

**ESTABLECE SISTEMA PARA LA  
DETERMINACION DEL CREDITO FISCAL DEL  
ARTICULO 23 DEL D.L. N° 825 DE 1974, LEY  
SOBRE IMPUESTO A LAS VENTAS Y SERVICIOS  
EN LOS CASOS QUE INDICA.**

**SANTIAGO,**

**RESOLUCIÓN EX. SII N° \_\_\_\_\_/**

**VISTOS:** Lo dispuesto en el artículo 6, letra A), N° 1 del Código Tributario, contenido en el artículo 1 del D.L. N° 830, del Ministerio de Hacienda, de 1974; en los artículos 1 y 7, letra b), de la Ley Orgánica del Servicio de Impuestos Internos, contenida en el artículo 1 del D.F.L. N° 7, de 1980, del Ministerio de Hacienda; el artículo 23 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, contenida en el D.L. N° 825 de 1974; el artículo 43 del Reglamento de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, contenido en el Decreto Supremo N° 55, de Hacienda, de 1977; y

**CONSIDERANDO:**

1.- Que, el artículo 23 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, establece, en lo pertinente, en sus numerales 1° al 3°, reglas para la procedencia del crédito fiscal.

En base a dichas disposiciones, cabe sostener que procede el derecho al crédito fiscal por la importación o adquisición de bienes o la utilización de servicios que se afecten a hechos gravados por dicha ley y que guarden relación directa con la actividad del vendedor; y, por el contrario, no procede el derecho al crédito fiscal si se afectan a hechos no gravados o a operaciones exentas o que no guarden relación directa con la actividad del vendedor.

Por su parte, dispone la ley que, en caso de importación o adquisición de bienes o la utilización de servicios que se afecten o destinen tanto a operaciones gravadas y exentas, el crédito fiscal se calculará de forma proporcional, de acuerdo a las normas que establece el Reglamento de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, contenido en el D.S. N° 55 de 1977, del Ministerio de Hacienda.

De lo anterior, se concluye que la ley sigue a la destinación que tengan los bienes o servicios, al momento de su adquisición o utilización, como elemento para determinar la procedencia del crédito fiscal.

2.- Que, la Ley N° 20.780 de 2014, modificada por la Ley N° 20.899 de 2016, incorporó al artículo 12, letra F, del D.L. N° 825 de 1974, una exención del Impuesto al Valor Agregado (en adelante, IVA) que beneficia las transferencias de dominio, contratos generales de construcción y el arrendamiento con opción de compra, que recaigan sobre bienes corporales inmuebles destinados a la vivienda, cuando éstos sean financiados en su totalidad o en parte con un subsidio otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

3.- Que, producto de la modificación recién mencionada, este Servicio ha observado que existen dificultades en la aplicación de las reglas de determinación del crédito fiscal mencionadas en el considerando 1 precedente, para una parte importante de los contribuyentes que se dedican a la venta habitual de bienes corporales inmuebles construidos y las empresas constructoras, toda vez que no siempre pueden determinar a priori si el IVA soportado en la adquisición o construcción de viviendas se afectará a operaciones gravadas.

Lo anterior, toda vez que el hecho que todo o parte del precio sea financiado por el adquirente con subsidio habitacional, por regla general, no es determinable de antemano por el contribuyente.

4.- Que, el artículo 6, letra A, N° 1 del Código Tributario y, en el mismo sentido, el artículo 7, letra b) de la Ley Orgánica del Servicio de Impuestos Internos, facultan al Director Nacional para Interpretar administrativamente las disposiciones tributarias, fijar normas, impartir instrucciones y dictar órdenes para la aplicación y fiscalización de los impuestos.

Por su parte, el N° 5 del artículo 43 del Decreto Supremo N° 55, de Hacienda, de 1977, Reglamento de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, faculta al Director Nacional de este Servicio para, a su juicio exclusivo, establecer otros métodos para determinar el monto del crédito fiscal proporcional, disponiendo que esto se aplicará en forma especial, pero no limitada, respecto de proyectos de lato desarrollo u otras operaciones en que transcurra un tiempo considerable entre la generación del crédito fiscal y el devengo del débito fiscal.

5.- Que, por razones de certeza y seguridad jurídica, se estima necesario establecer un sistema para la determinación del crédito fiscal del IVA, para aquellos contribuyentes vendedores habituales de bienes corporales inmuebles construidos, que no puedan determinar la procedencia del crédito fiscal conforme a los numerales 1° al 3° del artículo 23 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, en la oportunidad que dicha norma requiere.

#### **SE RESUELVE:**

1° Los contribuyentes vendedores habituales de bienes corporales inmuebles construidos y/o empresas constructoras, que efectúen operaciones susceptibles de ser financiadas, en todo o parte, con subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo conforme al artículo 12, letra F, del D.L. N° 825 de 1974, deberán aplicar las siguientes reglas:

- a) El impuesto al valor agregado que soporten en la adquisición o construcción de viviendas será considerado, provisionalmente, como crédito fiscal del período correspondiente (en adelante, Crédito Fiscal Provisional o CFP).
- b) Dicho monto se deberá expresar en UTM, considerando dos decimales, aproximando todo milésimo igual o superior a 5 al centésimo que corresponda, según su valor correspondiente al mes en que debió declarar el CFP. La suma total de los montos (en UTM) considerados como CFP en un proyecto respectivo se denominará Impuesto Total Soportado por Proyecto (ITSP) y deberá controlarse separadamente. Para estos efectos, se entenderá por Proyecto a él o los inmuebles comprendidos en una misma recepción definitiva total, o parcial si la hubiera.
- c) En cada período que se realicen operaciones exentas conforme al artículo 12, letra F, de la ley sobre impuesto a la ventas y servicios, el CFP deberá agregarse al débito fiscal de dicho período, debidamente reajustado, conforme al valor de la UTM del mes en que deba declararse dicho débito fiscal. El monto a agregar, será el equivalente al Impuesto al Valor Agregado soportado en la adquisición o construcción de las viviendas que se transfieren en dichas operaciones, conforme a las siguientes reglas:

Tratándose de viviendas que no formen parte de un Proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, dicho monto será el resultado de multiplicar el ITSP por el factor o proporción que corresponda a los metros cuadrados (m<sup>2</sup>) construidos de las unidades transferidas exentas, en el total de metros cuadrados construidos (m<sup>2</sup>) del Proyecto, para luego reconvertirlo a pesos a la fecha de la respectiva operación exenta.

Por su parte, tratándose de viviendas que formen parte de un Proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, dicho monto será el resultado de multiplicar el ITSP por el porcentaje de prorrato de las respectivas unidades transferidas exentas, incluyendo los derechos sobre los bienes de dominio común, para luego reconvertirlo a pesos a la fecha de la respectiva operación exenta.

2° El agregado al débito fiscal que resulte de aplicar las normas precedentes, deberá registrarse complementando el Registro de Compras y Ventas del período tributario correspondiente. Para dichos fines, se deberá agregar el monto IVA Débito Fiscal, registrando el código 920 del Registro de Ventas, asignado para el tipo de documento: *Otros registros no documentados. Aumenta débito*. Asimismo, este agregado al débito fiscal deberá ser declarado en el código [154] del Formulario 29.

**3°** Los contribuyentes que apliquen las reglas fijadas en los resolutivos anteriores, deberán llevar un registro electrónico, como respaldo de la contabilidad producto del sistema que se establece en la presente resolución, que se mantendrá a disposición de este Servicio. En dicho registro, se deberá consignar la identificación del vendedor habitual de bienes inmuebles, identificar el proyecto inmobiliario específico, el ITSP, las unidades de bienes inmuebles vendidos, los antecedentes de adquisición o construcción de los bienes inmuebles, el CFP, y la conversión en UTM.

**4°** Lo dispuesto en la presente resolución se aplicará, análogamente, respecto de operaciones que resulten exentas o no gravadas por aplicación de los artículos sexto y séptimo transitorio de la Ley N° 20.780, en cuanto sea procedente.

**5°** Los contribuyentes tendrán un plazo de 3 meses, contados desde la fecha de entrada en vigencia de la presente Resolución, para efectuar los ajustes ordenados, respecto de las operaciones efectuadas con anterioridad a su vigencia.

**6°** La presente resolución entrará en vigencia el primer día del mes siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

**ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLIQUESE EN EXTRACTO EN EL DIARIO OFICIAL**

**FERNANDO BARRAZA LUENGO  
DIRECTOR**