

**Facultad de Economía y Negocios
Escuela de Postgrado
Magister en Dirección y Planificación Tributaria**

Proyecto Tributario

**Cambios en el beneficio tributario a las Empresas Constructoras en el
Art. 21 del DL 910 de 1975 incorporados en la Ley N° 20.780 del año 2014
y Ley N° 20.899 del año 2016**

**Trabajo para optar al grado de Magíster en
Dirección y Planificación Tributaria**

Profesor Guía: José Salas Ávila

Alumno : Andrés Rivas Alvia

Santiago, Septiembre 05 de 2019

CONSTANCIA

La Dirección del Sistema de Bibliotecas a través de su unidad de procesos técnicos certifica que el autor del siguiente trabajo de titulación ha firmado su autorización para la reproducción en forma total o parcial e ilimitada del mismo.



Talca, 2020

Indice

Introducción	4
Definición y justificación del Problema	6
Hipótesis Probables	7
Tipo de Investigación.....	8
Variables en la Investigación.....	8
Objetivos.....	9
Metodología de la Investigación	10
1.-Marco Teórico	11
2.- Marco legal	15
2.1- Contrato	16
2.2- Inmueble destinado a la habitación	16
2.3-Habitación	16
2.4-Contratos Generales de Construcción	17
2.5- Contratos de construcción por suma alzada	18
2.6- Contrato de construcción por administración.....	18
2.7-Empresa Constructora	18
2.8-Vivienda Social	19
3.-Hitos del Crédito especial de Empresas Constructoras.....	20
4.- ¿Qué es una franquicia tributaria a una Empresa Constructora?.....	22
5.- Análisis del artículo 21 del DL 910 del año 1975	23
6.- Posibilidad de recuperar el crédito fiscal de las ventas con subsidio.....	28
7.-Mecanismo que utilizan las Empresas Constructoras para imputar el crédito especial del art 21 del D.L. 910 del año 1975.	30
8.-Derecho a crédito fiscal para el adquirente.....	33

9.-Ejercicios del crédito especial empresas constructoras.	39
10.-Resumen y Conclusiones.....	44
11.- Anexo N°1.....	46
12.- Anexo N° 2.....	53
13.- Anexo N° 3.....	54
14.- Principales consultas emitidas al SII post reforma	545
15.- Bibliografía.....	558

Introducción

En el mes de abril del año 2014 S.E. la Presidenta de la República Michelle Bachelet J. presentó un proyecto de Ley de Reforma Tributaria la que pretende Modificar de forma estructural el sistema Tributario de la Renta e Introducir ajustes en el Sistema tributario. Todo esto sustentado con el informe financiero N° 38 del Ministerio de Hacienda¹, el cual se sustentaba en 4 grandes objetivos.

- a) Aumentar la carga tributaria (impuestos como porcentaje del P.I.B.), para financiar con ingresos permanentes, las demandas políticas de protección social y educación.
- b) Políticas para el control de elusión de Impuestos.
- c) mejorar el déficit estructural de las cuentas fiscales y
- d) Mejorar la distribución del ingreso (con equidad tributaria)

Nuestro país se ubica entre los países con peor distribución del ingreso de la OCDE. Y el impulso de estas medidas pretende introducir nuevos y más eficientes mecanismos de incentivos al ahorro e inversión y a la vez avanzar en medidas que disminuyen la evasión y la elusión tributaria.

El sector de la construcción constituye una de las actividades económicas más significativas en Chile. Su participación en el total de P.I.B. representa aproximadamente un 7,3% al cuarto trimestre del 2014², según información del Banco Central. Este sector es sumamente sensible a los cambios que experimenta los ciclos económicos. Por otro lado, desde que se creó el sistema tributario moderno en Chile, las normativas se han modificado poco a poco como medida reparativa a los cambios constantes en el sistema económico chileno. De esta manera nació la reforma tributaria del año 1987 mediante la publicación de la Ley N° 18.630, la que incorporó al I.V.A. la actividad de la construcción, quedando

¹ Ministerio de Hacienda, Dirección de presupuestos en su informe N° 38 modifica el sistema tributario Chileno.

² Según fuente del Banco Central

afectos al pago de este tributo los contratos de cualquier tipo, como también la transferencia de bienes corporales inmuebles que cumplan ciertas condiciones. Esto hizo que tales actividades pasen a ser generadoras del débito fiscal y, por lo mismo, titulares del derecho al crédito fiscal en todas sus operaciones. A raíz de esto y de evitar que un alza en los precios de las viviendas no repercutiera fuertemente en el consumidor final, la misma ley comentada modificó al artículo 21 del D.L. 910 de 1975, con el fin de beneficiar con un crédito del 65% de los débitos fiscales a las empresas constructoras por sus proyectos de viviendas. En síntesis, este trabajo busca exponer la evolución del I.V.A. en la construcción y su actual sistema tributario, cuya vigencia perdurará hasta el 31 de diciembre de 2015, debido a que posterior a esa fecha se modifican los hechos gravados en la actividad de la construcción y además, se incorpora al mecanismo del I.V.A. al sector inmobiliario de acuerdo a la Ley 20.780 del año 2014 y Ley 20.899 del año 2016.

El propósito de esta investigación es analizar, explicar y comparar la modificación al crédito especial a las empresas constructoras, como una forma de evaluar los efectos que provocó los cambios en la regulación que implica al art 21 D.L. 910/1975.

La tesis que estoy presentando es acercar el tema a los distintos entes interesados en la materia y que sea provechoso para comprender de manera simple y práctica a través de ejemplos sencillos.

Definición y justificación del Problema

La Reforma Tributaria de la Ley N° 20.780 del año 2014 y la posterior simplificación de la reforma mencionada con la Ley N° 20.899 del año 2016 incorporó una serie de cambios en el ámbito inmobiliario, como es sabido uno de los pilares de nuestra economía es el sector de la construcción, sin duda este importante sector afecta a las esferas del mundo político y social de la nación. Considerando lo anterior señalado y el escenario político-económico que atravesaba el país en el año 1975, el legislador de dicha época estableció un beneficio tributario relacionado con la actividad de la construcción promulgo el Decreto Ley N° 910 que en su artículo 21 busco la forma de incentivar dicho sector de la economía.

Dicho beneficio consistía en otorgar un crédito a las empresas constructoras que consistía al 65% del IVA debito fiscal soportado en la venta de los inmuebles con destino habitacional construidos por ellas y en los contratos generales de construcción que no sean por administración de dichos inmuebles.

El 25 de marzo de 2008, se publico en el D.O. la ley N°20.259 la que en su artículo 5 modifico el D.L. N°910, esto debido al mal uso del beneficio ya que las Empresas Constructoras no estaban traspasando el beneficio al consumidor final si no que en su mayoría las Empresas Constructoras enajenaban los inmuebles a empresas Inmobiliarias, quienes se encargarían de la venta formal de dichos inmuebles al consumidor final.

Con la Reforma Tributaria N° 20.780 del año 2014 se restringió más aún el crédito especial de las empresas constructoras, a partir del 01.01.2015 dispone una gradualidad respecto al límite del valor de venta del inmueble, para llegar de manera permanente a 2.000 uf a partir del 01.01.2017.

Como consecuencia de lo mencionado es que el presente trabajo pretende hacer un estudio descriptivo que permitirá analizar el impacto que puede tener la Reforma Tributaria en las empresas constructoras como motor de la economía del país

Hipótesis Probables

Como consecuencia de los constantes cambios en materia tributaria que han afectado el país y más aún con la reciente Reforma Tributaria ley N° 20.780 (Septiembre de 2014) y la Ley N°20.899 de simplificaciones de la Reforma Tributaria (Febrero de 2016) Donde el objetivo central está destinado a satisfacer el costo de implementación y mantenimiento de diversas políticas públicas, incluida la educación.

1_ Aumentar la carga tributaria en 3% del PIB, para financiar con ingresos permanentes gastos permanentes.

2_ Avanzar en equidad tributaria mejorando la distribución del ingreso.

3_ Introducir nuevos y más eficientes incentivos de ahorro a la inversión.

4_ Impulsar medidas para disminuir la evasión y elusión

Pero todos estos cambios en la Ley, generan restricciones en los consumidores finales que afectaran a los resultados de las empresas constructoras, con lo cual me asaltan algunas preguntas tales como:

1_ ¿Cuáles son los cambios que implica la rebaja del crédito a la construcción?

2_ ¿Se verán afectada las transacciones entre Constructoras e Inmobiliarias por efecto de la pérdida del beneficio fiscal?

Las Hipótesis Nula asociada al presente trabajo es “La disminución del beneficio fiscal del DL 910 no tendrá impacto en la recaudación fiscal”

Las Hipótesis Alternativas son aquellas que ofrecen otra posibilidad a las Hipótesis de investigación y nula planteadas en la investigación. En el presente trabajo se pueden dar las siguientes Hipótesis alternativas.

1_ El mayor costo asociado al término de la exención del IVA que tienen las Empresas constructoras para el año siguientes al 2017 generara reorganizaciones empresariales.

2_ Las empresas constructoras cambiaran su segmentación dentro de la población Chilena para la construcción de casas.

3_ Como va a ser el tratamiento de las transacciones afectas y exentas.

Tipo de Investigación

En el presente trabajo utilizare como base la Investigación:

- **Descriptiva:** Es aquella que trabaja sobre hechos, e intenta presentar una interpretación correcta de los acontecimientos. En mi investigación me basare en la *historia del beneficio fiscal que han tenido las Empresas Constructoras a través del tiempo hasta la Reforma Tributaria.*

- **Exploratoria:** Con la Reforma tributaria 20.780 y 20.899 se implementaron cambios en el beneficio fiscal del DL 910 en su artículo 21, ya que trabajare sobre hechos que no han sido lo suficientemente estudiado como es la pérdida del beneficio antes mencionado.

Variables en la Investigación

Las variables en la investigación, representan un concepto de vital importancia dentro de un proyecto. Las variables, son los conceptos que forman enunciados de un tipo particular denominado hipótesis.

Variable independiente

Fenómeno a la que se le va a evaluar su capacidad para influir, incidir o afectar a otras variables. Su nombre lo explica de mejor modo en el hecho que de no depende de algo para estar allí: Es aquella característica o propiedad que se supone ser la causa del fenómeno estudiado. En investigación experimental se llama así, a la variable que el investigador manipula. Que son manipuladas experimentalmente por un investigador. En mi investigación la variable independiente es la disminución del beneficio fiscal del DL 910 en su artículo 21 que esta dado por los cambios de la Reforma Tributaria.

Variable dependiente

Cambios sufridos por los sujetos como consecuencia de la manipulación de la variable independiente por parte del experimentador. En este caso el nombre lo dice de manera explícita, va a depender de algo que la hace variar. Propiedad o característica que se trata de cambiar mediante la manipulación de la variable independiente. Las variables dependientes son las que se miden.

En mi investigación la variable dependiente sería, como se va afectar la recaudación fiscal con la disminución del beneficio fiscal del DL 910 en su artículo 21 las empresas constructoras.

Objetivos

Objetivo General

Efectuar una investigación donde se dé a conocer el impacto que puede generar en las Empresas Constructoras los cambios en la Ley del impuesto al valor agregado de acuerdo a

las modificaciones planteadas en la Reforma tributaria N° 20.780 y 20.899 y que afecta al beneficio tributario del DL 910 del año 1975 en su artículo 21.

Objetivos Específicos

Analizar el artículo 21 del decreto Ley N° 910 de 1975.

Analizar la nueva afectación con IVA al rubro Inmobiliario.

Analizar las novedades al artículo 21 en casos prácticos.

Metodología de la Investigación

En general se puede afirmar que la metodología de la Investigación es la descripción de cómo se va a realizar la investigación.

En el caso de mi investigación utilizare la siguiente técnica:

No Experimental:

La investigación no experimental³ es aquella que se realiza sin manipular deliberadamente las variables. Es decir, la investigación donde no hacemos variar intencionalmente las variables independientes. En mi tesis la variable independiente es el Impuesto al valor agregado que se comienza aplicar a la Empresa Constructora.

³ Capítulo 7 Metodología de la Investigación.

1.-Marco Teórico

Artículo 21 del D. L. N°910/75 ⁴ antes de la Reforma N° 20.780 y N° 20.899

Artículo 21°.- Las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios a 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 UF, con un tope de hasta 225 UF 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 debe 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 N°825, de 1974. El saldo que quedare una vez efectuadas las deducciones por el mes de diciembre de cada año, o lo 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.

Lo dispuesto en el inciso anterior será aplicable también en 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,

⁴ Biblioteca Congreso nacional

que de acuerdo a sus estatutos o a la naturaleza de sus actividades no realicen principalmente operaciones gravadas con el 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 contarán desde la fecha de la recepción final de la obra, salvo que el enajenante reintegre previamente las cantidades equivalente al 65 % aludido, reajustado según la variación de la UTM 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.

Para los efectos de este artículo, deben entenderse incluidos en el concepto “habitación”, también las dependencias directas, tales estacionamientos y bodegas emparadas por un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto de construcción, siempre que el inmueble destinado a la habitación propiamente 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.

Excepto para el caso de aquellos contratos que recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el Art 3° del DL N°2.552, de 1979 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el beneficio dispuesto en el inciso primero 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 la liquidación de sociedades que sean empresas constructoras, de comunidades que no sean hereditarias ni provengan de la disolución de la sociedad conyugal y de cooperativas de vivienda, estas sociedades, comunidades o cooperativas tendrán derecho a

la deducción e imputación establecida en este artículo, respecto de las adjudicaciones que recaigan sobre los bienes corporales inmuebles destinados a la habitación. Los remanentes que resulten tendrán la calidad de pagos provisionales voluntarios para los socios o comuneros en la parte proporcional que corresponda a cada socio o comunero en el total de la adjudicación.

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 este 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 UF 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 del crédito individual 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 aplicaron 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 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 SII, en la oportunidad y forma que éste 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 empresa constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley de 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, celebrados con anterioridad al 1 de julio de 2009, se sujetaran 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.

Principales modificaciones al Artículo 21 del D. L. N°910/75⁵ con las Reformas N°20.780 y N°20.899

Con la Reforma N° 20.780 del año 2014 y su posterior simplificación en la Reforma N° 20.899 del año 2016 los cambios que afectaron al Art 21 del D.L N°910 del año 1975 predomina el crédito del 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 UF, con un tope de hasta 225 UF 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.

Otro de los cambios que se generó con dichas reformas es que el beneficio se hizo extensivo a las empresas constructoras por las 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, 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 UF.

2.- Marco legal

Para un mejor entendimiento de los conceptos relacionados con el crédito especial a empresas constructoras mostraremos algunas definiciones:

⁵ Biblioteca Congreso nacional

2.1- Contrato

Según el código civil, artículo 1438 lo define como: Acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas.

2.2- Inmueble destinado a la habitación ⁶

Debe entenderse por inmuebles para habitación aquellos que principalmente se construyen como vivienda, 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 encuentra amparada por un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto. Para que proceda el crédito especial por los estacionamientos y bodegas, estos deben acceder a un inmueble destinado a la habitación que haya dado derecho a igual beneficio al adquirente de dichas dependencias.

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

Ejemplos de urbanización:

Instalaciones de agua potable, electrificación, alcantarillado, colectores, pavimentación, etc.

2.3-Habitación

En el artículo 21 Inc 3 del D.L. 910 de 1975 incluye este concepto lo siguiente:
Debe considerarse también las dependencias directas, tales como estacionamientos y bodegas amparadas por un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto de

⁶ Circular N° 26 del año 1987 SII

construcción, siempre que el inmueble destinado a la habitación propiamente tal constituya la obra principal del contrato o del total contratado.

2.4-Contratos Generales de Construcción ⁷

Un contrato general de construcción es aquel que tiene por finalidad la confección de una obra material nueva que incluya a lo menos dos especialidades y que forme parte de una obra civil.

Comentado [IEPR1]: Dónde se define??

También se considerara una obra inmueble nueva cuando amplié o disminuya la superficie anteriormente edificada del bien raíz de que se trate, y además esa obra importe la confección de dos o más especialidades.

Ejemplos de especialidades afectas a I.V.A.⁸

Comentado [IEPR2]: Dónde?

Instalación de moldajes

Instalación de fierros

Instalación de cerámicas y baldosas

Instalación de carpintería y cerrajería en madera y metal

Instalación de tabique de volcanita

Instalaciones eléctricas

Instalaciones de climas artificiales

Instalación de redes telefónicas

Instalación de puertas y ventanas

Instalación de pisos y alfombras

Instalación de pinturas y/o papel mural

Terminaciones en yeso y cemento

Instalaciones de hojalatería

Instalación de vidrios

Servicio de estuco y revestimientos

⁷ El artículo 8 inciso 1 letra E del D.L.825, de 1974 grava con IVA este tipo de contrato.

⁸ Resolución Exenta Nº142 del 26 de Diciembre del año 2005

Instalación de jardines
Instalación de pavimentos
Servicio de movimiento de tierras

2.5- Contratos de construcción por suma alzada

Consiste en adjudicar por un precio único todo el proyecto.

2.6- Contrato de construcción por administración

El artículo 12 incisos 2 del D.S. N° 55 de 1977, reglamento de la Ley del I.V.A. define este término como lo siguiente:

Tratándose de un contrato de construcción, se entenderá que este se ejecuta por administración, cuando el contratista aporta solamente su trabajo personal o cuando el respectivo contrato deba ser calificado como arrendamiento de servicios, por suministrar el que encarga la obra la materia principal.

2.7-Empresa Constructora

El artículo 2 N° 3 del D.L. 825 de 1974 la define de la siguiente forma:

Cualquier persona natural jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles de su propiedad, construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella.

Otra definición es que es una Empresa organizada para construir y vender inmuebles, aunque el giro de la construcción no sea exclusivo e incluso cuando sea esporádico o de menor importancia, o bien cuando exista una organización empresarial distinta que sea aprovechada ocasionalmente para construir y vender uno o varios

inmuebles además poseen un patrimonio propio y una personalidad jurídica normada por ley.

2.8-Vivienda Social⁹

Es aquella vivienda económica de carácter definitivo, destinada a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, financiada con recursos públicos o privados, cualquiera que sean sus modalidades de construcción o adquisición, y cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento, salvo que se trate de condominios de viviendas sociales en cuyo caso podrá incrementarse dicho valor hasta en un 30% o sea 520 UF.

⁹ Artículo 3° del DL 2.552 de 1979, ministerio de vivienda y urbanismo

3.-Hitos del Crédito especial de Empresas Constructoras

3.1- Nace el artículo 21 del D.L. 910 de 1975

3.2-D.L. N° 1.024 (06 de mayo de 1975) Deroga beneficio que alcanzaba a los productores de las actividades avícolas y ganaderas de utilizar el 50% de los créditos fiscales. Duro apenas 3 meses

3.3-D.L.N° 1.244 (08 de noviembre de 1975) La franquicia no tan solo beneficia contra el impuesto de Primera categoría y/o Impuesto Global Complementario, sino también contra el impuesto adicional. Estuvo vigente hasta el 31 de diciembre del año 1985.

3.4- Ley N° 18.293 del 31 de enero de 1984 (art 5) Cambia la forma de imputación de los pagos provisionales mensuales¹⁰

3.5- Ley N° 18.630 de fecha 23 de julio de 1987 Se incorporó la actividad de la construcción el impuesto al valor agregado, contenido en el D.L. N° 825 de 1974, modificando dicho cuerpo legal.

Las Empresas constructoras tendrán derecho a deducir en carácter de crédito especial del débito del Impuesto al valor agregado que determinan al facturar, una cantidad equivalente al 65% de dicho débito.

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 Contrato general de construcción, que no sea por administración, de este mismo tipo de inmueble.

Este mecanismo es el que nos rige actualmente con la diferencia que no existía tope al valor de la vivienda ni tope por el crédito especial de las empresas constructoras.

¹⁰ Circular N°19, del 06.04.1984

3.6- Ley 18.768 de fecha 29 de diciembre de 1988 en la cual hace extensiva la franquicia a otras instituciones de beneficencia que gocen de personalidad jurídica, no persigan fines de lucro, no reciban subvenciones del Estado.

3.7- Ley 20.259 de fecha 25 de marzo de 2008 Introduce tope al valor de la construcción de las viviendas que pueden acogerse a la franquicia, como también le puso tope a la franquicia.

Venta de bienes corporales inmuebles destinados a la habitación, construidos por una empresa constructora, cuyo valor de venta (valor neto de la construcción más el valor del terreno) no exceda de 4.500 UF y con tope de crédito de 225 UF por vivienda.

Contratos generales de construcción que no sean por administración, destinados a la habitación, cuyo valor del contrato no exceda de 4.500 UF y con tope de crédito de 225 UF, por vivienda construida.

3.8- Ley N° 20.780 del 29 de septiembre de 2014 se modifican los valores de las viviendas con derecho a crédito y se mantiene el tope en el crédito.

Tope valor Vivienda (UF)	Vigencia (Gradual)	Tope crédito (UF)
4.000	A partir del año 2015	225
3.000	A partir del año 2016	225
2.000	A partir del año 2017	225

4.- ¿Qué es una franquicia tributaria?

Una franquicia es un beneficio de carácter económico, destinado en algunos casos a disminuir la carga del contribuyente y en otros pueden estar destinados a apoyar al consumidor final. Las franquicias pueden estar destinadas tanto a sectores económicos del país (franquicias sectoriales), como por ejemplo las franquicias a empresas constructoras, como también a regiones geográficas (franquicias regionales), un ejemplo de estas son las Zonas francas o extremas del país.

Las franquicias deben tener un carácter legal, es por esto que el legislativo las considero como normas anexas a las leyes. Son de competencia de los organismos encargados de la administración tributaria y por ende deben ajustarse a las normas que dichos entes publiquen.

Por lo tanto, las franquicias tributarias a empresas constructoras son beneficios de carácter tributario, asequible a aquellas empresas que vendan bienes corporales muebles e inmuebles sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros¹¹, siempre que estén constituidas como tal y que cumplan con todos los requisitos que las leyes establezcan para grabarlas con impuestos o para devengarles las franquicias correspondientes.

¹¹ Art N°2° número 3 del decreto ley n° 825 Ley del I.V.A.

5.- Análisis del artículo 21 del DL 910 del año 1975

Artículo 21 Inciso primero actualizado por la ley N° 20.899 publicada el 08.02.2016.

Artículo 21°.- Las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios a 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 UF, con un tope de hasta 225 UF 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 debe 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 N°825, de 1974. El saldo que quedare una vez efectuadas las deducciones por el mes de diciembre de cada año, o lo 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 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 UF.

5.1- ¿A quién beneficia?:

a) Este crédito especial beneficia a las empresas constructoras sólo respecto de los cobros que efectúen con motivo de las siguientes operaciones gravadas con I.V.A. además la empresa constructora deberá contar con el respectivo permiso municipal de edificación.

a.1) La venta o promesa de venta de un inmueble para habitación.

a.2) Contratos generales de construcción, que no sean por administración, de inmuebles para habitación.

a.3) Contratos generales de construcción, que no sean por administración, de inmuebles, aunque no sean para viviendas, celebrados con las instituciones señaladas en el inciso segundo del actual art 21 del D.L. N° 910, que cumplan con los requisitos mencionados en dicho artículo.

Deben entenderse por inmuebles para habitación aquellos que principalmente se construyen como vivienda, 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 proyecto. Para que proceda el crédito especial por las bodegas y estacionamientos, estos deben acceder a un inmueble destinado a la habitación que haya dado derecho a igual beneficio al adquirente de dichas dependencias.¹²

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

¹² Circular 26 del año 1987 capítulo VIII párrafo 4

Instituciones señaladas en el inciso segundo del art 21 del D.L. 910.

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

Otras Instituciones que cumplen con los siguientes requisitos¹³:

i.1) Que gocen de personalidad jurídica

i.2) Que no persigan fines de lucro

i.3) Que no reciban subvenciones del Estado

i.4) Que tengan por único objeto proporcionar ayuda material exclusivamente en forma gratuita, sólo a personas de escasos recursos económicos.

i.5) Que de acuerdo a sus estatutos o la naturaleza de sus actividades no realicen operaciones gravadas con IVA

b) Destino de las construcciones.

Las obras que se construyen conforme a las normas antes señaladas podrán destinarse exclusivamente a los fines propios de la Institución.

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 al Fisco las cantidades

¹³ En Oficio 1123 del año 2018 del SII se menciona el decreto supremo de hacienda N° 5 del año 1988 donde establece expresamente los documentos que necesariamente deben cumplir las instituciones no señaladas en el Art 21 del DL 910 del año 1975 para acogerse a este beneficio.

equivalentes al 0,65 aludido, reajustándose según la variación de la UTM determinada entre el mes de cada pago del precio del contrato y de la enajenación, lo que se obtiene convirtiendo su monto en números de UTM vigentes a la fecha de cada pago y reconvirtiéndolo a la fecha de la enajenación. Este pago deberá efectuarse hasta el día 12 del mes siguiente de realizada la venta.

B.1 Requisitos que deben cumplir las instituciones para que proceda el crédito especial del Art 21 del D.L.910:

Deben contar con la aprobación del Ministerio de Hacienda, el cual, teniendo a la vista los antecedentes que acrediten el cumplimiento de las exigencias prescritas en el inc.2°, art 21 del D.L. 910, deberá dictar el Decreto respectivo.

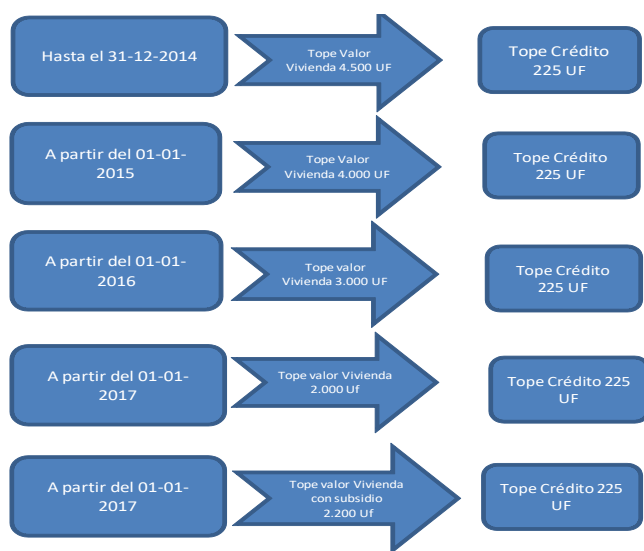
El beneficio no será aplicable a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, ni aún en los casos que pudieran implicar la variación de la superficie originalmente construida, salvo en los casos de las “viviendas sociales” definidas en el artículo 3° del DL N° 2.552 de 1979.

El beneficio no será aplicable a los contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos salvo en los casos de viviendas sociales definidas en el artículo 3° del DL N° 2.552 de 1979.

Las constructoras están obligadas a informar al SII respecto de los compradores o mandantes de los contratos generales de construcción que no sean por administración, así como también los antecedentes que sirven para la base de cálculo del crédito especial.

Modificación y vigencias en los valores de las viviendas

La ley N° 20.780 del año 2014 y la simplificación en la ley N° 20.899 del año 2016 modifico los valores de las viviendas con derecho a este crédito y los nuevos valores quedan de la siguiente forma:



6.- Posibilidad de recuperar el crédito fiscal de las ventas con subsidio

De acuerdo a lo estipulado en Circular 13 de marzo 2016, la modificación efectuada por el Art. 4, de la ley N° 20.899 al Art 21 del D.L. N° 910, se amplió dicho beneficio a aquellas empresas constructoras que por aplicación de la exención contenida en la primera parte del artículo 12, letra F del D.L. N° 825, vendan viviendas o suscriban contratos generales de construcción con el mismo fin, con beneficiarios de un subsidio habitacional que financien en todo o parte dichas operaciones con el referido subsidio.

El objetivo del legislador al incorporar este cambio fue otorgar a las empresas constructoras que realicen este tipo de operaciones, exentas de IVA, el mismo tratamiento tributario, en relación al crédito especial consagrado en el Art 21 del D.L. N° 910, que aquel otorgado a sus pares cuando venden o suscriben contratos de construcción que no sean por administración, afectos al impuesto al valor agregado, en los, cuales pueden efectuar la deducción del 0.65 del débito del IVA que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos.

Así entonces, las empresas constructoras que por aplicación de la exención, vendan viviendas o suscriban contratos generales de construcción con el mismo fin, con beneficiarios de un subsidio habitacional que financien en todo o parte dichas operaciones con el referido subsidio, tendrán un beneficio equivalente a un 0,1235, del valor de la venta, el cual se deducirá de los pagos provisionales obligatorios de la LIR.

Desde esta perspectiva, el monto del beneficio y los requisitos para impetrarlo deben ser los mismos en ambos casos, es decir, debe tratarse de ventas de inmuebles para habitación construidos por la empresa constructoras o bien de contratos generales de construcción destinados a este mismo fin. Los contratos de arriendo con opción de compra que realicen las empresas constructoras, exentos de IVA de acuerdo a los terminos del art 12 letra F del D.L N° 825 no tendrán derecho a este beneficio, ya que no se encontraban contemplados originalmente en el beneficio.

El monto al cual las empresas pueden deducir de sus pagos provisionales obligatorios de la LIR 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 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.

A partir del año 2017, el tope para acceder a dicho beneficio en el caso de las empresas Constructoras es de 2.200 UF.

Ejemplo de cómo llega al factor de 12,35

ITEM	Antes uf	Ahora uf	Variación
Precio de Vta	4.500	2000	
Iva 19%	855	380	
Crédito E.C. 65%	556	0	
Iva a recargar	299	380	
Total factura	4.799	2.380	
Iva a recargar / PV	6,65	19	12,35

7.-Mecanismo que utilizan las Empresas Constructoras para imputar el crédito especial del art 21 del D.L. 910 del año 1975.

Cabe mencionar que el mecanismo que utilizan las empresas por estar incluidas al sistema de I.V.A., que es crear paralelamente a sus actividad de la construcción a empresas inmobiliarias, siendo ellas las que finalmente vendan los inmuebles a los consumidores finales. De esta forma, la empresa constructora vende a la empresa inmobiliaria los inmuebles construidos por ella para su venta, afectando con IVA dicha transferencia. Luego la empresa inmobiliaria vende al consumidor final, sin afectar con IVA el valor agregado generado en esta última.

Así la facturación de la cadena de construcción y venta de inmuebles quedaba de la siguiente forma:

Factura de venta de empresa constructora a empresa inmobiliaria: Factura con I.V.A.

Factura de venta de empresa inmobiliaria a consumidor final: Factura sin I.V.A.

En el primer caso es necesario señalar que la actividad de la construcción cumple los requisitos copulativos del hecho gravado que se explica más adelante de la presente tesis. En conclusión y según las definiciones y requisitos, las normas ahí señaladas limitan los conceptos de venta y vendedor a los aspectos que expresamente se mencionan en ellas, de tal forma que el hecho gravado con el referido tributo está constituido, básicamente, por las convenciones traslaticias de dominio de bienes corporales muebles y respecto de los inmuebles, sólo en la medida en que tales convenciones sean efectuadas por una empresa constructora dedicada a la venta de inmuebles y siempre que estos hayan sido construidos por ella misma en su totalidad, o encomendados construir, parcialmente, a un tercero para ella.

Para el segundo caso y dada las argumentaciones en el párrafo anterior se desprende que las empresas inmobiliarias no son contribuyentes del Impuesto al Valor Agregado por la venta de inmuebles, aún cuando ésta sea una actividad habitual, no cumple el requisito que tales inmuebles hayan sido construidos en todo o parte por ellas. Por lo tanto el I.V.A. que pago

por la compra del inmueble pasa a ser parte del costo, costo que se traspasa al consumidor final.

También cabe indicar que las empresas inmobiliarias cuyos ingresos provienen de la venta de inmuebles se encuentran clasificados como contribuyentes del artículo 20 N° 3 de la Ley de la Renta, por lo que deben tributar por sus utilidades tributarias en los términos dispuestos por los Art 29° al 33° de la ley de la Renta.

Consecuencias de este sistema, se lograba no afectar con IVA la utilidad obtenida en la venta efectuada por el vendedor final, es decir, por la empresa inmobiliaria. A contar del 01.01.2016 ya no será posible aplicar este sistema debido a los cambios efectuados en la reforma tributaria del año 2014.

De modo de ilustrar se presenta un ejemplo numérico dando a conocer el esquema sin y con reforma para facilitar el análisis y su comparación con el sistema actual v/s lo que regirá a contar del 01 de enero de 2016 donde la modificación importante es que se afectarán con IVA las ventas efectuadas por las inmobiliarias que venden habitualmente inmuebles.

En el ejemplo que se presenta, la inmobiliaria compra bienes raíces a una constructora para su posterior venta manteniendo el margen de utilidad como un dato fijo.

Esquema antes de Reforma (Valores en UF)	
Constructora:	
a) Precio neto construcción	1.000
b) IVA débito (19%)	190
c) Crédito Especial (65%)	124
d) Total = a+b-c	1.067
Inmobiliaria	
e) Terreno	300
f) Construcción= a+b-c	1.067
g) subtotal	1.367
h) margen del 25%	342
i) Precio Total = g+h	1.708

Esquema Actual con Reforma (Valores en UF)	
Constructora:	
a) Precio neto construcción	1.000
b) IVA débito (19%)	190
c) Crédito Especial (65%)	124
d) Total = a+b-c	1.067
Inmobiliaria	
e) Terreno	300
f) Construcción= a-c	877
g) subtotal	1.177
h) margen del 25%	342
i) Precio Neto = g+h	1.519
j) Precio Neto sin Terreno= i-e	1.219
k) IVA débito (19%)	232
l) Precio Total = i + k	1.750

El sistema sin reforma es lo que conocemos actualmente donde la constructora vende con IVA y la inmobiliaria asume como costo la totalidad de la operación.

En el esquema con reforma, la constructora seguirá vendiendo con IVA, pero la inmobiliaria, solo asumirá como costo, el total de la facturación menos el IVA, constituyéndose ese IVA su crédito fiscal y luego sobre este monto aplicará su margen de utilidad (manteniendo el margen como un dato fijo) para posteriormente restar el valor del terreno para calcular lo que será su débito fiscal por su venta, incorporándose de esta forma a la cadena del IVA.

8.-Derecho a crédito fiscal para el adquirente¹⁴

El artículo 2, N° 9 letra b) de la ley N°20.780, sustituyó en su totalidad el texto del art 23, N°6 estableciéndose en el nuevo texto, el derecho a crédito fiscal para el adquirente o contratante, en el caso de contratos generales de construcción a suma alzada, por la parte del impuestos al valor agregado que la empresa constructora tenga derecho a rebajar de sus pagos provisionales mensuales, en virtud del artículo 21 , del DL N°910. Sin embargo, este derecho sólo procederá en el caso de contribuyentes que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles.

Por lo tanto, tratándose de vendedores habituales de bienes corporales inmuebles que hayan adquirido dichos bienes o contratado la construcción de los mismos, mediante un contrato general de construcción a suma alzada, con una empresa constructora que haya hecho uso del crédito especial contenido en el art 21 del DL N° 910, podrán utilizar como crédito el 100% del debito fiscal recargado en su adquisición o constitución.

Es importante recalcar que dicho beneficio sólo procede cuando se trate de vendedores habituales de bienes corporales inmuebles, razón por la cual, en el caso de otros contribuyentes del IVA que no son habituales en la venta de inmuebles y adquieren un bien por el cual se aplicó el beneficio del artículo 21° del D.L. 910, no tendrán derecho a usar el total del crédito fiscal recargado en la operación, pudiendo hacer uso solo de aquella parte efectivamente soportada, a saber, un 35% del impuesto facturado.

Para ejemplificar como opera este nuevo Art. 23°, N°6, en la adquisición de viviendas efectuadas por contribuyentes que se dediquen a la venta habitual de bienes corporales inmuebles, se plantean dos situaciones:

¹⁴ Circular 42 del año 2015

Ejemplo N°1: La empresa constructora vende una vivienda a la inmobiliaria y esta posteriormente la vende al consumidor final.

La empresa constructora es dueña del terreno y construye inmuebles para su venta.

Datos Ej 1

Fecha Operación 05-01-2017
Tope art 21 D.L. N° 910/1975 uf 2.000 52.704.460
Supuesto uf 05-01-2017 26.352,23

La facturación que debe efectuar la empresa constructora es la sgte .

cantidad	Detalle	Precio unitario	Total
1	Vivienda Villa Clara Estrella Casa 2000		
	Precio Neto (sin terreno)	50.000.000	
	más 19% IVA	9.500.000	
	menos credito especial 65% Art 21° DL 910	(5.929.252)	
	Precio final sin terreno	53.570.748	
	Valor del terreno	10.000.000	
	Precio final incluido el terreno		63.570.748

Características en el tratamiento tributario de la empresa constructora.¹⁵

Aún cuando se rebaje el debito fiscal al emitir la factura, la empresa constructora deberá informar en el formulario 29, el total del débito calculado (\$ 9.500.000) conjuntamente con los demás débitos y rebajar de estos el crédito fiscal del periodo o remanentes a que tengan derecho por el impuesto soportado en las adquisiciones, utilización de servicios y gastos generales, según las normas comunes, que sean pertinentes, del D.L. N° 825, de 1974. En el libro de compras y ventas deberá en todo caso, anotarse el total del débito en la columna que corresponda a este y separadamente en otra columna como información, la cantidad

¹⁵ Circular N° 26 del año 1987

deducida por concepto de la aplicación del 0,65 o crédito especial que se determinó en la factura.

En el formulario 29, del mismo periodo, la empresa constructora deducirá el crédito especial otorgado en la facturación del mes, del monto de los PPM obligatorios de la ley sobre Impuesto a la Renta. Si la empresa no estuviese obligada a efectuar estos pagos provisionales, o quedare un remanente por ser éstos de un monto inferior al del crédito especial, dicho total o saldo podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba declararse y pagarse en esa fecha con el mismo formulario.

Si una vez efectuadas las imputaciones anteriores quedare un remanente, éste podrá imputarse a los mismos impuestos del mes siguiente y así en forma sucesiva, si aún quedare remanente. El saldo se puede imputar a los meses siguientes y deberá reajustarse convirtiéndolo en UTM según su monto vigente a la fecha en que debió pagarse dicho tributo (art 27 DL N° 825) y posteriormente reconvirtiéndolo al valor de la UTM de la fecha en que se vaya a imputar.

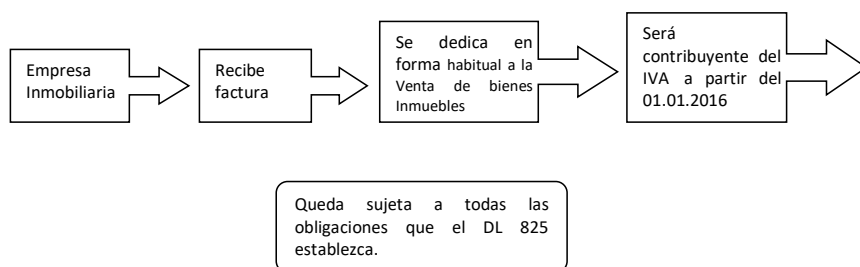
Si después de las declaraciones aún persistiese remanente por concepto del crédito especial del 0,65 éste tendrá el carácter de pago provisional voluntario de la LIR (art 88), no se debe imputar a las declaraciones del año siguiente, si no que se debe requerir su imputación o devolución en la declaración de impuestos a la renta en el f.22. En el caso de término de giro el remanente también tendrá el carácter de pago provisional voluntario.

Se hace presente que la base imponible de los pagos provisionales que deben 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 50.000.000 y 10.000.000 registradas en el modelo factura).

En el caso que la empresa constructora opere con una inmobiliaria, mediante contratos generales de construcción, situación en que la inmobiliaria es la dueña del terreno, la base imponible sobre la cual se calculara el IVA, estará constituida por el valor total del contrato

incluyendo los materiales, según lo dispuesto en el art 8° letra c), del D.L. N° 825, el cual se devengara en el momento de emitirse la o las facturas. Sobre este último punto, el art 55, inciso segundo, dispone que en los contratos generales de construcción, la factura debe emitirse en el momento en que se perciba el pago del precio del contrato, o parte de éste, cualquiera sea la oportunidad en que se efectuó dicho pago.

Características de la Empresa Inmobiliaria en el proceso de compra



Obligaciones de las empresas inmobiliarias.

Llevar libro de compra y ventas¹⁶, donde se deberá registrar día a día todas sus operaciones de compra, de venta, de importaciones, de exportaciones y de prestaciones de servicios, incluyendo separadamente aquellas que recaigan sobre bienes y servicios exentos.

Además la empresa inmobiliaria tendrá derecho a al crédito fiscal según las normas del art 23 del D.L. 825, por todas las adquisiciones, importaciones o utilización de servicios incurridos en el desarrollo de sus operaciones.

Siguiendo con los datos planteados en el ejemplo y asumiendo que la inmobiliaria haya adquirido la vivienda para incorporarlo en su activo realizable, tendrá derecho al crédito

¹⁶ De acuerdo al art 59 del DL 825, en relación con el art 74 del reglamento del IVA

fiscal, en virtud del art 23° N° 1 del D.L. N° 825, el cual corresponderá según lo dispuesto en el N° 6 del citado artículo, el total del impuesto al valor agregado consignado en la factura, sin considerar la rebaja del 65%, aplicada en virtud del art 21°, del D.L. 910 de 1975. Ello siempre que no le sea aplicable a la operación, ninguna de las normas establecidas en el Art 6° y 7° transitorios de la ley N° 20.780, ni se trate de una venta exenta conforme a lo dispuesto en al Art 12°, letra F) del D.L. N° 825, en cuyo caso y por aplicación de las normas generales de construcción contenidas en al Art 23°, N°2, no tendría derecho a crédito fiscal por destinarse el impuesto consignado en la respectiva factura a una operación no gravada o exenta de IVA.

Inmobiliaria vende la vivienda adquirida a empresa constructora.

La inmobiliaria deberá emitir la documentación correspondiente de acuerdo a lo estipulado en el art 53° letra a del D.L. 825, factura en el caso de las ventas o promesas de venta de bienes inmuebles así como también respecto de los contratos señalados en la letra e) del art 8°¹⁷.

Cabe mencionar como facturaba la inmobiliaria antes de la Ley 20.780 siguiendo los datos del ejemplo 1.

Costo de adquisición de 1 vivienda en villa Clara Estrella	63.570.748
Margen de Utilidad 25%	<u>15.892.687</u>
Precio de Venta	79.463.435

Con la entrada en vigencia de la ley 20.780, los vendedores habituales de inmuebles son contribuyentes del IVA desde el 01-01-2017, por lo que en el mismo ejemplo y manteniendo el margen de utilidad, el costo que debe considerar la empresa inmobiliaria para facturar, no debe incluir el impuesto al valor agregado, ya que puede ser imputado a los débitos fiscales.

¹⁷ Los contratos de instalación o confección de especialidades y los contratos generales de construcción.

cantidad	Detalle	Precio unitario	Total
1	Vivienda Villa Clara Estrella Casa 2000		
	Precio Neto (sin terreno)	59.963.435	
	más 19% IVA	11.393.053	
		0	
	Precio final sin terreno	71.356.488	
	Valor del terreno	10.000.000	
	Precio final incluido el terreno		81.356.488

El impuesto soportado en la venta de la vivienda deberá ser declarado por la inmobiliaria dentro del plazo legal según el art.64°, del D.L. N° 825.

9.-Ejercicios del crédito especial empresas constructoras.

Ejercicio 1

El nuevo texto legal ha introducido un tope al valor de construcción de las viviendas que puedan acceder al beneficio, así como también se ha establecido un tope al monto total de la franquicia que se puede obtener.

Los montos establecidos en la nueva ley son los siguientes:

Viviendas hasta 2.200 uf (casas sin subsidio hasta 2.000 uf y casas con subsidio hasta 2.200 uf) Franquicia 225 UF

Teniendo como base las cantidades señaladas (en U.F.) y asumiendo un valor del terreno del 35% del valor total de la venta, la siguiente tabla muestra la aplicación de la normativa.

Precio Total	Precio Terreno 35%	Precio neto (sin terreno)	IVA	65%	tope	Beneficio real
1.000	350	650	124	80	225	80
1.250	438	813	154	100	225	100
1.500	525	975	185	120	225	120
1.750	613	1.138	216	140	225	140
2.000	700	1.300	247	161	225	161
2.200	770	1.430	272	177	225	177
2.400	840	1.560	296	193	225	193
2.800	980	1.820	346	225	225	225
3.100	1.085	2.015	383	249	225	0
3.300	1.155	2.145	408	265	225	0

Of.1.075 de 19 de mayo de 2017, se excluye terreno para el calculo del crédito del 65%.

Los topes señalados en la letra precedentes no son aplicables a los contratos celebrados con las instituciones de beneficencia mencionadas en el inciso segundo de la norma que se analiza.

Para acceder al beneficio la empresa constructora deberá contar con el respectivo permiso municipal de edificación.

El beneficio no será aplicable a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, ni aún en los casos que pudieren implicar la variación de la superficie originalmente construida, salvo en los casos de las viviendas sociales definidas en el artículo 3° del DL N° 2.552 de 1979.

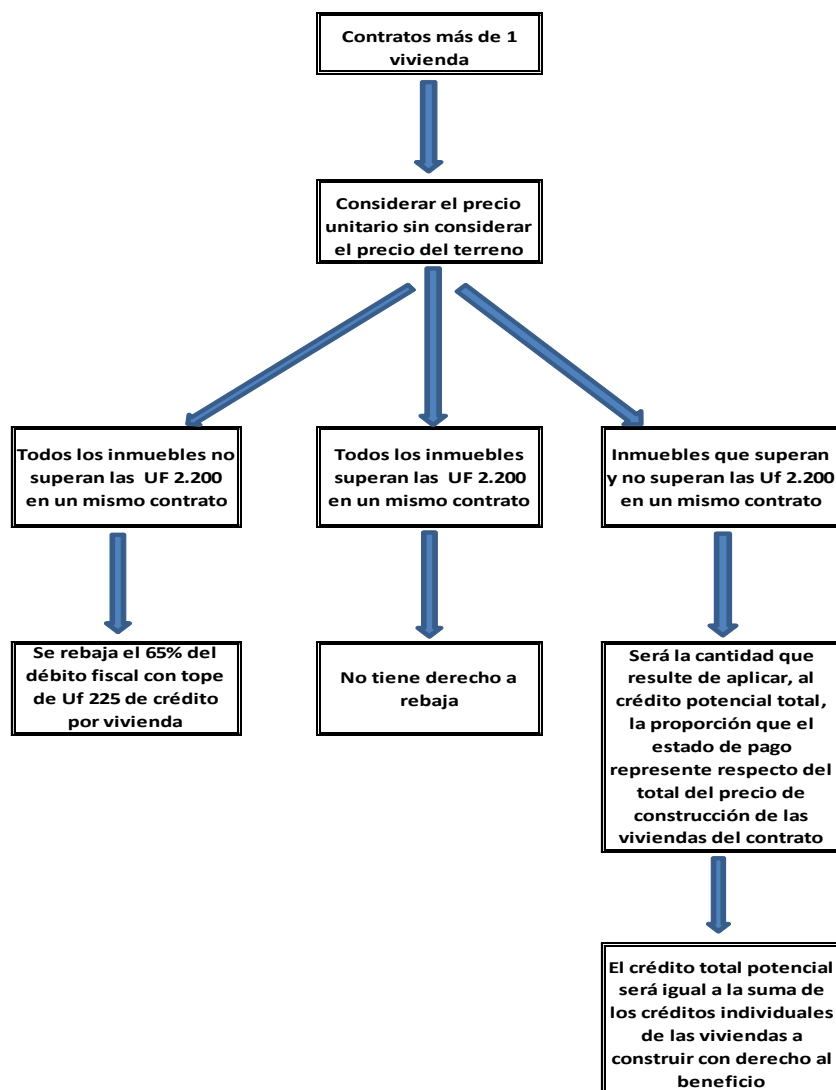
El beneficio no será aplicable a los contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos salvo en los casos de las viviendas sociales definidas en el artículo 3° del DL N° 2.552 de 1979.

En los contratos de construcción de más de una vivienda, o que tengan por objeto completar la construcción de las mismas deberán indicar el precio unitario de cada una de ellas, incluyendo en dicho valor el prorrato del valor de los bienes comunes, y, en su caso, el valor de las obras preexistentes, el cual deberá ser declarado en el contrato.

Cuando el contrato general de construcción incluya inmuebles para habitación, que no excedan de 2.000 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, lo que implica que la distribución de costos por vivienda deberá efectuarse al inicio de cada proyecto.

Esquema N°1: Para los contratos más de una viviendas



Ejercicio 2

Contiene proyecto de construcción de 5 viviendas con los precios individuales que se indican en la tabla, asumiendo un valor del terreno de 35% del valor de venta y un estado de pago que representa un 20% del total del precio de construcción de las viviendas del contrato:

Precio Total	Precio Terreno 35%	Precio neto (sin terreno)	IVA	65%	tope	Beneficio real	
1.500	525	975	185	120	225	120	
1.500	525	975	185	120	225	120	
1.900	665	1.235	235	153	225	153	
2.500	875	1.625	309	201	225	201	
3.500	1.225	2.275	432	281	225	0	
10.900	3.815	7.085	1.346	875		594	
↓							
Precio total de construcción del proyecto		Beneficio Imputable				Crédito potencial Total	
↓							
594X20%	→					118,8	118,8

Por lo tanto, como el beneficio imputable en facturación del estado de pago correspondiente a la proporción que el estado de pago representa respecto del total del precio de construcción de las viviendas del contrato, en este caso, 20%, aplicado sobre el crédito potencial total de 594 uf, el beneficio imputable a 118,8 uf.

Las empresas constructoras deberán informar al SII los antecedentes que sirven 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.

De acuerdo a lo establecido por el inciso penúltimo del art 64 del código tributario, el SII tiene la facultad de tasar el 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.

Ejercicio 3

Contrato general de construcción por un valor de 16.000 uf, por un proyecto de construcción de 8 viviendas, con los precios individuales que se indican en la tabla, asumiendo un estado de pago que representa un 20% del total del precio de construcción de las viviendas del contrato.

Precio Unitario de construcción	IVA	65%	tope	Beneficio real
1.500	285	185	225	185
1.500	285	185	225	185
1.500	285	185	225	185
1.500	285	185	225	185
2.000	380	247	225	225
2.000	380	247	225	225
2.000	380	247	225	225
4.000	760	494	225	0
16.000	3.040	988		1.416
↓				
Precio total de construcción del proyecto	Beneficio Imputable			Crédito potencial Total
↓				
1416X20%	→			283

10.-Resumen y Conclusiones

Con la entrada en vigencia de la Reforma N° 20.780 del año 2014 y N° 20.899 del año 2016 que introdujo algunos cambios en el Artículo 21 del D.L. 910 de 1975 cuyo principal característica es el crédito especial a Empresas constructoras equivalente al 65% del débito generado en la venta de inmuebles con fines habitacionales y en los contratos generales de construcción que no sean por administración con los mismos fines.

Rebaja en forma paulatina el tope para el valor de la vivienda que se podrán acoger al beneficio para los años 2015 y 2017.

Este beneficio sirve como pago provisional para el Impuesto a la Renta

Uno de los cambios relevantes es la rebaja del tope en el valor de las viviendas cuyo valor no debe exceder las UF 2.000 y en el caso de viviendas cubiertas total o parcialmente con subsidio la vivienda no debe exceder las UF 2.200.

Se otorga también el beneficio a Empresas constructoras que por fabricar viviendas con beneficio de subsidio (otorgado por el Minvu) y por consiguiente están exentos de IVA de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 12 letra F del DL 825, tendrán un beneficio equivalente a un 0,1235 del valor de la venta de bienes inmuebles. Los contratos de arriendo con opción de compra que realicen las Empresas constructoras, exentos de IVA de acuerdo al artículo antes mencionado no tendrán derecho al beneficio.

El tope del crédito se mantiene en las UF 225.

Se mantiene el criterio en el caso de la urbanización de terrenos y los contratos de ampliación, reparación, modificación o mantención, aunque modifique la superficie construida, no tendrán derecho al crédito especial de empresas constructoras a excepción de las viviendas sociales de acuerdo al DL N°2.552 de 1979.

En mi trabajo de Tesis intento describir los cambios que ha generado la reforma tributaria N° 20.780 y N° 20.899 del año 2014 y 2016 respectivamente en el artículo 21 del Decreto Ley 910 del año 1975 que destaca el beneficio a las Empresas Constructoras por la elaboración de casas destinadas para habitación y ciertas instituciones de beneficencia. Además se puede destacar la evolución que ha tenido dicho beneficio en los últimos 42 años donde inicialmente se buscaba no encarecer el valor de las viviendas, pero a lo largo de este tiempo se ha desvirtuado el uso de dicho beneficio en donde vemos que junto con una empresa constructora aparece una inmobiliaria generando un desmedro en el consumidor final que es para quien estaba dirigido dicho beneficio. Hoy de acuerdo a los datos obtenidos se ve que los topes de las viviendas han bajado considerablemente, junto con el tope del crédito propiamente tal y cada vez se han ido acotando los trabajos en los cuales se afectaba con la franquicia como son las ampliaciones y urbanizaciones a las viviendas. En definitiva el beneficio se mantiene en su mayoría para viviendas sociales excluyendo a la clase media del país.

11.- Anexo N°1

Códigos a llenar en el formulario 29 que involucra el crédito del Artículo 21 del DL 910 de 1975

En la línea 112 código 126 del f.29 se registra el 65% del Débito Fiscal recargado por las empresas constructoras en la venta de inmuebles para habitación construidos por ellas y sobre los contratos generales de construcción que no sean por administración de dichos inmuebles, considerando los topes legales y los requisitos para la utilización de este crédito (Art. 21 del D.L. N° 910, de 1975 y sus modificaciones, Circulares N° 52, de 2008, 39, de 2009 y 65 de 2014).

En la línea 112 código 128 se registra el remanente de Crédito Especial de Empresas Constructoras declarado en la línea 117 Cód. 130 del mes inmediatamente anterior, reajustado según el Art. 27, del D.L. N° 825, de 1974.

En la línea 112 Código 571: Registre la suma de los códigos. 126 y 128.

En la línea 119 Código 130 se debe anotar, si existiese el remanente del crédito a empresas constructoras, que servirá para el mes siguiente, reajustado de acuerdo a lo establecido por el artículo 27 de la ley del IVA.

Cuando en el mes de diciembre existe remanente del crédito especial de empresas constructoras, este toma el carácter de un pago provisional del que se establece en el artículo N° 88 de la LIR.

Códigos a llenar en el formulario 22 que involucra el crédito del Artículo 21 del DL 910 de 1975

Si después de efectuarse la declaración por el impuesto del mes de diciembre de cada año aún subsistiese remanente por concepto del mencionado crédito especial de 0,65, este tendrá el carácter de pago provisional voluntario de la Ley de Impuesto a la Renta (art 88), no debiendo imputarse en las declaraciones mensuales del año siguiente, si no que requerir su imputación o devolución en la declaración anual de impuesto renta (F.22)

En la línea 57 Códigos 83 del formulario 22 debe ser usado exclusivamente por las Empresas Constructoras, debe anotarse el remanente del crédito especial por concepto del 65% del débito fiscal y el cual debe corresponder al valor registrado en pesos en la línea 119 código 130 del formulario 29 del mes de diciembre del ejercicio comercial respectivo.

Dentro de las obligaciones que tienen las Empresas Constructoras es informar mediante las Declaraciones Juradas N° 1842 y N° 1843.

El plazo para presentar la DJ N° 1842 es hasta el último día del mes en que vence el plazo para presentar el formulario 22, correspondiente al periodo tributario en que se genero el crédito especial a las empresas constructoras (CEEC) a declarar. Por ejemplo si dicho crédito es generado en el mes de agosto la fecha límite de presentación es hasta el último día del mes de septiembre. En la declaración jurada se debe informar la identificación de la empresa que hace uso del beneficio, el tipo de contrato del que trata el proyecto, facturación y los permisos de la obra.

El plazo para presentar la DJ N° 1843 es el 30 de marzo, es de obligación anual y se debe informar respecto a la identificación del solicitante del crédito, los proyectos asociados, los mandantes de dichos proyectos y los datos de los inmuebles relacionados al proyecto,

indicando si tuvieron derecho al beneficio en cuestión e indicando los montos involucrados en caso de haber hecho uso del beneficio.

Anverso f.22



AÑO TRIBUTARIO 2017
Impuestos Anuales a la Renta

F22

VÁLIDA PARA PAGAR EN BANCOS E INSTITUCIONES RECAUDADORAS

TIPOS DE RENTAS Y REBAJAS		CRÉDITO POR IMPTO. 1a CATEGORÍA EMPRESARIO INDIVIDUAL		CRÉDITO POR IMPUESTO 1a CATEGORÍA		RENTAS Y REBAJAS	
RENTAS AFECTAS	1 Retiros (Arts. 14, 14 bis y 14 quáter).	847		600	104		+
	2 Dividendos distribuidos por S.A., C.P.A. y S.p.A. (Arts. 14, 14 bis y 14 quáter).			601	105		+
	3 Gastos rechazados pagados y otras partidas a que se refiere el Inc. 3° Art. 21.				106		-
	4 Rentas presuntas de: Bienes Raíces, Minería, Explotación de Vehículos y otras (Art. 34).			603	108		+
	5 Rentas propias determinadas según contabilidad simplificada, planillas, contratos y otras rentas.			954	955		
	5 Rentas por participación en sociedades que determinen rentas según contabilidad simplificada, planillas, contratos y otras rentas.			956	957		
	5 Rentas obtenidas de contribuyentes acogidos a letra A del artículo 14 Ter (Propias y por Participaciones en Sociedades).			958	959		
	5 Total Rentas determinadas según código [604]= códigos [954]+[956]+[958] y código [109]= códigos [605]+[607]+[959]			604	109		+
	6 Rentas percibidas de los Arts. 42 N° 2 (Honorarios) y 48 (Rem. Directores S.A.), según Recuadro N°1.				910		+
	7 Rentas de capitales mobiliarios (Art. 20 N°2), Retiros de ELD (Arts. 42 ter y quáter), Fondos Múltiples y Ganancias de Capital (Art. 17 N°8), etc.			905	195		+
8 Rentas exentas del Impuesto Global Complementario (Art. 54 N°3).			606	152		+	
9 Rentas del Art. 42 N° 1 (sueldos, pensiones, etc.).				961		+	
10 Incremento por Impuesto de Primera Categoría.	159		Incremento por impuestos pagados o retenidos en el exterior.	748	749		+
11 Impuesto Territorial pagado en el 2016.	166		Donaciones Art. 7° Ley N° 16.282 y D.L. N°16.	907	764		-
12 Pérdida en operaciones de capitales mobiliarios y ganancias de capital según líneas 2, 7 y 8 (ver instrucciones).					169		-
13 SUB TOTAL (Si declara Impuesto Adicional trasladar a líneas 48 ó 49).					158		=
14 Cotizaciones previsionales correspondientes al empresario o socio (Art. 65 letra b).					111		-
15 Intereses pagados por créditos con garantía hipotecaria, según Art. 55 bis.	750		Dividendos Hipotecarios pagados por Viviendas Nuevas acogidos al DFL N°2 según Ley N° 19.622.	740	751		-
16 20% Cuotas Fdos. Inversión adquiridas antes del 04-06-93.	822		Ahorro Previsional Voluntario según inciso 1° Art. 42 bis.	765	766		-
17 BASE IMPONIBLE ANUAL DE IUSC o IGC (Registre sólo si diferencia es positiva).					170		=
18 Impuesto Global Complementario o IUSC según tabla (Art.47 ó Art. 52).				157			+
19 Impuesto Global Complementario sobre intereses y otros rendimientos (Art. 54 bis)				1017			+
20 Débito Fiscal por Ahorro Neto Negativo según Recuadro N°4 (N°5 letra A y ex letra B Art. 57 bis).				201			+
21 10% Tasa Adicional de Impuesto Global Complementario, sobre cantidades declaradas en línea 3 (Inc. 3° Art. 21)				910			+
22 Crédito al IGC por Fomento Forestal según D.L. N°701.				135			-
23 Crédito proporcional al IGC por rentas exentas declaradas en línea 8 (Art. 56 N°2).				136			-
IUSC O IMPUESTO GLOBAL COMPLEMENTARIO AL IMPUESTO	24 Crédito al IGC por Impuesto Tasa Adicional según ex Art. 21.			176			-
	25 Crédito al IGC por donaciones para fines deportivos (Art.52 y Sgtes. Ley N°19.712).			752			-
	26 Crédito al IGC por Impuesto de Primera Categoría sin derecho a devolución (Arts. 41 A letra E N°7 y 56 N°3).			608			-
	27 Crédito al IGC o IUSC por Gasto en Educación (Art.55 ter).			895			-
	28 Crédito al IGC o IUSC por donaciones para fines sociales (Art. 1° bis Ley N° 19.885).			897			-
	29 Crédito al IGC por donaciones a Universidades e Institutos Profesionales (Art.69 Ley N°18.681).			609			-
	30 Crédito al IUSC por impuestos pagados o retenidos en el exterior (Arts. 41 A, letra D y 41 C N° 3).			1018			-
	31 Crédito al IGC o IUSC por Impuesto Único de Segunda Categoría (Art. 56 N° 2).			162			-
	32 Crédito al IGC o IUSC por Ahorro Neto Positivo según Recuadro N° 4 (N°4 letra A y ex letra B Art. 57 bis).			174			-
	33 Crédito al IGC o IUSC por Impuesto de Primera Categoría con derecho a devolución (Art. 56 N° 3).			610			-
	34 Crédito al IGC por impuestos pagados o retenidos en el exterior (Arts. 41 A, letras A y D y 41 C).			746			-
	35 Crédito al IGC por donaciones al Fondo Nacional de Reconstrucción (Arts. 5 y 9 Ley N° 20.444).			866			-
	36 Crédito al IGC o IUSC por donaciones para fines culturales (Art.8 Ley N°18.985).			607			-
	37 IMPUESTO GLOBAL COMPLEMENTARIO O IMPUESTO ÚNICO DE SEGUNDA CATEGORÍA, DÉBITO FISCAL Y/O TASA ADICIONAL DETERMINADO.				304		

Si el resultado es negativo, anótelos en el código 304 entre paréntesis y vea las instrucciones para la línea 37.

Si el resultado es positivo, anótelos en el código 304 sin paréntesis y luego transfírelas al código 31 de la línea 38.

IMPUESTOS DETERMINADOS		IMPUESTOS	BASE IMPONIBLE	REBAJAS AL IMPUESTO			
38		Impuesto Primera Categoría sobre rentas efectivas.	960	961	962	+	
39		Impuesto Primera Categoría contribuyentes letra A del Art. 14 Ter	963	964	965		
40		Impuesto Primera Categoría (18)=(960)+(963); (19)=(961)+(964) y (20)=(962)+(965).	18	19	20	+	
41		Impuesto Específico a la Actividad Minera (Art. 64 bis).	824		825	+	
42		Impuesto Primera Categoría sobre rentas presuntas.	187	188	189	+	
43		Impuesto Único Primera Categoría según Inc. 3° N°8 del Art. 17.	195		196	+	
44		Impuesto Art. 2° D.L. N° 2398/78.	77	74	79	+	
45		Impuesto Único según Inc. 1° del Art. 21.	113	1007	114	+	
46		Impuesto Único Activos Subyacentes según N°3 Art. 58.	908		909	+	
47		Impuesto Único Art. 82 Ley N° 20.712 (LUF) tasa 10%.	951		952	+	
48		Impuesto Adicional por Exceso de Endeudamiento.	753	754	755	+	
49		Impuesto Adicional D.L. N° 600/74.	133	136	134	+	
50		Impuesto Adicional Ley de la Renta.	32	76	-34	+	
51		Diferencia de Impuesto Adicional por crédito indevido por Impuesto de 1ra Categoría según Inc. 5° N°4 Art. 74.	911	10% Tasa Adicional de Impuesto Adicional, sobre cantidades declaradas en línea 3 (Inc. 3° Art. 21).	913	914	+
52		Retención de Impuesto sobre gastos rechazados y otras paridas (Tasa 45%) según Art. 79.	923	Retención de Impuesto sobre activos subyacentes (Tasa 20% y/o 35%) según Art. 79.	924	925	+
53		Impuesto Único Talleres Artesanales.	21	Impuesto Único Pequeños Artesanales.	83	786	+
54		Impuesto Único por Retiros de Ahorro Previsional Voluntario (según N°3 inciso 1° Art. 42 bis).	767	Restitución Crédito por Gastos de Capacitación Excesivo (Art. 6° Ley N° 20.326).	862	863	+
55		Reliquidación Impto. Glob. Compl. por Término de Giro (Art. 38 bis).	51		63	71	-
56		Pagos Provisionales (Art. 84).	36	Crédito Fiscal AFP (Art. 23 D.L. N° 3.500).	848	849	-
57		Crédito por Gastos de Capacitación.	82	Crédito por Rentas Fondos Mutuos con derecho a devolución (Art. 106).	768	769	-
58		Crédito Empresas Constructoras.	83	Crédito por Reintegro Peajes (Ley N° 19.764).	173	612	-
59		Retenciones por rentas declaradas en línea 6 (Recuadro N°1).	198	Mayor Retención por sueldos y pensiones declaradas en línea 9.	54	611	-
60		Retenciones por rentas declaradas en líneas 7 y/o 53 código 707.	832	Retenciones por rentas declaradas en líneas 1, 3, 4, 5, 42, 46 y 46.	833	834	-
61		PPLA sin derecho a devolución (Arts. 31 N°3 y 41 A letra E N°7).	912	PPLA con derecho a devolución (Arts. 31 N°3 y 41 A letra E N°7).	167	747	-
62		Remanente de crédito por Reliquidación del Impuesto Único de Segunda Categoría y/o por Ahorro Neto Positivo, proveniente de líneas 51 y/o 32.	119	Remanente de crédito por Impuesto de Primera Categoría proveniente de línea 33.	116	757	-
63		Créditos puestos a disposición de los socios por la sociedad, con tope del total o saldo del impuesto adeudado.	58	Crédito por Sistemas Solares Térmicos (Ley N° 20.365).	870	871	-
64		Pago Provisional Exportadresh. Art. 13, Ley N° 18.768.	181	Retenciones sobre intereses según Art. 74 N° 7.	881	882	-
65		Cargo por Cotizaciones Previsionales según Arts. 89 y Sgtes. D.L. N° 3.500.				900	+
RESULTADO LIQUIDACIÓN ANUAL IMPUESTO RENTA. (Si el resultado es negativo o cero, deberá declarar por Internet).					305		=

Si el resultado es positivo, trasladado a línea 69

RECARGOS POR DECLARACIÓN FUERA DE PLAZO				IMPUESTO A PAGAR	69	Impuesto Adeudado	90		+
72	MÁS: Retenciones declaradas fuera de plazo.	92			+	70	Reajuste Art. 72 línea 69:	39	
73	MÁS: Intereses y Multas declaradas fuera de plazo.	93		+	71	TOTAL A PAGAR (Líneas 69-70)	91		=
74	TOTAL A PAGAR (Líneas 71+72+73)	94		=					

03	ROL ÚNICO TRIBUTARIO	01	PRIMER APELLIDO O RAZÓN SOCIAL	02	SEGUNDO APELLIDO	05	NOMBRES
06	Calle	N°	Of. Dpto.	08	Ciudad	09	Comuna
10	Región	11	12	13	14	15	16
17	Teléfono	18	Correo Electrónico	19	Actividad, Profesión o Giro del Negocio	20	Cód. Actividad Económica
21	22	23	24	25	26	27	28
29	30	31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42	43	44
45	46	47	48	49	50	51	52
53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68
69	70	71	72	73	74	75	76
77	78	79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90	91	92
93	94	95	96	97	98	99	100

Si su declaración resulta con devolución o calzada, ésta debe ser presentada por Internet en sii.cl. (En los centros de Atención al Contribuyente, del SII, podrá acceder a nuestro sitio web y declarar)

NOTA: El Rol Único Tributario, Nombre o Razón Social, Resultado Liquidación Anual Impuesto Renta, Domicilio, Comuna, Región y el resto de los datos de identificación son obligatorios.

DECLARE POR INTERNET EN sii.cl


ORIGINAL:
Servicio de Impuestos Internos

Válido con timbre y firma del cajero

Pág. 2 / 5

Declaración Jurada 1842 y 1843

Declaración Jurada Mensual sobre Determinación del crédito especial de empresas constructoras



F1842

FOLIO

DECLARACIÓN JURADA MENSUAL SOBRE DETERMINACIÓN DEL CRÉDITO ESPECIAL DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS

AÑO TRIBUTARIO 20__

Sección A: IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DECLARANTE

ROL ÚNICO TRIBUTARIO				RAZÓN SOCIAL			
DOMICILIO POSTAL				COMUNA			
CORREO ELECTRÓNICO				FAX		TELÉFONO	

Sección B: DETALLE DE DETERMINACIÓN MENSUAL DEL CRÉDITO ESPECIAL EMPRESAS CONSTRUCTORAS (CEEC)

N°	DATOS DEL DOCUMENTO QUE AUTORIZA LAS OBRAS				DATOS DEL CONTRATO GENERAL DE CONSTRUCCIÓN				DATOS DE LA FACTURA EMITIDA													
	TIPO DE DOCUMENTO	N° DOCUMENTO	FECHA DOCUMENTO	COMUNA EN QUE SE EJECUTARÁN LAS OBRAS	TIPO DE CONTRATO	FECHA DEL CONTRATO	RUT MANDANTE	VALOR TOTAL DEL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN (PESOS)	VALOR TOTAL DEL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN (UF)	CONCEPTO DE EMISIÓN	N° DE DOCUMENTO	FECHA DE EMISIÓN DOCUMENTO	RUT COMPRADOR O MANDANTE	VALOR NETO	MONTO CEEC CALCULADO (EN PESOS)	VALOR TERRENO	MONTO IVA	VALOR TOTAL DEL DOCUMENTO				
C8	C11	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10	C11	C12	C13	C14	C15	C16	C17				
<p>CUADRO RESUMEN FINAL DE LA DECLARACIÓN</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>MONTO TOTAL CEEC INFORMADO (en pesos)</td> <td>N° TOTAL REGISTROS INFORMADOS</td> </tr> <tr> <td>C18</td> <td>C19</td> </tr> </table>																			MONTO TOTAL CEEC INFORMADO (en pesos)	N° TOTAL REGISTROS INFORMADOS	C18	C19
MONTO TOTAL CEEC INFORMADO (en pesos)	N° TOTAL REGISTROS INFORMADOS																					
C18	C19																					

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON LA EXPRESIÓN VERDADERA DE LA VERDAD, POR LO QUE ASUMO LA RESPONSABILIDAD CORRESPONDIENTE

RUT REPRESENTANTE LEGAL

Declaración Jurada Anual sobre Proyectos de construcción con derecho a uso del crédito especial a empresas constructoras.

Sii Servicio de Impuestos Internos

FOLIO

DECLARACIÓN JURADA ANUAL SOBRE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN CON DERECHO A USO DEL CRÉDITO ESPECIAL A EMPRESAS CONSTRUCTORAS.

AÑO TRIBUTARIO 20__

Sección A IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DECLARANTE

ROL ÚNICO TRIBUTARIO		RAZÓN SOCIAL	
DOMICILIO POSTAL		COMUNA	
CORREO ELECTRÓNICO	FAX	TELÉFONO	

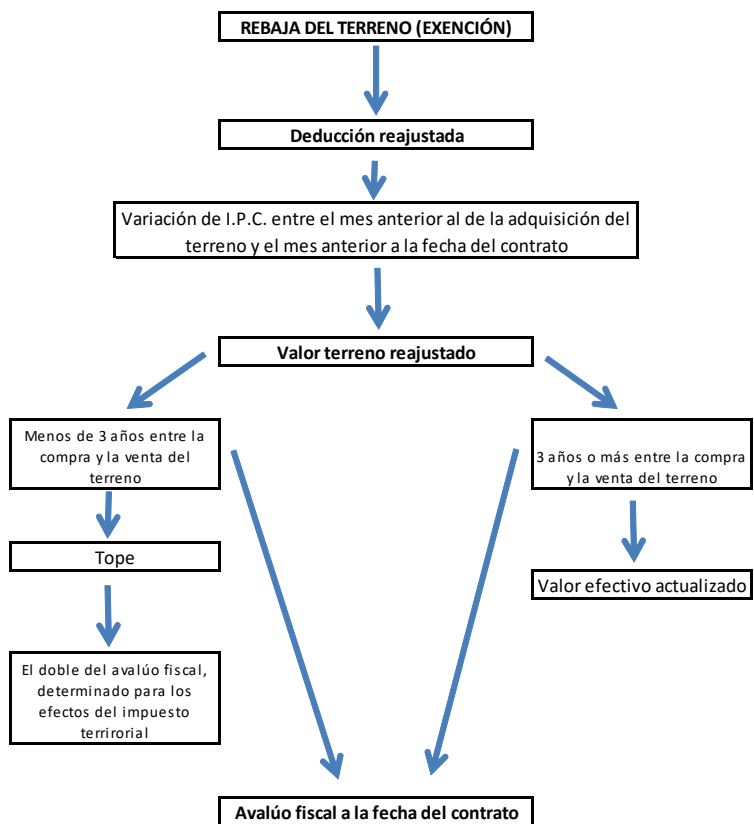
Sección B DETALLE DE ANTECEDENTES DE PROYECTOS

N°	DATOS DEL DOCUMENTO QUE AUTORIZA LAS OBRAS				DATOS DEL CONTRATO GENERAL DE CONSTRUCCIÓN						DETALLE CÁLCULO DEL CIBC POTENCIAL PROYECTADO					
	TIPO DE DOCUMENTO	N° DOCUMENTO	FECHA DOCUMENTO	COMUNA EN QUE SE SITUAN LAS OBRAS	TIPO DE CONTRATO	FECHA DEL CONTRATO	RUT MANDANTE	VALOR TOTAL DEL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN (PESOS)	VALOR TOTAL DEL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN (UF)	TIPO DE INMUEBLES	CANTIDAD DE INMUEBLES CON DERECHO A CREDITO		CANTIDAD DE INMUEBLES SIN DERECHO A CREDITO	CIBC Determinado (P19-01)	CIBC Determinado (UF)	FECHA INICIO DE LA OBRA
											CON CREDITO MENOR A TOPE	CON CREDITO IGUAL A TOPE				
C0	C09	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10	C11	C12	C13	C14	C15
CUADRO RESUMEN FINAL DE LA DECLARACIÓN																
TOTAL CIBC PESOS			TOTAL CIBC UF			N° TOTAL DE REGISTROS INFORMADOS										
C16			C18			C19										

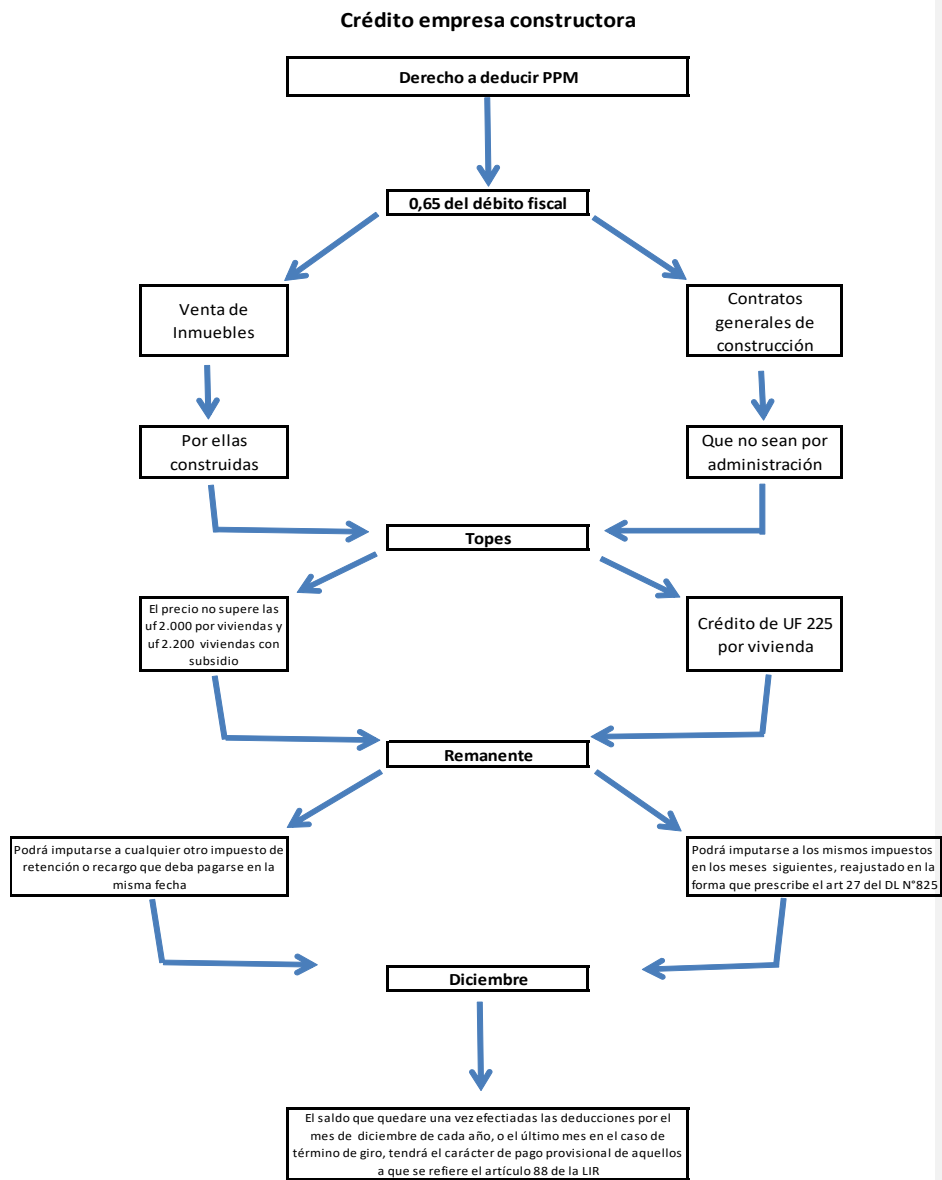
DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON LA EXPRESIÓN FIEL DE LA VERDAD, POR LO QUE ASUMO LA RESPONSABILIDAD CORRESPONDIENTE

RUT REPRESENTANTE LEGAL

12.- Anexo N° 2



13.- Anexo N° 3



14.- Principales consultas emitidas al SII post reforma.

- 1) ¿Puede una fundación que no está detallada en el art 21 D.L. 910/1975 acogerse al beneficio tributario del 65%?

R: Si, mediante oficio 1.123 de 05/2018 y 1289 de 06/2017 se establece que el DS N°5 del año 1988 establece expresamente los documentos que necesitan las instituciones no señaladas nominativamente en el art 21 del D.L. 910.

- 2) ¿La reconstrucción de un edificio (terremoto) puede acogerse al beneficio fiscal del art 21 del D.L. 910/1975?

R: Si, mediante oficio N°11 de 01/2018 si procede aplicar dicho beneficio, a contrato pactado bajo la modalidad de suma alzada, cuyo objetivo es la reconstrucción de un edificio habitacional, que fue demolido totalmente ya que dicho contrato reúne las características de un contrato general de construcción, ya que claramente se está hablando de una obra nueva.

- 3) ¿Se puede ocupar el beneficio tributario del art. N°21 DL 910 en los contratos de construcción por suma alzada en viviendas con subsidio habitacional?

R: Si, en el oficio N° 1.299 de 06/2017 y de acuerdo a las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.899 del año 2016, las empresas constructoras que vendan viviendas o suscriban contratos generales de construcción con beneficios del subsidio habitacional que financien en todo o parte de dichas operaciones con el referido subsidio, tendrán un beneficio equivalente a un 0,1235 del valor de la venta, el cual se deducirá de los pagos provisionales.

4) ¿Cuál es la base de cálculo para determinar el CEEC en el caso de ventas exentas?

R: En oficio N° 1.075 de mayo del año 2017 el SII responde a esta inquietud, mediante modificación efectuada por el artículo 4°, de la Ley N° 20.899 al art 21° del D.L. N°910, se amplió el beneficio a aquellas empresas constructoras por las ventas de viviendas que se encuentren exentas del I.V.A, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Viviendas y Urbanismo, conforme lo dispuesto en la primera parte del art 12° letra F, del D.L. 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 Impuestos a la Renta, en la misma forma señalada en dicho inciso y con igual tope de 225 UF.

El objetivo del legislador al incorporar este cambio fue otorgar a las empresas constructoras que realicen este tipo de operaciones, exentas de I.V.A., el mismo tratamiento tributario, en relación al crédito especial consagrado en el art 21°, del D.L. N° 910 de 1975, que aquel otorgado a sus pares cuando venden o suscriben contratos de construcción que no sean por administración, afectos al I.V.A.

Para ejemplificar se plantea lo siguiente, si la vivienda tiene un precio de venta de UF 1.200 y el costo del terreno es de UF 100, el crédito especial sería de UF 135,85 correspondiente al resultado de multiplicar 0,1235 por UF 1.100.

5) La Subsecretaría de Desarrollo Regional y administrativo del ministerio del Interior, a través del programa Saneamiento Sanitario, apoya el financiamiento de las iniciativas de inversión de la tipología agua potable y/o alcantarillado sanitario las que están destinadas a beneficiar a la población más vulnerable y de escasos recursos que habita en condiciones de marginalidad sanitaria.

R) En oficio N° 2.000 de julio del año 2016 el SII se pronuncio respecto a esto, la Dirección Nacional ha señalado que por urbanizaciones que se destinen exclusivamente a viviendas, debe entenderse la dotación de todas aquellos elementos que requiera una vivienda para su uso en óptimas condiciones, tales

como: instalaciones de agua potable, electrificación, alcantarillado, colectores, pavimentación etc.

También ha estimado que la construcción de una planta de tratamiento de aguas servidas que se enmarca dentro de un programa cuyo objetivo es contribuir a mejorar la calidad de vida de la población que vive en extrema pobreza, mediante la construcción de una infraestructura sanitaria, que permita dotar a las viviendas de agua potable, objetivo básico de toda urbanización, respecto de la cual procede la utilización del beneficio tributario del art 21° del D.L. N° 910 en la medida que haya sido ejecutada mediante un contrato de construcción a suma alzada y accede a viviendas sociales. (art 3° del D.L. N° 2.552 de 1979 del MINVU) .

6) ¿Se puede recuperar el crédito del art 21 del D.L. N° 910 de 1975 en la instalación de colectores solares?

R) En Oficio N° 1.209 de mayo de 2016 el SII se pronuncia en forma positiva respecto a esta consulta siempre y cuando los paneles solares sean instalados en viviendas sociales de acuerdo al artículo N° 3 del D.L. N° 2.552, de 1979 del MINVU, los contratos para la instalación de colectores solares en dichas viviendas pueden acogerse a los beneficios tributarios.

7) Se puede utilizar el crédito del art 21 del D.L. 910 del año 1975 por la ampliación y remodelación de un cuartel de bomberos mediante un contrato por suma alzada?

R) Mediante oficio N° 875 de abril del año 2016 el SII que conforme a lo expuesto, se estima que dicho contrato reúne las condiciones para utilizar el crédito en comento.

15.- Bibliografía

B.C.N. Decreto Ley N° 910 del año 1975

Decreto Ley N° 825

Reforma Tributaria N° 20.780

Reforma Tributaria N° 20.899

Circular 13 del S.I.I. del año 2016

Circular 13 del S.I.I. del año 2016

Circular 70 del S.I.I. del año 2015

Circular 65 del S.I.I. del año 2014

Circular 39 del S.I.I. del año 2009

Circular 52 del S.I.I. del año 2008

Circular 26 del S.I.I. del año 1987

Oficios S.I.I.

Manual Ejecutivo de Vicente Salort S. (EDIG)

Páginas Web

www.bcn.cl

www.sii.cl

www.cetuchile.cl