

CRÉDITO ESPECIAL EMPRESAS CONSTRUCTORAS EN OPERACIONES EXENTAS

María Elena Oviedo Duarte

Magister en Tributación, Universidad de Chile.
Ing. en Información y Control de Gestión, Universidad de Chile.
Contador Auditor, Universidad de Chile.
Directora Tributaria en Jaque & Orellana.

Resumen: La Ley N°20.899 de 2016, introdujo una serie de adecuaciones a las normas tributarias, entre las cuales, se amplía el beneficio del Crédito Especial Empresas Constructoras¹, a las ventas de inmuebles con fines habitacionales que resulten exentas de IVA.

Esta modificación tiene por objeto evitar el alza en el precio de la adquisición de las viviendas, permitiendo deducir el 12,35% del valor de adquisición, lo cual representa una disminución en el precio a pagar por el adquirente.

Dado lo anterior, el presente artículo tiene como objetivo precisar cómo funciona la aplicación del Crédito Especial Empresas Constructoras en la venta de inmuebles con fines habitacionales que resulten exentos de IVA.

Palabras claves: Crédito Especial Empresas Constructoras CEEC, artículo 21 DL 910, inmuebles con fines habitacionales, inmuebles exentos, operaciones exentas.

1 De ahora en adelante indistintamente CEEC.

1. INTRODUCCIÓN

Tener un lugar donde vivir es una necesidad básica para toda persona, y dado que la adquisición de una casa o departamento representa una solución para cubrir de manera definitiva dicha necesidad, la variación en el precio de adquisición de los inmuebles con fines habitacionales tiene un impacto en la sociedad.

La Ley N°20.780 P.D.O² el 29 de septiembre del 2014 modificó el concepto de vendedor de inmuebles, estableciendo que cualquier persona que se dedique de forma habitual a la venta de dichos bienes, se considerará un vendedor de éstos. Este cambio implicó un aumento en la cantidad de operaciones de ventas de inmuebles afectas con IVA, ante lo cual el mercado inmobiliario y la población, vio con preocupación que esta nueva normativa pudiese implicar un alza en el precio de los bienes inmuebles, particularmente en los inmuebles con fines habitacionales.

Producto de lo anterior, el legislador estableció diversas medidas para mitigar el aumento del precio de este tipo de inmuebles, tales como exenciones transitorias y exenciones permanentes, siempre que se cumplan los requisitos que en cada caso establece la Ley.

Sin embargo, dejar exentos de IVA los inmuebles con fines habitacionales, generaba un efecto no deseado, el cual era la no aplicabilidad del Crédito Especial Empresas Constructoras sobre dichos bienes, dado que el beneficio se determinaba como un porcentaje respecto del IVA débito generado en la operación, y al dejar exenta la operación, no era posible determinar dicho beneficio.

Dado que el CEEC representa una deducción del precio a pagar, su no aplicabilidad representaba un potencial aumento en el precio de los inmuebles con fines habitacionales.

De esta forma, se estableció a través del artículo 4°, de la Ley N°20.899 de 2016 que las ventas de inmuebles con fines habitacionales que resultarán exentas de IVA también podrían beneficiarse del Crédito Especial Empresas Constructoras.

En este contexto, en el presente artículo, se analizará particularmente la aplicabilidad del Crédito Especial Empresas Constructoras en las operaciones exentas de IVA, sistematizado considerando los siguientes puntos:

- i. Beneficio establecido en el art. 21 del DL 910.
- ii. Requisitos para obtener el beneficio.
- iii. Forma de cálculo del beneficio.

2 P.D.O. es la sigla de Publicación en el Diario Oficial.

Cabe destacar, que el análisis de los puntos señalados se sustentará en la legislación tributaria actualmente vigente, contenida principalmente en el artículo 21 del DL 910 de 1974, emanado por el Ministerio de Hacienda que “Modifica los Decretos Leyes 619, 824, 825, 826, 827 y 830; Otras disposiciones de orden tributario”, la Ley sobre Impuesto a las ventas y servicios³ contenida en el Decreto Ley N°825 de 1974, y en las instrucciones y jurisprudencia administrativa emanada desde el Servicio de Impuestos Internos⁴.

2. BENEFICIO ESTABLECIDO EN EL ART. 21 DEL DL 910

El inciso primero del artículo 21 del DL 910 de 1974, establece que:

“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 2.000 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 (doscientas 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 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.

De igual beneficio gozarán las empresas constructoras por las ventas de viviendas que se encuentren exentas de Impuesto al valor Agregado, por efectuarse a

3 De ahora en adelante indistintamente LIVS.

4 De ahora en adelante indistintamente SII.

beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo dispuesto en la primera parte del artículo 12, letra F, del decreto ley N° 825, caso en el cual el beneficio será equivalente a un 0.1235, del valor de la venta y se deducirá de los pagos provisionales obligatorios de la ley sobre Impuesto a la Renta, en la misma forma señalada en este inciso y con igual tope de 225 unidades de fomento.”

Como se puede apreciar del texto anterior, el beneficio para las Empresas Constructoras, es poder disminuir de sus Pagos Provisionales Mensuales⁵ el 65% del débito fiscal o el 0,1235 del valor de la venta.

En caso de no existir PPM, o por resultar inferior al CEEC determinado, el CEEC se podrá utilizar para pagar cualquier otro impuesto de retención o recargo, y en el escenario que dichos impuestos de retención o recargo sean inferiores al CEEC, el remanente del beneficio se podrá utilizar en los meses siguientes.

Este procedimiento se puede utilizar hasta el mes de diciembre, dado que en el caso que el escenario que exista un remanente de CEEC a diciembre, dicho remanente será considerado como un PPM voluntario. Misma situación resultaría en el escenario de un término de giro.

Lo anterior, se puede visualizar de forma más clara a través del siguiente ejemplo:

Antecedentes:

Supongamos la siguiente información:

Una sociedad constructora determina un CEEC por \$5.000.000 en el mes de marzo.

En dicho mes, presenta la siguiente información para su F29:

PPM	300.000
IVA débito	200.000
Retención honorarios	500.000

Luego, la sociedad no registra operaciones hasta el mes de noviembre, por lo cual, los F29 de los meses de abril a octubre son presentados sin movimientos.

5 De ahora en adelante, indistintamente PPM.

La información para la declaración del F29 del mes de noviembre corresponde a:

PPM	100.000
IVA débito	400.000

La información para la declaración del F29 del mes de diciembre corresponde a:

PPM	400.000
IVA débito	300.000
Impuesto único segunda categoría	300.000

Se solicita:

Indicar utilización del CEEC generado en marzo.

Supuesto: No existe inflación.

Desarrollo:

CEEC determinado	5.000.000
Utilización del CEEC en el mes de marzo	
Pago de PPM	300.000
Saldo de CEEC luego de pago de PPM	4.700.000
Otros impuestos de retención o recargo del periodo	700.000
Saldo de CEEC para periodos siguientes	4.000.000
Utilización del CEEC en el mes de noviembre	
Pago de PPM	100.000
Saldo de CEEC luego de pago de PPM	3.900.000
Otros impuestos de retención o recargo del periodo	400.000
Saldo de CEEC para periodos siguientes	3.500.000
Utilización del CEEC en el mes de diciembre	
Pago de PPM	400.000
Saldo de CEEC luego de pago de PPM	3.100.000
Otros impuestos de retención o recargo del periodo	600.000
Saldo de CEEC a diciembre	2.500.000
Pago provisional voluntario a considerar en F22 por CEEC	2.500.000

Cabe destacar, que el artículo 21 del DL 910, establece que el CEEC se puede utilizar para pagar cualquier impuesto de retención o recargo. En la práctica, se observa que algunos de los impuestos de retención o recargo son declarados a través del F29 tales como retención de honorarios, impuesto único de segunda categoría, IVA, y otros son declarados a través del F50, como por ejemplo el impuesto adicional.

No obstante lo anterior, se observa que sólo el F29 contiene la información para poder impetrar el beneficio, no así el F50, dado lo anterior, en la práctica, sólo se solicita a través del F29, pero de acuerdo a lo establecido por la Ley, también se podría utilizar el beneficio para pagar aquellos impuestos de retención o recargo que son declarados en el F50, tal como el impuesto adicional.

Por otro lado, si bien se observa que la empresa constructora puede impetrar el CEEC, cabe preguntarse si en realidad la empresa constructora es el real beneficiario de esta franquicia.

Para dilucidar lo anterior, a continuación se presentan los ejemplos de la factura que debe emitir una empresa constructora al aplicar el CEEC.

Ejemplo factura de acuerdo con lo instruido por el SII en la Circular N°70 del 2015:

Detalle	Precio Unitario	Total
Vivienda Villa “Santa Cecilia” casa N°8 Precio Neto (sin terreno)	50.000.000	
más 19% IVA	9.500.000	
<u>menos crédito especial 65% Art. 21°, D.L. N° 910</u>	<u>-5.715.000</u> ^A	
Precio Final sin terreno	53.785.000	
Valor del terreno	<u>10.000.000</u>	
Precio Final incluido el terreno		<u>63.785.000</u>

Nota A: El ejemplo considera un supuesto de valor de UF de \$25.400, y considerando que el tope del beneficio de CEEC es de 225 UF, se obtiene que el máximo del beneficio en pesos asciende a \$5.715.000.-

La Circular N°70 de 2015, señala que el costo para la inmobiliaria corresponderá al efectivamente pagado, menos el IVA que pueda utilizar como crédito fiscal. En el caso del ejemplo señalado, dicho costo correspondería a \$54.285.000.⁶

Ejemplo factura de acuerdo con lo instruido por el SII en la Circular N°26 de 1987:

Detalle	Precio Unitario	Total
Vivienda Villa Las Campanas Casa N°4 Precio Neto (sin terreno)	1.141.614	
más 20% IVA	228.323	
<u>menos crédito especial 65% Art. 21°, D.L. N° 910</u>	<u>-148.410</u>	
Precio Final sin terreno	1.221.527	
Valor del terreno	<u>166.755</u>	
Precio Final incluido el terreno		1.388.282

La Circular N°26 de 1987, señala expresamente que “la base imponible de los pagos provisionales que deban determinarse por los ingresos de las empresas constructoras, estará constituida por el precio neto de la operación y el valor del terreno” (en el ejemplo, las sumas de \$1.141.614 y \$166.755).

Como se logra observar de los ejemplos anteriores, el beneficio del crédito especial empresas constructoras, representa una disminución en el valor a pagar por el adquirente.

Es decir, del monto que se pretenda facturar, se debe descontar el beneficio del crédito fiscal, para que el adquirente pague en definitiva un menor valor, pero no representa una disminución de los ingresos de la empresa constructora. De esta forma, podemos concluir que el verdadero beneficiario del CEEC es el adquirente del inmueble.

Lo anterior es reforzado por el SII a través del oficio N°2539 de 2017, en el cual expresa que “*por la parte del IVA que la empresa constructora recupere en virtud del Art. 21, de D.L. N° 910, de 1975, constituye un menor costo del activo para la empresa adquirente*”.

⁶ Dicho monto se obtiene deduciendo del monto total de la factura, el valor del IVA señalado en dicho documento, es decir 63.785.000 – 9.500.000.-

En relación con la empresa constructora, sólo tiene efecto en quién efectúa el pago de la factura, observándose que una parte la pagará el adquirente y la otra parte, será cancelada por el Estado a través de la aplicación del CEEC.

En base a lo anterior, y sólo para efectos de ilustración, un ejemplo de la contabilización de la venta por parte de la empresa constructora correspondería a:

Ejemplo en base a Factura Circular N°70 del 2015:

-----x-----		
Cientes	63.785.000	
CEEC	5.715.000	
	Ventas	60.000.000
	IVA débito	9.500.000
Venta Vivienda Villa “Santa Cecilia” casa N°8		
-----x-----		

Ejemplo en base a Factura Circular N°26 del 1987:

-----x-----		
Cientes	1.388.282	
CEEC	148.410	
	Ventas	1.308.369
	IVA débito	228.323
Venta Vivienda Villa Las Campanas casa N°4		
-----x-----		

3. REQUISITOS PARA OBTENER EL BENEFICIO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del DL 910, los requisitos para impetrar el beneficio del CEEC son:

- i. Para el caso de operaciones exentas, el beneficio será aplicable cuando se trate de *“ventas de viviendas que se encuentren exentas de Impuesto al valor Agregado, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo dispuesto en la primera parte del artículo 12, letra F, del decreto ley N° 825.”*

De acuerdo con el tenor literal del artículo 21 del DL 910, sólo respecto de las ventas de inmuebles exentos se puede impetrar el CEEC, no obstante, lo anterior, el SII a través de la Circular N°13 de 2016, señaló que el beneficio abarca tanto las ventas como la suscripción de contratos generales de construcción que no sean por administración.

Es importante señalar que, en relación con el contrato general de construcción, en inciso cuarto del artículo 21 del DL 910 señala expresamente que *“no será aplicable a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, ni aun 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”*. En consecuencia, los contratos beneficiados con la franquicia son exclusivamente aquellos relacionados con la construcción de un (o varios) inmueble(s) con destino habitacional.

ii. El inmueble enajenado debe ser con destino habitacional.

De acuerdo a lo señalado en la Circular N°26 de 1987, *“debe entenderse por inmuebles para habitación aquellos que principalmente se construyen como viviendas aceptándose dentro de esta calificación, en forma restrictiva, otro tipo de dependencias con que cuente dicho inmueble siempre que ellas sean necesarias y tengan una relación directa con la habitación propiamente tal, como estacionamientos y bodegas, y cuando su construcción se encuentre amparada por un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto”*.

A su vez, el SII a través del Oficio N°2394 de 2011, ha señalado que un inmueble tenga destino habitacional, significa que *“debe servir de morada permanente a quienes lo habiten. No puede ser temporal o esporádico”*.

Por lo tanto, dentro de los inmuebles beneficiados se pueden encontrar casas, departamentos, estacionamientos, bodegas, residencia de salud para padres jubilados⁷, entre otros.

En relación con el concepto de “inmueble”, el SII a través del Oficio N°2544 del 2018⁸, señala *“que el crédito especial sólo procede respecto de bienes inmuebles construidos por una empresa constructora, Por ende, sólo los bienes corporales que adhieren permanentemente al inmueble, de suerte que se incorporan o pasan a formar parte de dicha construcción, se encuentran incluidos en el beneficio en análisis, siempre que sean necesarios para la habitación”*.

No así con los inmuebles por destinación, dado que mantienen su individualidad separada del inmueble.

7 De acuerdo con el caso descrito en el Oficio N°2394 de 2011, en el cual se consulta por la construcción de este tipo de inmuebles al SII, quién señala que cumple con el requisito de ser un inmueble con fines habitacionales.

8 El subrayado ha sido incluido para enfatizar la expresión.

- iii. Desde el 01 de enero del 2017, el valor del inmueble no puede ser superior a 2.000 UF⁹.

Si bien el artículo 21 del DL 910 sólo hace referencia a que el valor del inmueble no puede ser superior a 2.000 UF, el artículo duodécimo transitorio de la Ley N°20.780, establece que en caso de viviendas financiadas en todo o parte con subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, es decir inmuebles exentos de IVA, el CEEC se aplicará cuando el valor de venta no exceda de 2.200 unidades de fomento.

Cabe destacar que la verificación del cumplimiento del requisito de tope del valor del bien, en el caso de venta de inmuebles, deberá efectuarse a la fecha de venta y en el caso de contratos generales de construcción, a la fecha de suscripción de dicho contrato.

- iv. La construcción del inmueble debe ser efectuada por la empresa constructora que efectúa la operación.

De acuerdo con lo manifestado por el Servicio de Impuestos Internos y por el Tribunal Tributario y Aduanero, el CEEC sólo puede ser utilizado por quien efectúe material y efectivamente la obra¹⁰, es decir que la empresa constructora haya intervenido efectivamente en la ejecución de la obra. Por lo cual, si una empresa subcontrata parte de la obra, aunque sean subcontratos para la ejecución de especialidades, no corresponde solicitar el CEEC por la parte del contrato que representen dichos subcontratos, dado que por dichas obras, la sociedad no efectuó materialmente y efectivamente la construcción¹¹.

En inciso tercero del artículo 21 del DL 910, señala que, para acceder al beneficio, la empresa constructora deberá contar con el respectivo permiso municipal de edificación.

9 De acuerdo con lo señalado en la Circular N°65 del 2014 del SII, el valor del inmueble no podía ser superior a:

- 4000 UF, durante el año 2015 y
- 3.000 UF, durante el año 2016.

10 El subrayado ha sido incluido para enfatizar la expresión.

11 De acuerdo con lo establecido por el Tribunal Tributario y Aduanero, a través de RUC: 12-9-0000129-9, RIT: GR-10-00018-2012.

4. FORMA DE CÁLCULO DEL BENEFICIO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del DL 910, el beneficio del Crédito Especial Empresas Constructoras, para el caso de viviendas que se encuentren exentas de IVA, corresponderá al 0,1235 del valor de la venta.

A continuación analizaremos a qué corresponde el concepto “*valor de la venta*”.

4.1 Valor de la venta

El artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975, establece que las empresas constructoras que vendan viviendas o suscriban contratos generales de construcción a suma alzada, con beneficiarios de un subsidio habitacional, tendrán derecho a un crédito equivalente a un 0,1235 del valor de la venta, el cual tendrá un límite de 225 UF por unidad vendible¹².

Para la determinación del valor de la venta, es importante considerar que:

- i. El beneficio aplicado en una operación exenta no debe superar el monto que se determinaría en el escenario que la operación fuera afecta.
- ii. El beneficio del crédito especial empresas constructoras, representa una disminución en el valor a pagar por el adquirente.

Por lo tanto, se analizará cada uno de los puntos antes señalados.

4.1.1 El beneficio aplicado en una operación exenta no debe superar el monto que se determinaría en el escenario que la operación fuera afecta

De acuerdo con lo establecido por el SII en la Circular N°13 de 2016, “*respecto del monto del beneficio que estas empresas pueden deducir de sus pagos provisionales obligatorios de la ley sobre Impuesto a la Renta, éste no puede ser superior a aquel que les correspondería deducir si la operación se encontrase gravada con IVA. En atención a ello, el factor de 0.1235 del valor de la venta que deben aplicar estas empresas en el caso de la venta de bienes corporales inmuebles, en que dentro del precio se encuentra incluido el valor del terreno, debe ser aplicado al valor de venta, pero una vez descontado el valor de dicho terreno*”.

12 El SII ha establecido mediante la Circular N°52 de 2008, que las dependencias directas, tales como estacionamientos y bodegas, accederán a la franquicia considerándose para estos efectos como inmuebles separados del bien del cual dependen.

Del párrafo anterior, se observa que el SII ha indicado que el CEEC a utilizar en una operación exenta, no debe ser superior al que correspondería en el escenario que la operación sea afecta, en consecuencia, se observa que las empresas deberán comparar el monto obtenido como CEEC en ambos escenarios y utilizar el menor.

Por ejemplo, supongamos los siguientes datos:

Precio vivienda antes de impuesto	UF 2.000
Terreno asociado a la vivienda	UF 300

Considerando que la operación es afecta a IVA, el CEEC corresponderá a 209,95 UF¹³, y en el escenario que la operación se encuentre exenta, la determinación del CEEC corresponderá a:

$$(2.000 - 300) \times 0,1235 = 209,95 \text{ UF.}$$

Cabe destacar, que si bien a la fecha no hay pronunciamientos por parte del SII que muestre un ejemplo específico del cálculo del CEEC para operaciones exentas, consideramos que la referencia a la deducción del terreno, corresponde a la deducción a efectuar cuando la operación es afecta a IVA, es decir, la deducción establecida en el artículo 17 de la LIVA.

Ahora, en el escenario que la vivienda se encuentre en el tope de 2.200 UF, si bien en el caso que la operación sea afecta, no podrá beneficiarse con el CEEC, en el escenario de venta con subsidio si procederá aplicar el crédito correspondiente, para lo cual, se deberá determinar sólo para efectos comparativos, el CEEC aplicable en una operación afecta, tal como se muestra en el siguiente ejemplo:

Precio vivienda antes de impuesto	UF 2.200
Terreno asociado a la vivienda	UF 0

CEEC en operación afecta = $(2.200 \times 0,19) \times 0,65 = 271,7 \rightarrow$ se aplica tope de 225 UF

CEEC en operación exenta = $2.200 \times 0,1235 = 271,7 \rightarrow$ se aplica tope de 225 UF

13 La obtención del CEEC de 209,95 UF corresponde a $[(2.000 - 300) \times 0,19] \times 0,65$

Como se logra apreciar, para el cálculo del CEEC en las operaciones exentas, se deberá disminuir el valor del terreno para aplicar el factor de 0,1235. De esta forma, se obtiene el mismo monto de CEEC que se obtendría en una operación afecta a IVA.

Lo anterior, es producto que el factor 0,1235, se obtiene de multiplicar la tasa de IVA, por el porcentaje de crédito del CEEC, es decir, $0,19 \times 0,65$.

A su vez, es importante señalar que el monto máximo de utilización del CEEC, por cada unidad vendible, será de 225 UF, ya sea para operaciones afectas u operaciones exentas, por lo cual, en el escenario que se obtenga un CEEC superior a 225 UF, sólo se podrá utilizar 225 UF por cada unidad vendible.

Ahora, en cuanto al monto sobre el cual determinar el beneficio del Crédito Especial Empresas Constructoras, se puede observar la mecánica utilizada por el Servicio de Impuestos Internos, a través de la Circular N°39 de 2009 y N°70 de 2015.

4.1.1.1 Circular N°39 del 2009

La Circular N°39 de 2009, indica que en el “*caso de los contratos generales de construcción, cabe señalar que el Art. 16°, del D.L. N° 825, dispone que la base imponible en este tipo de contrato está constituida por el valor total del contrato, incluyendo los materiales*”

Además, en dicha circular, se presenta el siguiente ejemplo:

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

Como se puede observar, el procedimiento aplicado es partir del “Precio unitario de construcción”, respecto del cual se determina el IVA, y sobre este último ítem se determina el CEEC.

Es decir:

$$1.625 \times 19\% = 308,75$$

$$308,75 \times 65\% = 200,6875$$

Ahora, si la operación resultará exenta, el procedimiento a aplicar correspondería:

$$\times 12,35\% = 200,6875$$

4.1.1.2 Circular N°70 de 2015

En la Circular N°70 de 2015, se presenta el siguiente ejemplo de determinación del CEEC:

Detalle	Precio Unitario	Total
Vivienda Villa “Santa Cecilia” casa N°8 Precio Neto (sin terreno)	50.000.000	
más 19% IVA	9.500.000	
<u>menos crédito especial 65% Art. 21°, D.L. N° 910</u>	<u>-5.715.000</u>	
Precio Final sin terreno	53.785.000	
Valor del terreno	<u>10.000.000</u>	
Precio Final incluido el terreno		63.785.000

Señalando que el costo para la inmobiliaria corresponderá al efectivamente pagado, menos el IVA que pueda utilizar como crédito fiscal, es decir los \$63.785.000 menos \$9.500.000.

En el escenario que la operación resulte exenta, el monto del beneficio correspondería a:

Detalle	Precio Unitario	Total
Vivienda Villa “Santa Cecilia” casa N°8 Precio Neto (sin terreno)	50.000.000	
<u>menos crédito especial 65% Art. 21°, D.L. N° 910</u>	<u>-5.715.000^A</u>	
Precio Final sin terreno	44.285.000	
Valor del terreno	<u>10.000.000</u>	
Precio Final incluido el terreno		54.285.000

Nota A: El ejemplo considera un supuesto de valor de UF de \$25.400, y considerando que el tope del beneficio de CEEC es de 225 UF, se obtiene que el máximo del beneficio en pesos asciende a \$5.715.000.-

Como se logra observar, en ambos escenarios se obtiene el mismo monto de beneficio, y en ambos escenarios, el beneficio resulta de aplicar al monto de venta, el porcentaje correspondiente al beneficio.^{4.1.2}El beneficio del crédito especial empresas constructoras, representa una disminución en el valor a pagar por el adquirente.

Como se logra observar de los ejemplos de la Circular N°39 de 2009 y N°70 de 2015, el beneficio del crédito especial empresas constructoras, representa una disminución en el valor a pagar por el adquirente.

Es decir, del monto que se pretenda facturar, se debe descontar el beneficio de crédito fiscal, para que el adquirente pague en definitiva un menor valor, lo anterior se puede desprender de lo manifestado por el SII a través del Oficio N°1.299 de 2017, en el cual indica que *“Dicha deducción debe efectuarse en cada período tributario que se facturen los respectivos estados de avance y corresponderá al 0,1235 de dicha facturación¹⁴...”*

Por lo cual, en el escenario que se acuerde que el precio a pagar por el adquirente corresponderá al valor del contrato¹⁵ menos el CEEC, el procedimiento a aplicar corresponderá a:

$$\text{Valor contrato} - 12,35\% \text{ Valor Contrato} = \text{Valor a pagar por el adquirente}$$

14 El subrayado ha sido incluido para enfatizar la expresión.

15 Se considera que el valor del contrato no incluye terreno. Se destaca que de acuerdo con lo señalado por el SII en la Circular N°13 de 2016 *“respecto del monto del beneficio que estas empresas pueden deducir de sus pagos provisionales obligatorios de la ley sobre Impuesto a la Renta, éste no puede ser superior a aquel que les correspondería deducir si la operación se encontrase gravada con IVA. En atención a ello, el factor de 0.1235 del valor de la venta que deben aplicar estas empresas en el caso de la venta de bienes corporales inmuebles, en que dentro del precio se encuentra incluido el valor del terreno, debe ser aplicado al valor de venta, pero una vez descontado el valor de dicho terreno”*.

5. CONCLUSIONES

El artículo 21 del DL 910 establece el crédito especial empresas constructoras, como un beneficio a solicitar por las empresas constructoras, pero el real beneficiario corresponde al adquirente, dado que representa una disminución en el valor a pagar.

Antes de la Ley N°20.780 y Ley N°20.899, el beneficio del CEEC era aplicable sólo a operaciones afectas a IVA, lo cual resultaba armónico con la normativa vigente en dicho periodo, dado que toda la venta de inmuebles construidos o encargados construir por el vendedor, resultaba afecta con IVA.

Sin embargo, con la modificación del concepto de vendedor de inmuebles, en la actualidad cualquier persona que se dedique de forma habitual a la enajenación de dichos bienes, será considerado vendedor para efectos de la LIVS. Por ende, tanto el sector inmobiliario como la población en general, advirtió un aumento en el precio de las casas y departamentos, producto de la aplicación del referido impuesto.

Dado que la adquisición de casas y departamentos representan para muchas familias la solución definitiva a la necesidad de tener un lugar donde vivir, y con el objeto de evitar el alza en el precio de adquisición de dichos bienes, se establecieron diversas exenciones relacionadas con la venta de inmuebles habitacionales.

No obstante, surgió la problemática de un potencial aumento del precio de enajenación de dichos bienes por la no aplicabilidad del CEEC, por ende, a través de la Ley N°20.899 se amplió la aplicación del CEEC a dichas operaciones exentas, estableciendo que el beneficio a impetrar debería ser igual al que resultará si la operación fuese afecta.

De esta forma, el beneficio del CEEC en operaciones exentas se obtendrá multiplicando al valor del bien (excluido el monto del terreno) el factor 0,1235 (factor que se obtiene multiplicando la tasa vigente de IVA por 65%, es decir $19 \times 65\%$), y en el caso de operaciones afectas, corresponderá al 65% del IVA de la operación.

6. BIBLIOGRAFÍA

Ley N° 20.899 P.D.O. 08 de febrero del 2016, Simplifica el Sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias.

Ley N° 20.780 P.D.O. 29 de septiembre del 2014, Reforma tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario.

Decreto Ley N°825 de 1974, Ley sobre impuesto a las Ventas y Servicios.

Artículo 21 Decreto Ley N°910 de 1975, Modifica los Decretos Leyes 619, 824, 825, 826, 827 y 830; Otras disposiciones de orden tributario.

Servicio de Impuestos Internos, año 2016, Circular N°13

Servicio de Impuestos Internos, año 2015, Circular N°70

Servicio de Impuestos Internos, año 2009, Circular N°39

Servicio de Impuestos Internos, año 2008, Circular N°52

Servicio de Impuestos Internos, año 1987, Circular N°26

Servicio de Impuestos Internos, año 2018, Oficio N°2.544

Servicio de Impuestos Internos, año 2017, Oficio N°2.539

Servicio de Impuestos Internos, año 2017, Oficio N°1.299

Servicio de Impuestos Internos, año 2011, Oficio N°2.394