

Crédito especial del Artículo 21 del D.L. 910 para Obras de Urbanización

Ante reiteradas consultas de nuestros socios sobre la aplicación del crédito especial que establece el artículo 21 del D.L. 910 de 1975, a los contratos generales de construcción de urbanizaciones, nos permitimos informar a Uds. cuál ha sido el criterio del Servicio de Impuestos Internos sobre la materia.

La Circular Nº 26 de 5 de agosto de 1987, emitida por el Servicio de Impuestos Internos a raíz de la dictación de la Ley Nº 18.630 que incorporó a la construcción al régimen del Impuesto al Valor Agregado, señaló:

- "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. (...)

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

El criterio para considerar como "Urbanizaciones que se destinen exclusivamente a viviendas" ha ido evolucionando, pudiendo sostenerse que el Servicio de Impuestos Internos tiene hoy una interpretación amplia al respecto.

En efecto, la mencionada repartición, impartió instrucciones mediante el Oficio Ord. Nº 2163 de 28 de junio de 1988 en el sentido de considerar inmuebles destinados para la habitación, entre otros, las urbanizaciones que se destinen exclusivamente a viviendas, entendiéndose por ella la dotación de todos aquellos elementos que requiera una vivienda para su uso en óptimas condiciones como las instalaciones de agua potable, electrificación, alcantarillado, colectores, aceras y calzadas y pavimentos de estas últimas, agregando que es irrelevante que las viviendas se encuentren construidas y habitadas, o sean viviendas ya consolidadas, esto es, en uso de acuerdo con su naturaleza.

Para poder acceder al beneficio, el Oficio indicado señaló que en el respectivo permiso

municipal de construcción debe constar que las obras de urbanización acceden a inmuebles destinados a la habitación.

Posteriormente, mediante el Oficio Ord. N° 2707 de 18 de agosto de 1988, el Servicio de Impuestos Internos señaló, respecto de una consulta sobre el suministro de servicios a viviendas ya construidas, cuyo origen estuvo en operaciones sitios, sistemas de autoconstrucción, villorrios campesinos o viviendas rurales, que el crédito especial puede utilizarse cuando se trate de urbanizaciones destinadas preferentemente --ya no exclusivamente-- a viviendas, sin distinguir entre viviendas construidas, en construcción o sitios baldíos.

Así, se estableció que, tratándose de urbanizaciones en que el respectivo contrato se refiera principalmente a viviendas, "no obstante incluirse algunos inmuebles con un destino diferente al de habitación y que constituyan obras complementarias de equipamiento del conjunto habitacional, como edificios destinados al culto, a la policía, a la atención de salud, a la educación, etcétera, la empresa constructora correspondiente podrá hacer uso de la franquicia en comento, debiendo acreditarse la situación descrita mediante el respectivo permiso municipal de construcción o a través del plano regulador comunal que corresponda".

También en este caso, tratándose de las obras de urbanización, en el permiso de construcción señalado deberá constar que dichas obras acceden a inmuebles destinados a habitación, construidos o por construir, y en el caso de sitios eriazos, que su división está destinada a viviendas, y este hecho se confirme en el plano regulador.

En consecuencia, el Servicio de Impuestos Internos ha aceptado la aplicación del crédito especial respecto del IVA en los contratos generales de construcción de urbanizaciones, entendiéndose por urbanización todas aquellas obras destinadas a dotar a las viviendas de los servicios necesarios para su uso en óptimas condiciones, que accedan a conjuntos destinados preferentemente a habitación, estén éstos en construcción o ya construidos y habitados, si se cumplen los requisitos señalados.