



ORD N° 0248 /

- ANT.** : 1. Ord. N° 859, de fecha 10 de noviembre de 2016, mediante el cual la Subsecretaría de V. y U. imparte instrucciones sobre aplicación de exención del IVA en contratos generales de construcción de viviendas financiadas con subsidio del MINVU.
2. Oficio N° 640, de fecha 27 de marzo de 2020, mediante el cual el Director Nacional del SII, confirma criterio contenido en Ord. N° 2185, de fecha 23 de agosto de 2019, del SII, sobre exención del IVA en contratos de construcción financiados en todo o parte con subsidios habitacionales.
3. Correo electrónico, de fecha 30 de marzo del año 2020, mediante el cual se solicita al SII pronunciarse sobre el criterio establecido en el Oficio N° 640, individualizado en Ant. 2.
4. Correo electrónico, de fecha 11 de marzo del año 2021, en virtud del cual el SII confirma el criterio establecido en Oficio N° 640, de fecha 27 de marzo de 2020.
- MAT.** : Modifica los criterios establecidos en el Ord. N° 859, (V. y U.), de fecha 10 de noviembre de 2016, en el sentido que se indica y emite instrucciones al respecto.

SANTIAGO, 20 MAY 2021

DE : SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

Junto con saludar, me dirijo a ustedes con el objetivo de informar la modificación de los criterios establecidos mediante Ord. N° 859, de fecha 10 de noviembre de 2016, de esta Subsecretaría, sobre la aplicación de la exención del IVA en contrato generales de construcción de viviendas financiados en todo o parte con subsidio del MINVU, y de emitir instrucciones al respecto, del modo que a continuación se expone:



I. ANTECEDENTES:

1. A propósito de la entrada en vigencia de la Ley N° 20.899, que modifica la Ley sobre Impuestos a las Ventas y Servicios, contenida en el Decreto Ley N° 825, de 1974, esta Subsecretaría, mediante Oficio Ord. N° 470, de 24 de junio de 2016, solicitó un pronunciamiento al Servicio de Impuestos Internos (SII) sobre la aplicación de la exención del IVA en los contratos generales de construcción, reparación o ampliación de viviendas financiados en todo o parte con subsidios, considerando los Programas Habitacionales regulados por el D.S N° 49, (V. y U.), del año 2011 y el D.S N° 255, (V. y U.), del año 2006.
2. Como respuesta a dicha consulta, el SII, mediante **Ord. N° 2934**, de fecha 24 de octubre de 2016, emitió el pronunciamiento solicitado, concluyendo: *"Por lo tanto, de los tres tipos de contratos señalados en su presentación sólo el contrato de construcción en sitio propio, podría beneficiarse de la exención contenida en la primera parte del Art. 12º, letra F), del D.L. N° 825, en la medida que el beneficiario del subsidio habitacional quien es a su vez el que encarga la construcción de la vivienda, financie en todo o parte con el referido subsidio, el respectivo contrato general de construcción"*.
3. En razón de lo dispuesto, mediante dicho Ord. N° 2934, de fecha 24 de octubre de 2016, la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, por **Ord. N° 859**, de fecha 10 de noviembre de 2016, emitió instrucciones sobre la aplicación del IVA, en contratos generales de construcción financiados en todo o parte con subsidios habitacionales, estableciendo en síntesis lo siguiente:
 - a) **Son exentos de IVA:** Los contratos de construcción en sitio propio (CSP) y los contratos de construcción en nuevos terrenos, incluidos megaproyectos (CNT y MP), cuando los beneficiarios son dueños del terreno.
 - b) **Son afectos de IVA:** Los contratos destinados a ampliar y/o mejorar viviendas existentes y los contratos de construcción de viviendas habitacionales ejecutados en terrenos que no son de propiedad de los beneficiarios o del comité que los representa.
4. Luego, esta Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo tomó conocimiento del **Oficio N° 640**, de fecha 27 de marzo de 2020, mediante el cual el Director Nacional del SII señalaba: **"En este sentido, tal como se señaló en Ord, N° 2185, lo relevante es que, si los beneficiarios del subsidio habitacional se hacen finalmente propietarios de una vivienda, es decir, del inmueble construido y del terreno donde ésta se construye, procederá igualmente eximir de IVA, el referido contrato general de construcción"**.



5. Como es posible de apreciar, lo dispuesto mediante dicho Oficio N° 640, de fecha 27 de marzo de 2020, significaba en definitiva que **todos los contratos de construcción de viviendas del D.S N°49, (V. y U.), del año 2011, eran exentos de IVA, pues el objetivo final en todas las tipologías de este Programa, es que el beneficiario de subsidio se convierta en propietario de la vivienda.**
6. De esta forma, lo señalado por el SII implicaba que los contratos de construcción de viviendas habitacionales ejecutados en terrenos que no son de propiedad de los beneficiarios o del comité que los representa, que eran afectos a IVA, según lo dispuesto en Ord. N° 2934, de fecha 24 de octubre de 2016, ahora con esta aclaración, resultan estar exentos de IVA.
7. Por ello, mediante correo electrónico de fecha 30 de marzo del año 2020, se solicitó al SII pronunciarse sobre el criterio establecido en el ya citado Oficio N° 640, de fecha 27 de marzo de 2020.
8. El SII, por correo electrónico de fecha 11 de marzo del año 2021, confirma el criterio establecido en su Oficio N° 640 de fecha 27 de marzo de 2020, el cual en definitiva establece: **“que, si los beneficiarios del subsidio habitacional se hacen finalmente propietarios de una vivienda, es decir, del inmueble construido y del terreno donde ésta se construye, procederá igualmente eximir de IVA”.**

II. MODIFICACIÓN DEL CRITERIO DISPUESTO EN ORD. N° 859, DE FECHA 10 DE NOVIEMBRE DE 2016, DE LA SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO.

1. En razón de lo expuesto en el apartado I. y la necesidad de incorporar el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, regulado por el D.S 27, (V. y U.), del año 2016 y al Programa de Habitabilidad Rural, regulado en el D.S 10, (V. y U.), del año 2015, resulta pertinente modificar los criterios dispuestos en Ord. N° 859, de fecha 10 de noviembre de 2016, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, en el sentido que se indica a continuación:

Donde dice:

“1) Son exentos de IVA:

- a) **Los contratos de construcción en sitio propio (CSP)**, dado que, bajo esta tipología, la construcción de la vivienda es encargada por el beneficiario del subsidio habitacional en terreno de su propiedad, ya sea mediante la modalidad de contratación individual o colectiva.
- b) **Los contratos de construcción en nuevos terrenos, incluidos megaproyectos (CNT y MP)**, cuando los beneficiarios son dueños del terreno, dado que, en estos casos, coincide quien encarga la construcción de las viviendas (persona natural o jurídica), con quien transfiere posteriormente su dominio al beneficiario del subsidio



habitacional. Sin perjuicio del tratamiento tributario ya señalado, se debe entender que una vez construida la vivienda, el dominio de la misma la adquiere el beneficiario mediante el acto de adjudicación o compraventa. En ambos casos dicha operación siempre es exenta de IVA.

2) Son afectos a IVA:

- a) **Los contratos destinados a ampliar y/o mejorar viviendas existentes**, tales como los contratos de construcción del Programa de Protección del Patrimonio Familiar regulado por el D.S N°255 (V. y U.) de 2006, y todos aquellos que tengan por objeto ampliaciones o mejoramientos, independiente del programa del MINVU que lo financie, mantienen el régimen tributario afecto a IVA, con la correspondiente aplicación del crédito sobre impuesto del 65% DL 910 de Hacienda de 1975.
- b) **Los contratos de construcción de viviendas habitacionales ejecutados en terrenos que no son de propiedad de los beneficiarios o del comité que los representa.** Es decir, que si el terreno pertenece a un tercero, (SERVIU, EP, Municipio, Bienes Nacionales u otras persona natural o jurídica distinta de las familias) cuando realiza el proceso de transferencia del dominio, no se da la coincidencia entre quien encarga las obras con quien luego transfiere las viviendas a las familias beneficiarias del subsidio habitacional una vez finalizada la construcción de las mismas”.

Debe decir:

“1) Son exentos de IVA: Todos los contratos generales de construcción de viviendas financiados en todo o parte con subsidio habitacional, cuyo objetivo es que los beneficiarios de subsidio se conviertan en definitiva en propietarios de una vivienda.

2) Son afectos a IVA: Todos los contratos de construcción financiados en todo o parte con subsidio habitacional, cuyo objetivo es ampliar y/o mejorar viviendas existentes.”

2. En todo lo no modificado por el presente acto administrativo, rige íntegramente lo dispuesto en el Ord. N° 859, (V. y U.) de fecha 10 de noviembre de 2016, de esta Subsecretaría.
3. De esta forma, a contar de la fecha de emisión del presente Oficio, todos los SERVIU deberán adoptar las medidas tendientes a implementar dentro de sus itemizados, presupuestos y contratos lo señalado precedentemente.



III. EMITE INSTRUCCIONES SOBRE SITUACION DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE SUSCRIBIERON CONTRATOS SEGÚN LO DISPUESTO POR EL ORD. N° 859, DE FECHA 10 DE NOVIEMBRE DE 2016, DE LA SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO EN APLICACIÓN DEL ORD. N° 2934, DE FECHA 24 DE OCTUBRE DE 2016, DEL SII Y QUE VOLUNTARIAMENTE DESEEN MODIFICAR SU CONTRATO GENERAL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CON EL OBJETO DE CAMBIAR SU REGIMEN DE TRIBUTACIÓN.

1. Las empresas constructoras que hayan suscrito un contrato general de construcción afecto al IVA en virtud de los criterios establecidos en el Ord. N° 2934 de fecha 24 de octubre de 2016 del SII y el Ord. N° 859, de fecha 10 de noviembre de 2016 de esta Subsecretaría, podrán voluntariamente, solicitar su modificación para efectos de eximirse del IVA, en razón de lo indicado por el SII en su correo electrónico de fecha 11 de marzo de 2021, debiendo en este caso cumplir con el siguiente procedimiento:

- a) Se debe tratar de contratos generales de construcción de viviendas asociados a proyectos habitacionales ingresados al Banco de Postulaciones y que cuenten con Certificado de Proyecto Ingresado (CPI) emitido por SERVIU, con una fecha previa a la emisión del presente Oficio.
- b) La empresa constructora debe enviar a SERVIU una solicitud de aprobación de modificación de contrato, suscrita por: la constructora, Entidad Patrocinante y el Comité o las familias en su caso.
- c) A dicha solicitud se deberá acompañar para aprobación de SERVIU una propuesta de modificación al presupuesto de la obra, el cual deberá cumplir con las siguientes características:
 - c.1 Al menos, mantener la misma calidad y cantidad de las obras, originalmente aprobadas por SERVIU.
 - c.2 Mantener las partidas del itemizado originalmente aprobado, lo cual no obsta a la inclusión de nuevas partidas que mejoren la calidad y/o cantidad de las obras a ejecutar en beneficio de las familias.
 - c.3 Modificar a lo menos todas las partidas que sean necesarias.
 - c.4 **No** podrá incluir un aumento del porcentaje establecido en el itemizado para efectos de gastos generales, y/o utilidades, como tampoco podrá incluir la solicitud de mayores recursos por concepto de: aumentos de obras, y/o obras extraordinarias.
 - c.5 En ningún caso se podrá solicitar asignación directa de mayores recursos por concepto de cambio en el régimen de tributación del contrato.
- d) Cada SERVIU deberá realizar un análisis de admisibilidad de la solicitud efectuada, considerando que ésta cumpla con lo establecido en las letras a), b) y c) precedentes. En caso que la solicitud no cumpla con las



exigencias señaladas, SERVIU podrá rechazarla de plano.

- e) En caso que la solicitud de modificación de contrato cumpla con las exigencias señaladas en las letras a), b) y c) precedentes, SERVIU deberá proceder a tramitar el requerimiento efectuado, debiendo en primera instancia solicitar un informe técnico al Fiscalizador Técnico de Obras, en adelante e indistintamente FTO. En caso que la Fiscalización Técnica de Obras sea realizada por un profesional externo a SERVIU, éste podrá encargarse de la elaboración del informe al supervisor técnico de la obra. Asimismo, cuando se trate de proyectos que no han iniciado la ejecución de las obras, este informe deberá ser emitido por el Departamento Técnico.
- f) El FTO o el supervisor técnico de la obra o el Departamento Técnico en su caso, deberá emitir un informe técnico, sobre la propuesta de modificación del presupuesto de la obra, considerando al menos los aspectos señalados en la letra c) precedente, emitiendo un pronunciamiento al respecto.
- g) El SERVIU, con el informe del FTO o del supervisor técnico de la obra o el Departamento Técnico en su caso, procederá a analizar la solicitud en su mérito, emitiendo un pronunciamiento fundado al respecto.
- h) En caso que la propuesta de modificación del presupuesto de la obra, signifique una disminución del monto total de la obra, SERVIU excepcionalmente podrá proponer a la empresa constructora un aumento de la cantidad y/o calidad de las obras, en beneficio de las familias, debiendo en este caso mantener el monto original del contrato. La empresa constructora podrá en el ejercicio de su autonomía de la voluntad, aceptar o rechazar la propuesta de SERVIU.
- i) Una vez que SERVIU evalúe técnicamente lo solicitado por la empresa constructora o llegue a un acuerdo con la empresa constructora en el caso establecido en la letra h), emitirá por escrito su pronunciamiento respecto de la solicitud de modificación de contrato de la empresa constructora, señalando expresamente si es que esto implica o no una modificación al monto total de la obra.
- j) En ningún caso SERVIU podrá aceptar una modificación de contrato que altere la naturaleza del contrato suscrito originalmente o que implique una disminución en la calidad y/o cantidad de las obras a ejecutar.
- k) Sólo una vez que SERVIU se pronuncie favorablemente, la constructora, la Entidad Patrocinante y el Comité o las familias en su caso, podrán proceder a suscribir la modificación de contrato respectiva, la cual deberá como es habitual ser ingresada a SERVIU para su aprobación.



2. Los contratos generales de construcción celebrados a la fecha y en virtud de los criterios establecidos en el Oficio Ord. N° 859, de fecha 10 de noviembre de 2016, de esta Subsecretaría, frente a los cuales las empresas constructoras no hayan solicitado su modificación para efectos de eximirse del IVA según lo dispuesto en el N° 1 precedente, se seguirán rigiendo de acuerdo a lo dispuesto en el respectivo acuerdo contractual.
3. Finalmente, resulta relevante señalar que cualquier modificación que se realice a los contratos generales de construcción en virtud de lo dispuesto en el presente Oficio, deberá según las normas generales del derecho, aplicarse a contar de la fecha de suscripción de dicha modificación. En ese sentido, **no** se podrá de forma alguna, retrotraer los pagos realizados o dejar sin efecto las facturas válidamente emitidas y/o aceptadas en virtud de los criterios establecidos de forma previa al presente Oficio y/o a la aprobación por parte de SERVIU de la solicitud de modificación de contrato.

Se despide atentamente a Ud.



GUILLERMO ROLANDO VICENTE
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

GEA/ENS/FDM/CSF/MSZ/LRE/JRA/ADA
DISTRIBUCIÓN:

- Destinatarios:
- SERVIU de Arica y Parinacota
- SERVIU de Tarapacá
- SERVIU de Antofagasta
- SERVIU de Atacama
- SERVIU de Coquimbo
- SERVIU de Valparaíso
- SERVIU Metropolitano
- SERVIU del Libertador Bernardo O'Higgins
- SERVIU del Maule
- SERVIU de Ñuble
- SERVIU del Biobío
- SERVIU de La Araucanía
- SERVIU de Los Lagos
- SERVIU de Los Ríos
- SERVIU de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo
- SERVIU de Magallanes y de la Antártica Chilena
- Gabinete Ministro
- Gabinete Subsecretario
- DIFIN
- División Jurídica
- DITEC
- Oficina de Partes