30 de junio de 2009, puedan acogerse al crédito especial IVA **sin los topes** que estableció la Ley N° 20.259, es necesario que se haya obtenido el permiso de edificación antes del 1° de julio de 2009 y, además, que se hayan iniciado las obras al 31 de diciembre de 2009.
2. Para tener derecho al crédito especial IVA sin topes no se exigirá contar con permiso de edificación cuando se trate de obras que, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no requieren permiso de edificación. Con todo, en estos casos, sí se exigirá que el respectivo contrato sea suscrito antes del 1° de julio y que las obras se hayan iniciado al 31 de diciembre de 2009.
3. Se entiende por “inicio de las obras” conforme lo dispone el artículo 1.4.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuando se hubieren realizado los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto.
4. Se mantiene el derecho al crédito especial IVA sin los topes en caso de modificaciones de permisos de edificación obtenidos antes del 1° de julio de 2009, salvo que se trate de una modificación sustancial del objeto del contrato que implique la construcción de un inmueble distinto al originalmente pactado construir, ya que en este caso se está en presencia de un nuevo contrato. Estas situaciones serán analizadas caso a caso por el S.I.I.
5. Si se cede un contrato general de construcción que da derecho al crédito especial IVA sin los topes, se mantiene este beneficio, a menos que haya un cambio de objeto del contrato cedido que signifique un nuevo contrato.
6. Si un contrato general de construcción comprende obras de urbanización, sea que éstas constituyan o no bienes comunes, aquéllas no dan derecho al crédito especial IVA, salvo que se trate de viviendas sociales.
7. Los gastos de mantenciones, sea que estén o no incluidos como gasto en un contrato general de construcción, no dan derecho al crédito especial IVA, salvo que se trate de viviendas sociales.

8. Sin perjuicio de lo indicado anteriormente, excepcionalmente procede el crédito especial IVA para los contratos de urbanización y de ampliación de viviendas que no sean sociales, siempre que sean anteriores al 1° de julio de 2009.
9. La base imponible de un contrato general de construcción corresponde al valor total del contrato, incluyendo los materiales y excluyendo el valor del terreno.
10. Los requisitos formales que deben cumplirse para la fiscalización de la aplicación del crédito especial son los siguientes :
 - a. Permisos de edificación presentados en original y que se encuentren aprobados al momento de solicitarse el crédito especial.
 - b. Presentar los contratos generales de construcción y sus modificaciones en original, o bien una copia autorizada ante notario de ellos.
 - c. Los hechos o actos que dan origen al inicio de las obras deberán acreditarse mediante un documento autorizado ante Notario

Por último, se informa que el SII, sólo exigirá a los contribuyentes presentar 2 tipos de declaraciones juradas a contar de febrero del año 2010. A contar del mes de julio y hasta el mes de diciembre de 2009 no le asiste al contribuyente la obligación de presentar declaraciones juradas por concepto de la aplicación del crédito del IVA a la Vivienda. El SII informará oportunamente sobre el particular.

TABLA DE CÁLCULO DEL
 IMPUESTO ÚNICO DE SEGUNDA CATEGORÍA Y
 GLOBAL COMPLEMENTARIO DE JULIO DE 2009

Período	Monto de Renta Imponible		Factor	UTM \$ 36.682	
	Desde	Hasta		Cantidad a Rebajar Includo 10% UTM	Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo
M	- 0 -	495.207,00	0,00	0,00	Exento
E	495.207,01	1.100.460,00	0,05	24.760,35	3 %
N	1.100.460,01	1.834.100,00	0,10	79.783,35	6 %
S	1.834.100,01	2.567.740,00	0,15	171.488,35	8 %
U	2.567.740,01	3.301.380,00	0,25	428.262,35	12 %
A	3.301.380,01	4.401.840,00	0,32	659.358,95	17 %
L	4.401.840,01	5.502.300,00	0,37	879.450,95	21 %
	5.502.300,01	Y MÁS	0,40	1.044.519,95	Más de 21 %

	MENSUAL	QUINCENAL	SEMANAL	DIARIO
LÍMITE EXENTO	\$ 495.207,00	\$ 247.603,50	\$ 115.548,26	\$ 16.506,86

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

Es de responsabilidad del usuario verificar la vigencia del documento.

Director responsable: Carolina Arrau Guzmán.

Descriptor: Crédito especial IVA.

Responsable: Carolina Arrau Guzmán.

Abogado Informante: René Lardinois Medina.



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 580 5106

www.cchc.cl