



**FACULTAD DE CS. ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE AUDITORIA**

**“Análisis sobre el Crédito Especial del 65% de
IVA en la Construcción y su relación con la
Economía del País”**

**Tesis para optar al grado de Licenciado en Sistemas de Información Financiera y
Control de Gestión y al Título de Contador Público Auditor**

ALUMNA: ANA CORREA BELTRÁN

PROFESOR GUÍA: LUIS PONCE CUADRA

VALPARAÍSO, 2013

Todo mi esfuerzo,
es una pequeña porción
que representa el esfuerzo de mis Padres,
gracias a ellos.

Dedico también este trabajo a mis Abuelos y a Carlitos,
(Sé que algún día nos volveremos a encontrar).

TABLA DE CONTENIDO

Resumen	4
Capítulo 1	
Marco Teórico	
1. Antecedentes generales.....	6
1.1 La actividad económica y el estado.....	6
1.2 Concepto de tributo.....	7
1.3 El sistema tributario chileno.....	8
1.4 Franquicias o beneficios.....	9
1.5 El impuesto a las ventas y servicios.....	10
1.6 El IVA en la Construcción.....	11
2. Antecedentes sobre el sistema de impuestos a las ventas y servicios.....	12
3. Impuesto al valor agregado en la actividad de la construcción en Chile.....	14
3.1 Concepto de empresa constructora.....	14
3.2 Análisis de los requisitos para calificar el hecho gravado de IVA.....	15
3.3 Sujeto del IVA en la Construcción.....	18
4. El crédito fiscal por impuesto al valor agregado.....	20
4.1 Derecho a crédito fiscal por la construcción de bienes corporales inmuebles	20
5. Contratos de instalación o confección de especialidades y contratos generales de construcción.....	23
5.1 Tipos de contratos.....	23
6. Normas sobre el tratamiento aplicable al valor de un terreno para efectos de	

IVA.....	24
6.1 Regla general.....	24
6.2 Límites a la deducción.....	25
6.3 Modificación al valor del terreno.....	26
6.4 Tasación.....	27
7. Modificaciones introducidas al crédito fiscal especial del 65% para empresas constructoras	27
7.1 Análisis de las modificaciones al crédito especial, introducidas a través de la ley 20.259 de 28.03.2008.....	27
7.2 Requisitos para acceder al beneficio.....	32
7.3 Situaciones en que no procede el beneficio.....	33
7.4 Análisis de uno de los requisitos limitantes, el concepto de habitación.....	34
7.5 Análisis de los límites establecidos para este beneficio y sus excepciones.....	34
8. Índice de costos de edificación (ICE).....	35
9. Vivienda: Permisos de edificación.....	36
10. Mercado inmobiliario nacional.....	40
10.1 Determinantes de la demanda y proyecciones de las ventas inmobiliarias...	45

Capítulo 2

2.1 Planteamiento del problema.....	47
2.2 Objetivo general.....	49
2.2.1 Objetivos específicos.....	49
2.3 Propuesta metodológica.....	50
2.3.1 Etapa 1: Recopilación de la información y antecedentes relevantes	50
2.3.2 Etapa 2: Sistematización de la información.....	51

2.3.3 Etapa 3: Elección del sujeto de investigación.....	51
2.3.4 Etapa 4: Aplicación de la técnica de recogida de datos.....	52
2.3.5 Etapa 5: Credibilidad, confirmabilidad, transferencia y fiabilidad.....	55
2.3.6 Etapa 6: Tabulación de resultados.....	56
2.3.7 Etapa 7: Análisis de Resultados.....	57
2.3.8 Etapa 8: Discusión de resultados.....	57
2.3.9 Etapa 9: Conclusión.....	57
Capítulo 3	
3.1 Análisis de la recogida de datos.....	59
Capítulo 4	
4.1 Análisis de resultados.....	61
Conclusiones	65
Bibliografía	69
Anexos	
Anexo 1: Actividades para cumplir los objetivos específicos.....	72
Anexo 2: Crédito fiscal especial de 65% a empresas constructoras (Norma Legal Actualizada).....	75
Anexo 3: Declaración Jurada N° 1842.....	77
Anexo 4: Declaración Jurada N° 1843.....	80
Anexo 5: Entrevistas.....	81

RESUMEN

Las Empresas Constructoras tienen derecho a un crédito especial del 65% establecido en el artículo 21 del D.L. N° 910 de 1975 y que equivale al 65% del monto del IVA recargado en las facturas que emitan por la venta de inmuebles para habitación o contratos generales de construcción de inmuebles para habitación que no sea por administración. El 25 de marzo del 2008, en el diario oficial fue publicada la ley N° 20.259, la cual en su artículo 5º, introdujo importantes modificaciones al artículo 21º del D.L. N° 910, de 1975.

La normativa emanada de la ley N° 20.259, tiene el claro propósito de restringir el uso del beneficio del crédito especial para empresas constructoras, dada la apreciación del legislador, de que dicho beneficio no estaba llegando a manos de los consumidores finales.

El Problema en estudio trata sobre el análisis respecto de la Ley N° 20.259 del año 2008, que modificó lo establecido para acceder al crédito especial del 65% en materia de IVA, otorgado a Empresas Constructoras. Debido a la persistencia de este beneficio, se busca también analizar el aporte que genera al desarrollo de la economía del País.

La investigación se desarrolla bajo un enfoque cualitativo, con alcance de sintetización que logra identificar los factores críticos significativos, para así explicar la variación de los datos obtenidos sobre la materia en estudio.

Como resultado de esta investigación se obtuvo un conocimiento cabal, respecto de la actual Ley N° 20.259 y del funcionamiento para que opere el beneficio anteriormente señalado. Conjuntamente, se analizó la razón de ser de este beneficio. No se identificaron razones para justificar su actual permanencia en materia de beneficios tributarios, denominados como un aporte o factor de impulso para el desarrollo de la economía del País.

Palabras Claves: Empresas Constructoras, IVA, Crédito Especial, Economía.

CAPÍTULO 1

MARCO TEÓRICO

1. ANTECEDENTES GENERALES

1.1 *La Actividad Económica y el Estado*

La actividad económica es parte de la realidad social y tiene por objeto la satisfacción de las necesidades, siendo el problema económico – tradicionalmente resumido bajo el axioma *recursos escasos y necesidades múltiples*- un elemento central en esta actividad de acuerdo a Altamirano Catalán & Muñoz Benavente (2006:8). El mismo autor señala que el crecimiento económico es un proceso natural que se produce como respuesta a los estímulos que esa misma actividad genera. En la misma dirección opera la actividad superior del Estado, pues en la medida que se va desarrollando, crea una serie de imperativos o necesidades, incluida la satisfacción de las necesidades públicas, para cuya satisfacción el mismo Estado y los demás entes públicos requieren de financiamiento.

La posibilidad Jurídica de establecer tributos, cualquiera sea su naturaleza, está en la Constitución Política entregada al Estado. Este último, como delegatario de la sociedad política en la consecución del bien común, puede imponer, suprimir, reducir o condonar tributos de cualquier clase o naturaleza, establecer exenciones o modificar las existentes y determinar su forma, proporcionalidad o progresión de acuerdo a lo que señala Evans de la Cuadra & Evans Espiñeira (1997).

“El Estado ejerce su potestad tributaria para crear tributos que gravan determinados actos. La potestad tributaria se define como la facultad que tiene todo Estado de instituir tributos como también deberes y prohibiciones de naturaleza tributaria. Sin embargo, la referida potestad no sólo importa la facultad de crear tributos, sino, más ampliamente, todo un conjunto de normas

que permiten recaudar, administrar y fiscalizar el cumplimiento de la carga tributaria”. (Altamirano Catalán & Muñoz Benavente, 2006)

1.2 *Concepto de Tributo*

De acuerdo a lo que señala Evans de la Cuadra (1986), una precisión destacable de la Constitución de 1980 fue la utilización del vocablo “tributo”, en reemplazo de la expresión “impuestos y contribuciones”, de que se valía la del año 1925. La razón, señala el autor es que “tributo” engloba a toda la exacción patrimonial impuesta por la ley a las personas en beneficio de la nación, representada por el Estado, dejando atrás las discusiones acerca del contenido y diferencias de impuestos y contribuciones que hubo respecto del antiguo texto.

“Los tributos son las obligaciones pecuniarias que la ley impone a las personas para el cumplimiento de los fines del bien común propios del Estado. Como tales, los tributos constituyen el objeto sobre el que recae la obligación tributaria, es decir, la relación que se establece entre el Estado, como titular del poder tributario, y los contribuyentes o responsables, que deben satisfacer la prestación jurídica de contenido patrimonial (tributo) impuesta por aquél. Los tributos suelen clasificarse en impuestos, contribuciones especiales y tasas”. (Evans de la Cuadra & Evans Espiñeira, 1997, pág. 64)

Cada tipo de tributo se diferencia de los demás fundamentalmente por la naturaleza del hecho jurídico que da origen al tributo:

- a) El impuesto se caracteriza por tener como hecho jurídico tributario a un hecho de la vida común, tomando como índice la capacidad económica, y porque su cobro no está condicionado a la utilización de un servicio público.
- b) La contribución de mejoras, principal exponente del segundo tipo de tributo, se caracteriza por tener como hecho generador a un aumento o incremento del valor venal de la propiedad inmueble, derivado de una obra pública.

- c) La tasa se caracteriza por que el hecho jurídico tributario es aquí la utilización efectiva o potencial de un servicio público divisible y mensurable. (Evans de la Cuadra & Evans Espiñeira, 1997)

“Ahora bien, el impuesto puede conceptualizarse como la prestación monetaria, de carácter indivisible, recabada por el Estado de los particulares compulsivamente y de acuerdo a reglas fijas, para financiar servicios de interés general”. (Evans de la Cuadra & Evans Espiñeira, 1997, pág. 65)

1.3 *El Sistema Tributario Chileno*

“El actual sistema tributario chileno, está integrado por dos grupos de normas. El primero conforma lo que la doctrina denomina *normas de derecho tributario formal*, que contiene principalmente normas de carácter administrativo relacionadas, principalmente con la aplicación, fiscalización y control de los impuestos, así como con la tipificación infraccional, todas cuales dan origen al Código Tributario. El segundo grupo de normas conforma lo que la doctrina ha denominado *normas de derecho tributario material o sustancial*, que permiten reconocer la existencia de impuestos específicos, todas la cuales han dado origen a la Ley sobre Impuesto a la Renta, a la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, a la Ley sobre Herencias y Donaciones, y Ley sobre Impuesto Territorial, entre otras. Estas normas toman en consideración diversas manifestaciones de riqueza, tales como los incrementos patrimoniales, el consumo, la celebración de contratos o actos con contenido patrimonial, todas las cuales permiten diversificar las fuentes de tributación, alcanzando amplios sectores de contribuyentes”. (Altamirano Catalán & Muñoz Benavente, 2006)

Desde el punto de vista de su fiscalización como señalan Altamirano Catalán & Muñoz Benavente (2006); la facultad de crear normas está entregada al Servicio de Impuestos Internos¹ (SII), que se manifiestan a través de los

¹ El Servicio de Impuestos Internos es un organismo de administración autónoma, que se relaciona con el Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Hacienda, y que tiene como función principal la fiscalización de todas aquellas materias de tributación fiscal interna

denominados medios de fiscalización, desplegados respetando una serie de limitaciones.

1.4 Franquicias o Beneficios

Las voces “franquicias o beneficios indirectos” que usa el Constituyente en esta materia nos obliga a un breve análisis económico-jurídico de su significado. José Luis Cea puntualiza que los beneficios directos equivalen a los subsidios, en que el Estado agrega directamente una cantidad de dinero al destinatario. En los beneficios indirectos, en tanto, el Estado deja de cobrar una cantidad. “Ambos producen el mismo efecto, pero en el primer caso se paga dinero y en el segundo se rebajan tributos”. (Fermendois Vohhringer, 2006)

La ciencia económica ha provisto a éstas palabras de un contenido análogo. Los beneficios directos o indirectos de los que trata la Constitución, en lenguaje económico equivalen a las subvenciones. Por éstas se entiende “un pago del Estado a una empresa o economía doméstica que suministra o consume mercancía”. Empero, este pago del Estado puede efectuarse de dos modos:

- Directamente, como una aportación de recursos monetarios o en especies valuables en dinero.
- Indirectamente, por medio de exenciones tributarias, u otros beneficios que no impliquen los descritos anteriormente. (Fermendois Vohhringer, 2006)

De lo anterior se puede deducir que las subvenciones directas se constituyen como egresos propiamente tales, y las indirectas como privación de ingresos posibles. Entonces son precisamente las subvenciones indirectas las que envuelven un problema económico, dado que al tratarse mayoritariamente de exenciones (no-ingresos), deben ser estimadas en su costo por la autoridad económica. (Fermendois Vohhringer, 2006)

1.5 El Impuesto a las Ventas y Servicios

“El impuesto al valor agregado² es un tributo que grava solamente el mayor valor o valor agregado del bien o servicio en cada etapa de la producción o comercialización, el que está constituido por el margen de comercialización que el industrial, comerciante o prestador de servicios aplica”. (De la Peña Riquelme, 2001)

Cuadro N° 1: Gastos Tributarios IVA, correspondientes al año 2012.

Gastos Tributarios IVA, año 2012.
(Millones de dólares y porcentajes)

Componentes	US\$	% del total	% del PIB
1. Exenciones y hechos no gravados	986	53,6	0,37
-Salud	425	23,1	0,16
-Educación	350	19,0	0,13
2. Créditos	854	46,4	0,32
-Crédito especial de construcción de viviendas	503	27,3	0,19
IVA	1.840	100,0	0,69

Fuente: Elaborado en base a información de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, Informe de Finanzas Públicas Proyecto de Ley de Presupuestos para el Sector Público, año 2012.

² Ley sobre Impuesto al Ventas y Servicios D.L. 825 de 1974.

“En síntesis, el impuesto al valor agregado no es otra cosa que un impuesto de etapas múltiples que admite la deducción del impuesto pagado en las fases anteriores, con lo que supera el inconveniente de su acumulación”. (De la Peña Riquelme, 2001)

En Chile el IVA fue establecido en virtud del Decreto Ley N°825, de 31 de diciembre de 1974, y puesto en vigencia a contar del 1º de marzo de 1975, siendo su implantación uno de los pasos más trascendentales en las reformas de los impuestos indirectos. (De la Peña Riquelme, 2001)

1.6 El IVA en la Construcción

“En el año 1987, a través de la Ley N° 18.630, se incorporó el IVA a la actividad de la construcción. Quedaron así afectos al pago de IVA tanto los contratos de construcción, de cualquier tipo, como también la transferencia de los bienes corporales inmuebles bajo ciertas condiciones. Al ser las empresas constructoras incorporadas a este tributo, pasan a ser generadoras de débito fiscal y, por lo mismo, titulares del derecho a crédito en todas sus operaciones”. (Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, Departamneto de Estudios, Extención y Publicaciones, 2005, pág. 2)

Señala Endress (2009), que las disposiciones vigentes a la fecha de modificación, sólo gravaban con el IVA, los contratos generales de construcción celebrados por administración y los contratos de instalación o confección de especialidades incluyéndolos dentro de los hechos gravados especiales establecidos en su artículo 8º. Ello convertía a las empresas constructoras en sus consumidores finales frente al IVA, obligándolas a incluir dentro de sus costos el impuesto soportado en la adquisición de sus insumos y bienes de capital y en la utilización de servicios relacionados con su actividad, dejándolas en una posición de desmedro frente a otros sectores productivos ya que el paliativo establecido por el artículo 21 del D.L. N° 910, de 1975 –que las autorizaba para recuperar parte de ese tributo, mediante su deducción como crédito del impuesto a la renta- no bastaba para compensar dicha desventaja.

Este Marco Teórico aborda las temáticas mencionadas anteriormente, con la finalidad de estudiar las modificaciones introducidas por la Ley 20.259³, la cual establece nuevos requisitos para acceder al crédito especial del 65% otorgado a empresas constructoras y límites en relación al tope del crédito y valor de la vivienda construida. Esta ley deroga en forma definitiva el beneficio respecto de los contratos de construcción relativos a la ampliación, modificación, reparación o mantenimiento de inmuebles y respecto de la urbanización, salvo ciertas excepciones. Se busca definir o establecer la relación entre este beneficio otorgado a las Empresas constructoras, y el eventual aporte que genera esta actividad, al impulso en el desarrollo de la Economía del País.

2. ANTECEDENTES SOBRE EL SISTEMA DE IMPUESTOS A LAS VENTAS Y SERVICIOS

“En Chile a contar del 1º de marzo de 1975, se aplica el actual sistema de Impuesto al valor agregado que reemplazó al antiguo sistema de la ley N° 12.120, sobre Impuestos a las compraventas y servicios la que gravaba las transferencias de bienes corporales muebles y aplicaba el impuesto básicamente a nivel de fabricante o productor con una tasa del 24% sobre el precio efectivo en que eran transferidas las especies”. (Coronado, 2002, pág. 5)

Una de las principales diferencias entre el antiguo y nuevo sistema se puede apreciar, en que el sistema anterior, entre las ventas que realizaba un fabricante, la tasa del impuestos recaía sobre el precio de venta de la mercadería en la cual iban incluidos los impuestos pagados sobre las materias primas y otros insumos. Con esto resultaba que se pagaba impuesto sobre impuesto. (Coronado, 2002)

“En cambio una de las principales características del actual sistema de IVA., es que lo anterior no ocurre, ya que la tasa del impuesto se aplica exclusivamente sobre

³Ley N° 20.259 Ministerio de Hacienda, publicada el 25 de Marzo de 2008. Establece rebaja transitoria del Impuesto a las Gasolinas Automotrices y modifica otros cuerpos Legales. (Biblioteca del Congreso Nacional, 2008)

aquellas partidas componentes del precio de venta que no han tributado⁴ previamente”. (Coronado, 2002)

De acuerdo a lo que señala De la Peña (2001), la modalidad del impuesto al valor agregado del gravamen chileno, desde el punto de vista económico, basada fundamentalmente en el tratamiento asignado a las inversiones de capital, corresponde a los impuestos “tipo consumo”, toda vez que, al permitir la deducción de tales inversiones, recae en definitiva sobre los gastos del consumo y no sobre los de capital. Cubre todas las etapas del ciclo económico, hasta llegar al consumidor. Lo anterior significó incluir dentro del ámbito del impuesto al sector del comercio minorista, ya que su aplicación a todas las etapas de la producción y de la distribución es condición indispensable para que el impuesto resulte proporcional al precio final de venta de los bienes y para asegurar la efectiva neutralidad del tributo en los procesos y relaciones económicas.

“En Chile, el Impuesto al Valor Agregado (IVA) que afecta a las ventas y servicios, está estructurado en torno dos conceptos: el débito fiscal⁵ o impuesto aplicado en las ventas o prestación de servicios y el crédito fiscal⁶ que corresponde a la deducción permitida sobre la anterior carga tributaria, determinado por el IVA recargado en las facturas que acreditan sus adquisiciones o la utilización de servicios. Así, la carga tributaria se aplica sobre el valor agregado por cada contribuyente⁷ en la respectiva etapa del proceso de comercialización o producción. La base imponible para efectos de esta ley es el valor de la operación respectiva y la tasa vigente es de 19%”. (Biblioteca del Congreso Nacional, 2005)

⁴Las partidas que no han tributado implica que, aún no han pagado los impuestos correspondientes.

⁵Débito Fiscal es el Impuesto al Valor Agregado (IVA) recargado en las boletas, facturas, liquidaciones, notas de débito y notas de crédito emitidas por el concepto de ventas y servicios efectuados en el período tributario respectivo. (Servicio de Impuestos Internos, 2012)

⁶Crédito Fiscal es el impuesto soportado, entre otros documentos, en las facturas de proveedores, facturas de compras, notas de débito y de crédito recibidas que acrediten las adquisiciones o la utilización de servicios efectuados en el período tributario respectivo. (Servicio de Impuestos Internos, 2012)

⁷Contribuyentes son las personas naturales o jurídicas, o los administradores o tenedores de bienes ajenos afectados por impuestos. (Servicio de Impuestos Internos, 2012)

3. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO EN LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EN CHILE

3.1 Concepto de Empresa Constructora

“El sector de la Construcción, corresponde a una actividad comercial productiva, constituida tanto por personas naturales como jurídicas, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho⁸, orientadas a la elaboración de bienes inmuebles, estando presentes la prestación de servicios de construcción y concesiones viales”. (Servicio de Impuestos Internos, 2012)

De acuerdo a lo señalado por el SII, debe entenderse que empresa constructora no es sólo la organización que tiene específicamente por objeto vender bienes inmuebles que construye total o parcialmente, sino que también cualquier persona natural o jurídica, que realice dichas operaciones ya sea permanente o eventualmente, como giro único o parte principal o no de ese giro. (Endress, 2009)

“La construcción de viviendas tiene un trato preferencial en relación con el IVA. En efecto, las constructoras tienen derecho a imputar contra el IVA un crédito especial igual al 65% del impuesto debitado en sus ventas. El tamaño de este crédito supone que las empresas constructoras operan con márgenes promedio de 65% sobre las ventas. Sin embargo, en la realidad estos márgenes son bastante menores, por lo que es usual que al aplicar este crédito especial se generen remanentes. Estos remanentes pueden ser imputados contra cualquier otro impuesto, o bien, cuando no hay impuestos contra los cuales descontarlos, se puede solicitar su devolución. La consecuencia de lo anterior es que el beneficio a la construcción de viviendas es superior a una simple exención⁹ de IVA, estando más cerca de una exención total, como la de los exportadores”. (2000, pág. 15)

⁸Comunidades y Sociedades de Hecho corresponden a sociedades donde se cometió un error o hubo una falla en su constitución, por ejemplo, no se publicó el extracto en el Diario Oficial o no se inscribió en el Registro de Comercio. Por lo tanto no se logra crear una persona jurídica distinta a los socios, y simplemente se forma una comunidad. Sin embargo, para fines tributarios, se considera como un contribuyente ya que va a generar impuestos, pero no es una persona distinta con un RUT propio. (EMOL, 2006)

⁹Exención es franquicia o beneficio tributario, establecido por ley, en virtud del cual se libera del pago de impuestos o gravámenes, ya sea que se beneficie a una determinada actividad o contribuyente. La

3.2 Análisis de los requisitos para calificar un hecho gravado básico de venta en la Construcción

- a) En primer lugar debe existir una convención que sirva para transferir el dominio o cuota de dominio¹⁰ o derechos reales¹¹ constituidos sobre bienes corporales inmuebles.

“Para que una convención sea susceptible de gravarse con el tributo, es necesario que ella sirva para transferir el dominio de los bienes corporales que son objetivo del gravamen. De esta forma la convención debe ser de aquellas que por su naturaleza sirven para transferir el dominio como la compraventa y la permuta, contratos a los cuales el artículo 703 del Código Civil, le confiere expresamente el carácter de títulos traslaticios de dominio¹² u otros actos que sirvan al mismo objetivo, como la dación en pago¹³”. (Endress, 2009, pág. 27)

Aunque el DL N° 825 no lo explicita derechamente, resulta obvio que dentro de las diferentes categorías de bienes inmuebles reconocidas por el Código Civil –inmuebles por naturaleza, por adherencia y por destinación- sólo quedan gravados con el IVA, los segundos, esto es, aquellos que se reputan inmuebles por adherir en forma permanente a la tierra o suelo, como las casas o edificios. (Endress, 2009)

“Respecto a las cuotas de dominio sobre inmuebles, la situación se presentará cuando dos o más personas sean co-dueñas de una cosa corporal inmueble por adherencia que ha sido construida en conjunto por

liberalización puede ser de tipo total o parcial. En el primer caso, exime por completo del tributo respectivo; en el segundo, sólo de la parte que alcanza la liberalización. (Diccionario Tributario, 2012)

¹⁰El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra derecho ajeno. (Código Civil, 2009)

¹¹Derecho Real es el que se tiene sobre una cosa sin respecto a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prendas y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales. (Código Civil, 2009)

¹²Títulos Traslaticios de Dominio son aquellos que sirven para transferir derechos y/o bienes; como la compraventa, permuta, donación, etc.

¹³Dación en Pago se considera también como un título traslativo de dominio; es el pago mismo de una obligación, pero con otra cosa distinta.

ellas o a lo menos en una parte, y uno de los comuneros enajena precisamente su cuota o parte alícuota en el bien”. (Endress, 2009, pág. 28)

- b) La transferencia debe ser realizada por un vendedor, en este caso empresa constructora.

Se entenderá por vendedor, cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y sociedades de hecho, que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Asimismo se considerará vendedor la empresa constructora, entendiéndose por tal a cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades o sociedades de hecho, que se dediquen 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. Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos, calificar a su juicio exclusivo, la habitualidad. (Cámara Chilena de la Construcción, 2006)

La definición de vendedor comprende al productor, fabricante o empresa constructora que venda materias primas o insumos que, por cualquier causa, no utilice en sus procesos productivos. (Diccionario Tributario, 2012)

“Respecto a la habitualidad que exige la ley el SII ha señalado que aun cuando, la misma norma legal señalada entrega una facultad exclusiva al SII para calificar la habitualidad, no es menos cierto que el artículo 4º del Reglamento del Decreto Ley Nº 825, establece un marco de referencia al cual se han ceñido los diversos dictámenes emitidos sobre la materia. Sobre el particular, el Reglamento indica que el Servicio considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes corporales muebles de que se trate y con estos antecedentes determinará si el ánimo que guió al contribuyente para adquirirlo fue para su uso, consumo o para la reventa”. (Endress, 2009, pág. 28)

La calificación de la habitualidad, siempre ha sido necesaria hacerla sólo cuando por las características de la operación de que se trate, sea dudosa la calidad de vendedor de la persona que transfiere el bien. Por lo tanto, es claro que debe calificarse de vendedor, a quienes se constituyan como una empresa organizada para construir y vender uno o varios inmuebles. (Endress, 2009)

- c) Que la convención sea a título oneroso.

Esto tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes gravándose cada uno en beneficio del otro. Aplicando lo anterior a la ley del IVA se puede señalar que el impuesto afecta a contratos o convenciones mediante los cuales se transfiere el dominio de determinados bienes, sólo cuando el adquirente de tales bienes queda obligado a pagar mediante una contraprestación actual o futura, a favor del tradente de los mismos. (Endress, 2009)

“Es importante señalar que para los efectos de la calificación del contrato y por consiguiente de la procedencia del impuesto, no es necesario que la contraprestación a que se obliga el adquirente consista en dinero: ella puede consistir en una obligación de hacer, no hacer o de dar una cosa distinta de dinero sin que ello prive al contrato su carácter de oneroso excluya el impuesto”. (Orrego, 2000, pág. 16)

- d) Que la convención debe recaer sobre un bien corporal inmueble de propiedad de una empresa constructora o sobre los derechos reales constituidos sobre ellos, siempre que el inmueble haya sido construido por dicha empresa, ya sea totalmente o una parte, aunque el resto lo construya para ella, otra u otras empresas constructoras. (Endress, 2009)

“El inmueble debe ser de propiedad de la empresa constructora que lo enajena, lo que significa que debe encontrarse bajo su dominio, esto es, inscrito a su nombre en el Registro de Propiedad del respectivo Conservador de Bienes Raíces, por tanto las posteriores y sucesivas ventas

de estos inmuebles se marginan de la tributación aun cuando la enajenación la realice una empresa constructora. A diferencia de lo que ocurre con los bienes corporales muebles los valores agregados que puedan generarse en futuras transacciones de los inmuebles, no constituyen materia afecta a impuesto”. (Endress, 2009, pág. 29)

En efecto, sólo se pretendió gravar con el IVA, la construcción propiamente dicha y no el terreno sobre el cual se haya realizado, como lo dejan en evidencia las disposiciones del inciso segundo y siguientes, al artículo 17 de la ley del IVA, que permite deducir del precio de venta del inmueble estipulado en el respectivo contrato, el valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación, para los efectos de la aplicación del IVA. (Endress, 2009)

e) Que el bien esté situado en el territorio nacional.

Respecto a la venta de inmuebles de propiedad de una empresa constructora, se aplican las mismas de territorialidad que los bienes muebles, esto es, sólo se aplicará el IVA cuando la convención recaiga sobre un bien inmueble ubicado en el territorio nacional. (Endress, 2009)

Se señala, que la persona o calidad del adquirente es irrelevante para los efectos de la aplicación del tributo o configuración del hecho gravado. (Endress, 2009)

3.3 Sujeto del IVA en la Construcción

La regla general según dispone el artículo N° 10 de la Ley, es el vendedor; cuando celebre una convención¹⁴ definida como venta o que se equipare a venta. (Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios, 2011)

¹⁴ Convención se define como el ajuste y concierto entre dos o más personas o entidades. (Real Academia Española, 2010)

Recordando que se entiende por venta, toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles, bienes corporales inmuebles de propiedad de una empresa constructora construidos totalmente por ella o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o derechos reales constituidos sobre ellos, como asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la Ley del IVA equipare a venta. (Cámara Chilena de la Construcción, 2006)

Respecto del gravamen aplicable a la actividad de la construcción, es importante señalar algunos sujetos pasivos¹⁵ especiales, que se encuentren indicados en el artículo 11 de la ley, como son:

- El comprador o adquiriente, cuando el vendedor o tradente no tenga residencia en Chile (letra b);
- La sociedad o la comunidad, en los casos de adjudicaciones de bienes corporales inmuebles construidos total o parcialmente por las sociedades, comunidades y cooperativas de vivienda, cuando se trate de la liquidación de ellas, siendo cada socio o comunero solidariamente responsable del pago del tributo en la parte correspondiente a los bienes que le sean adjudicados (letra c), y
- El aportante, en el caso de aportes a sociedades (letra d),
- Los contratistas o subcontratistas en el caso de los contratos de instalación o confección de especialidades. (Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios, 2011)

¹⁵El Sujeto Pasivo de la obligación tributaria o deudor es la persona contra quien va dirigida la prestación contenida en la obligación tributaria El deudor en virtud de tal deber, debe enterar en arcas fiscales una determinada cantidad de dinero. (Altamirano Catalán & Muñoz Benavente, 2006)

4. EL CRÉDITO FISCAL POR IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

De acuerdo a lo señalado en el N° 1 del artículo 23, tendrá derecho a crédito el IVA recargado en las facturas emitidas con ocasión de un contrato de venta o promesa de venta de un bien corporal inmueble, de los contratos de instalación o confección de especialidades y de los contratos generales de construcción. Esto indica que el IVA registrado separadamente en la factura que acredite una operación de esta naturaleza, necesaria para el desarrollo del giro de un contribuyente de dicho tributo, podrá deducirse de débito fiscal en el período correspondiente. (Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios, 2011)

Mismo derecho tienen las empresas constructoras, incluyendo las que celebran contratos generales de construcción, por los pagos afectos a IVA que hagan con motivo de contratos que celebren con terceros, ya sea de instalación o confección de especialidades o de construcción de parte de la obra que venderá, sin perjuicio, de los materiales, combustible, servicios utilizados, gastos generales, etc., cuyo IVA también da derecho a crédito cuando guarde relación con la actividad de la empresa constructora o contratista. (Endress, 2009)

Señala el autor que distinta es la situación de las empresas que actúen como constructoras y, al mismo tiempo, como inmobiliarias, es decir, en este último caso adquieren inmuebles terminados para su venta, ya que sólo podrán recuperar como crédito fiscal IVA, lo que corresponda a la primera de sus actividades nombrada. (Endress, 2009)

4.1 Derecho a Crédito Fiscal por la construcción de bienes corporales inmuebles

Indica el autor que, dará derecho a crédito fiscal el IVA soportado por adquisiciones de materiales, servicios utilizados o gastos generales, que sean necesarios para la construcción de bienes corporales inmuebles, respecto de las operaciones que se acrediten con facturas emitidas. (Endress, 2009)

Al tratarse de empresas constructoras, incluyendo las que celebren contratos generales de construcción, deberán registrar en el Libro de Compras y

Ventas¹⁶ las facturas correspondientes a cada mes, detallando el monto de la operación y el IVA. La suma de este último constituirá el crédito fiscal del período con derecho a deducir el débito fiscal del mismo mes por operaciones afectas a IVA, que realicen, o a ser reajustado sujeto a las normas del artículo 27 del decreto ley N° 825, cuando resulte un remanente para imputar al impuesto recargado en las operaciones del mes o meses siguientes. (Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios, 2011)

A continuación se presenta un cuadro comparativo de elaboración propia, que sintetiza la información contenida en el Decreto Ley N° 910 de 1975, Ley 18.630 de 1987 y actual Ley 20.259 de 2008; respecto de la evolución que ha tenido el IVA en la construcción y el tratamiento del crédito especial otorgado a las empresas constructoras a través de los años y las respectivas modificaciones que han sido incorporadas.

Cuadro N° 2 : Evolución de la normativa sobre el crédito especial de IVA

¹⁶Libros de Compras y Ventas es un libro obligatorio para los contribuyentes afectos al Impuesto al Valor Agregado (IVA), en el que se deberá llevar un registro cronológico de las compras y ventas y ser timbrado por el Servicio de Impuestos Internos. (Diccionario Tributario, 2012)

Decreto Ley N° 910 de 1975	Ley 18.630 de 1987	Ley 20.259 de 2008
<p>"Las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto del Impuesto a la Renta de 1ª Categoría y/o del Impuesto Global Complementario de sus dueños o socios, una cantidad de hasta el 50% del impuesto a las Ventas y Servicios que hubieren soportado en el ejercicio o año calendario correspondiente por concepto de contratos de instalación o confección de especialidades, y de hasta el 25% de los impuestos que por otros conceptos dan derecho al crédito fiscal, conforme a las normas señaladas en el artículo 21° de la Ley sobre IVA. Este derecho sólo podrá hacerse efectivo respecto de los impuestos señalados que se causen con ocasión de contratos generales de construcción o edificación que dichas empresas ejecuten por una suma alzada".</p> <p>"Estas deducciones podrán hacerse efectivas imputando al monto de los pagos provisionales mensuales obligatorios, que deban efectuar los contribuyentes señalados, a cuenta de los impuestos a la renta, la cantidad representativa del porcentaje correspondiente de los impuestos soportados en el período tributario respectivo, pudiendo el remanente que se produjere imputarse a los pagos provisionales de los meses siguientes".</p>	<p>"Las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos 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".</p> <p>"El remanente que resultare de esta imputación por ser inferior el pago provisional obligatorio o por no existir la obligación de hacerlo en dicho período, podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba pagarse en la misma fecha, y el saldo que aún quedare podrá imputarse a los mismos impuestos en los meses siguientes, debidamente reajustados".</p> <p>"El saldo que quedare una vez efectuadas las deducciones por el mes de diciembre de cada año, o el último mes en el caso de término de giro, tendrá el carácter de pago provisional".</p>	<p>Establece un límite al valor de las viviendas, señalando: "cuyo valor no exceda de 4.500 unidades de fomento, 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".</p> <p>"Para acceder al beneficio la empresa constructora deberá contar con el respectivo permiso municipal de edificación.".</p> <p>"Excepto para el caso de aquellos contratos que recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el artículo 3° del decreto ley 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.".</p> <p>"Las empresas constructoras deberán informar al Servicio de Impuestos Internos, 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".</p>

Fuente: Elaboración propia

5. CONTRATOS DE INSTALACIÓN O CONFECCIÓN DE ESPECIALIDADES Y CONTRATOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN

EL artículo N° 8 señala: “El Impuesto de este Título afecta a las ventas y servicios. Para estos efectos serán consideradas también como ventas y servicios, según corresponda: e) Los contratos de instalación o confección de especialidades y los contratos generales de construcción”. (2011, pág. 4)

5.1 Tipos de Contratos

a) Contratos de Instalación o Confección de Especialidades

El contrato de instalación o confección de especialidades está definido en el artículo N° 12 inciso 1° del Reglamento del IVA, señalando que para los efectos de lo previsto en el artículo 8°, letra e) de la ley, se entenderá por contratos de instalación o confección de especialidades aquellos que tienen por objeto la incorporación de elementos que adhieren permanentemente a un bien mueble, y que son necesarios para que éste cumpla cabalmente con la finalidad específica para la cual se construye. (Endress, 2009)

b) Contratos Generales de Construcción.

Son aquellos que sin cumplir las características específicas de los contratos de instalación y confección de especialidades, constituyen una confección de una obra material nueva que incluya a lo menos dos especialidades y que habitualmente forman parte de una obra civil. (Endress, 2009)

Los contratos generales se encuentran afectos cualquiera sea la modalidad bajo la cual se celebren. Al respecto señala el SII, que desde este punto de vista el contrato de excavación y socialzados¹⁷ por suma alzada, no constituye un contrato general de construcción, ya que no tiene por objeto

¹⁷Socalzar se define como reforzar por la parte inferior un edificio o muro que amenaza ruina. (Real Academia Española, 2010)

la construcción de una obra material inmueble nueva, por lo que no procede a su respecto la aplicación del beneficio bajo análisis. (Endress, 2009)

c) Contratos de Construcción por Suma Alzada.

Es lo que se conoce como obra vendida ya que al ser suministrados los materiales por el contratista, cabe entender que se trata de una venta y el riesgo de la obra en su ejecución recae en el patrimonio del contratista. (Endress, 2009)

d) Contrato de Construcción por Administración.

Es aquel en que el contratista aporta solamente su trabajo personal o cuando el respectivo contrato debe ser calificado como arrendamiento de servicios por suministrar el que encarga la obra la materia principal, de acuerdo al artículo 12, inciso 2º del Reglamento D.L. N° 825. Estos contratos siempre han estado gravados con IVA por tener el carácter de arrendamiento de servicios. (Endress, 2009)

6. NORMAS SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE AL VALOR DE UN TERRENO PARA EFECTOS DEL IVA

6.1 Regla General

En caso de venta o promesa de venta de los bienes inmuebles gravados, el artículo N° 17 en su inciso 2º, entrega normas sobre el tratamiento que debe darse al valor del terreno para los efectos de aplicar el IVA. (Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios, 2011)

“En primer término debe tenerse presente que el valor del terreno en ningún caso constituye base imponible del tributo, por lo que las normas señaladas son aplicables cuando éste se encuentre incluido en el precio de la venta o de la promesa de venta. Obviamente que si en el contrato respectivo se fija el

valor del terreno en forma separada del de la construcción, también será necesario que para dicha determinación se tengan presente estas disposiciones, debiendo también facturarse el valor del terreno en el mismo documento que se emita por el cobro del precio del contrato, ya sea de una sola vez o en cuotas, con reajustes, intereses, etc., según cuáles hayan sido las condiciones pactadas en el contrato para su pago”. (Endress, 2009, pág. 40)

Cuando el terreno se encuentre incluido en el precio del contrato, como norma general debe deducirse reajustado. Para efectuar este ajuste deberá determinarse el porcentaje de variación del Índice Precios al Consumidor¹⁸ (IPC) en el período comprendido, entre el mes anterior a la fecha del contrato. El porcentaje así obtenido servirá para calcular la cantidad que, agregada al precio original del terreno, constituirá su valor actualizado. (Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios, 2011)

6.2 Límites a la deducción

Señala el texto que el valor del terreno reajustado, con derecho a deducir del precio del contrato, no podrá exceder de la cantidad equivalente al doble del avalúo fiscal¹⁹, determinado para los efectos del Impuesto Territorial²⁰, vigente a la fecha del contrato de venta o promesa de venta del inmueble. No obstante, este límite no será aplicable cuando entre la adquisición del terreno y el contrato respectivo exista un plazo de tres años o más, caso en el cual podrá deducirse el valor efectivo calculado con el reajuste indicado anteriormente. (Endress, 2009)

Igual situación de excepción, respecto del límite señalado, posibilita la ley respecto de un terreno en que entre la fecha de su adquisición y venta medie

¹⁸ Determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas. (www.ine.cl)

¹⁹ El avalúo fiscal indica el valor que le ha asignado el fisco a un bien y que puede ser diferente del valor comercial. (Diccionario Tributario, 2012)

²⁰ Impuesto Territorial se establece a través de la Ley 17.235 de 1998, el impuesto a los bienes raíces, que se aplicará sobre el avalúo de ellos, determinado en conformidad a la presente Ley. (Ley sobre Impuesto Territorial, 2010)

un plazo inferior a tres años, cuando el Servicio a petición de la empresa constructora interesada, determine mediante una resolución fundada, el valor efectivo de adquisición del terreno considerando en esta tasación el valor de otros terrenos de características y ubicación similares a la misma fecha de adquisición. (Endress, 2009)

6.3 Modificación del Valor del Terreno

“El valor que asigne el Servicio al terreno, deberá también reajustarse en la forma indicada anteriormente para proceder a la deducción del precio del contrato”. (Endress, 2009, pág. 41)

“En el caso que la empresa constructora estime conveniente un procedimiento más expedito de acuerdo con las características del contrato, podrá optar por deducir del valor del contrato el avalúo fiscal del terreno vigente a la fecha de la convención, obviamente sin aplicarle reajustabilidad alguna”. (Endress, 2009, pág. 41)

Con la finalidad de hacer más justa la deducción del valor del terreno, el contribuyente puede solicitar al SII que practique una nueva tasación del terreno, cuando en el avalúo fiscal vigente no se hayan considerado algunas construcciones que existan en él, como pueden ser algunas obras de urbanización, o bien, el cambio de serie, por ejemplo, de agrícola a no agrícola, u otras situaciones similares. (Endress, 2009)

“La tasación se ajustará a las normas de la ley de impuesto territorial²¹ y su reglamentación; pero para los efectos del IVA, el Servicio deberá emitir una Resolución separada que regirá de inmediato para determinar el impuesto del contrato respectivo, sin perjuicio del procedimiento normal, para el cobro de Impuesto Territorial que pueda proceder”. (Endress, 2009, pág. 41)

²¹Ley de Impuesto Territorial 17.235 actualizada al 31 julio 2010. (Servicio de Impuestos Internos, 2010)

“Si por las construcciones existen facturas a nombre de la empresa constructora, por las cuales acredite su derecho al crédito fiscal, estas obras no deberán tasarse, pues constituyen parte de las operaciones que integran el sistema de IVA y por esta vía descargarán el tributo soportado como crédito fiscal”. (Endress, 2009, pág. 41)

6.4 Tasación

En el artículo 17 se entrega al SII una facultad para tasar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario, el valor del terreno o de la construcción en los casos que indica, a fin de precaver la evasión del IVA mediante la declaración injustificada de aumentos en el valor del terreno o disminución en el de la construcción. Las diferencias que determine el SII entre el precio de la enajenación y el tasado, quedarán afectas al Impuesto al Valor Agregado. (Código Tributario, 2011)

7. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL CRÉDITO FISCAL ESPECIAL DEL 65% PARA EMPRESAS CONSTRUCTORAS

La ley N° 20.259 de 28.03.2008 estableció nuevos requisitos para acceder al crédito, como límites en relación al tope del crédito y valor de la vivienda construida. Así también deroga en forma definitiva, a contar del 1 de Julio, la franquicia respecto a los contratos de construcción relativos a la ampliación, modificación, reparación o mantenimiento de inmuebles y respecto de la urbanización, salvo ciertas excepciones.

7.1 Análisis de las modificaciones al Crédito Especial, introducidas a través de la Ley N° 20.259 del 28.03.2008

Las principales limitaciones y requisitos introducidos por la ley 20.259, en lo relativo al beneficio del Crédito Especial para Empresas Constructoras (CEEC) son los siguientes:

- a. El valor de la vivienda no debe ser superior a UF 4.500.-

La norma en comento señala que para hacer uso del beneficio tributario CEEC, el precio de la vivienda no debe ser de un valor superior a 4.500 UF, no precisando si el valor antes señalado se refiere a precio neto de impuesto²² o con impuestos incluidos. (Revista de Estudios Tributarios, 2011)

A su vez, el Servicio de Impuestos Internos en uso de sus facultades interpretativas, mediante Circular N° 39 del año 2009, menciona que el precio límite establecido dada la modificación legal, hace relación a un valor neto de impuesto, el cual es acorde a la realidad económica del rubro inmobiliario, donde la empresa constructora ejecuta la construcción por encargo de una empresa inmobiliaria dueña del terreno. (Circular N°39, 2009)

Importante es destacar que el Servicio de Impuestos Internos puede modificar su criterio interpretativo, y establecer que el límite de precio de venta es un valor relativo al precio final del bien inmueble, y no a un valor neto de impuesto. Un cambio de criterio implicaría una modificación en el precio neto máximo a cobrar en la venta de los inmuebles, puesto que se debe considerar el IVA débito fiscal y el CEEC máximo posible que corresponda aplicar, de esta forma, la operación debe propender a la determinación de un precio bruto²³ de 4.500 UF para la utilización del beneficio como límite máximo en su aplicación. (Revista de Estudios Tributarios, 2011)

Considerando la tasa actual del IVA (19%), se obtiene que sólo podrán hacer uso del beneficio CEEC, las viviendas cuyo precio neto de impuesto sea igual o inferior a 3.970,58 UF, en caso de que se diera el mencionado cambio interpretativo. (Revista de Estudios Tributarios, 2011)

²²Precio Neto de Impuesto término utilizado para referirse al valor que adquiere una variable al descontarle una cantidad determinada. Como por ejemplo, el ingreso neto, las ganancias netas, etc. El Valor Neto también se relaciona con la base imponible sobre la cual se aplica el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

²³Precio Bruto se refiere a aquel precio que tiene el IVA incluido.

Otro punto importante, es que cualquier modificación a la tasa del gravamen (IVA), trae consigo una variación del precio neto susceptible de impetrar el beneficio en análisis. (Revista de Estudios Tributarios, 2011)

b. El tope de crédito es de 225 UF por vivienda

En un comienzo, se estableció un crédito correspondiente al 65% del IVA débito fiscal del bien enajenado, de esta forma, el adquirente del inmueble pagaría un menor precio por las viviendas, sin embargo, el legislador al considerar que el beneficio no estaba siendo traspasado a los consumidores finales, decidió limitar el beneficio a UF 225 por vivienda. (Revista de Estudios Tributarios, 2011)

c. Contar con el permiso municipal de edificación

El legislador ha establecido como un requisito para optar al beneficio, que las empresas constructoras cuenten con el respectivo permiso de edificación. (Revista de Estudios Tributarios, 2011)

d. No se puede aplicar el beneficio en casos de:

1. Contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento.
2. Contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos. (Revista de Estudios Tributarios, 2011)

La norma en análisis, de forma expresa excluyó del beneficio a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, incluyendo aquellos casos en que el respectivo contrato, pudiera implicar una variación de la superficie originalmente construida. (Revista de Estudios Tributarios, 2011)

No obstante, esta limitación no se aplicará cuando los contratos referidos, recaigan exclusivamente sobre viviendas sociales, con un valor de tasación

de hasta 400 UF (artículo 3, DL N° 2.552 de 1979)²⁴. (Revista de Estudios Tributarios, 2011)

- e. En los contratos de construcción referidos a más de una vivienda, se debe indicar el precio unitario de cada vivienda, y aplicar el beneficio respecto del crédito total potencial²⁵. (Revista de Estudios Tributarios, 2011)

En los casos en que existan contratos de construcción referidos a más de una vivienda, se debe indicar en el respectivo contrato, el precio unitario de cada vivienda, el cual debe incluir el precio de aquellos bienes comunes a construir. Adicionalmente, si luego de aplicar lo indicado en el párrafo precedente, se obtuvieran viviendas cuyo precio neto de enajenación fuera inferior a 4.500 UF y otros que excedieran dicho valor, el beneficio a utilizar por cada facturación corresponderá al porcentaje que represente la facturación según estado de avance pactado multiplicado por el crédito potencial total determinado. El crédito potencial total, corresponde a la sumatoria de los CEEC a que tienen derecho por cada vivienda que se está construyendo. (Revista de Estudios Tributarios, 2011)

Cabe señalar, que en caso de que el contrato de construcción tenga modificación o se produzca el término anticipado de éste, lo que implique modificaciones al crédito potencial calculado inicialmente, se debe realizar el ajuste respectivo en las facturaciones siguientes, lo que puede originar variaciones al CEEC, traducidas en un incremento del CEEC a impetrar, o del reintegro de CEEC dada su utilización en exceso. (Revista de Estudios Tributarios, 2011)

Finalmente, es importante destacar que en los casos de contratos de construcción destinados a completar la construcción de viviendas, también es posible obtener el CEEC, el cual se someterá al mismo procedimiento indicado precedentemente, con la salvedad, que en este caso, al precio

²⁴Artículo 3 D.L. N°2.552 de 1979 (Ministerio de Vivienda y Urbanismo)

²⁵ De acuerdo a la circular N° 52 de 2008, 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.

individual de cada vivienda se le deberá añadir el valor de las obras preexistentes. (Revista de Estudios Tributarios, 2011)

- f. Informar al SII, respecto de los compradores o mandatos, y los antecedentes que sirvan de base para calcular el beneficio.

La norma en análisis, establece el requisito de entregar información al Servicio de Impuestos Internos en la forma y periodicidad que este lo indique, respecto de los antecedentes que sirvan de base para el cálculo del crédito especial para empresas constructoras, y compradores de los inmuebles o los mandantes de los contratos generales de construcción, que no sean por administración. (Revista de Estudios Tributarios, 2011)

Respecto a lo anterior, de acuerdo a lo que señala la revista de estudios tributarios (2011); el organismo fiscalizador mediante Resolución Exenta N° 151 de fecha 7 de octubre de 2009, modificada por Resolución Exenta N° 132, de fecha 19 de agosto del 2010, estableció la obligación de presentar por parte de los contribuyentes que declaren crédito especial para empresas constructoras, las declaraciones juradas N° 1842 y N° 1843, contenidas a modo de ejemplo en la sección final de esta investigación, denominada “Anexos”.

El plazo para presentar la declaración jurada N° 1842, es “hasta el último día del mes en que vence el plazo para presentar el formulario 29, correspondiente al período tributario en que se generó el CEEC a declarar”. Por ejemplo, si el CEEC es generado en el mes de junio, la fecha límite de presentación de la declaración jurada es hasta el último día del mes de julio. En esta declaración, se deberá informar la identificación de la empresa que está haciendo uso del beneficio CEEC, el tipo de contrato del que se trata el proyecto, identificar al mandante que está solicitando la realización del proyecto, los datos relativos a la facturación realizada por dicho proyecto, y los datos que identifiquen los permisos de la obra de construcción. (Revista de Estudios Tributarios, 2011)

“A su vez, la declaración jurada N° 1843, debe presentarse “durante el mes de marzo de cada año, venciendo dicho plazo el último día de dicho mes”. Esta declaración es de obligación anual, en la cual se debe informar respecto a la identificación del solicitante del CEEC, los proyectos asociados, los mandantes de dichos proyectos, y los datos de los inmuebles relacionados al proyecto, indicando si tuvieron derecho al beneficio CEEC, e indicando los montos involucrados en caso de haber hecho uso del beneficio”. (Revista de Estudios Tributarios, 2011, pág. 4)

7.2 Requisitos para acceder al beneficio

La norma legal que contiene el beneficio no hace referencia alguna a la calidad de persona natural que deba tener el adquirente de la vivienda para acceder a este derecho, ya que los requisitos de procedencia del beneficio dicen relación con las características de inmueble y no de su adquirente. (Endress, 2009)

Así la franquicia opera sobre dos tipos de convenciones, esto es, el contrato de compraventa de inmuebles y el contrato general de construcción por suma alzada, que conforme a las normas del artículo 1996 del Código Civil se asimila a una compraventa, celebrados por empresas constructoras y que estén destinados a la habitación, estacionamientos, bodegas y otras dependencias directas (se consideran habitación si están amparadas bajo un mismo permiso de edificación), y que consiste en el derecho a deducir el 65% del débito fiscal de la operación. (Endress, 2009)

Al respecto el SII ha señalado: “cabe señalar que la franquicia en comento beneficia, en lo pertinente, a los contratos de construcción que no sean por administración, referidos a la construcción de inmuebles para habitación, entendiéndose por éstos, aquellos que se construyen y destinan a la morada permanente de las personas y es utilizado por quien efectúa materialmente la obra”. (Endress, 2009)

Esta situación implica que en el caso de venta de viviendas, el comprador de la misma se verá beneficiado directamente al pagar un menor precio por la

vivienda terminada, en cambio, en el caso de contratos generales de construcción por suma alzada, el beneficiario directo será el mandante del contrato, normalmente la empresa inmobiliaria, pues le implica una reducción de sus costos de construcción. (Endress, 2009)

7.3 Situaciones en que no procede el beneficio

En los contratos generales de construcción por suma alzada que se refiere a modificaciones de un inmueble, entiéndase contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, ni aún en los casos que pudieran implicar la variación de la superficie originalmente construida como asimismo a los contratos de urbanización de terrenos. Tampoco operará cuando los contratos antes señalados sean encargados por instituciones de beneficencia que señala el artículo 21. (Endress, 2009)

Respecto a las urbanizaciones cabe expresar que el hecho que dentro de un contrato general de construcción se incluyan obras de urbanización, ya sea que éstas constituyan bienes comunes o no, no cambia la improcedencia de la franquicia respecto de dichas obras, ya que aun cuando formen parte de un contrato general de construcción, que no sea por administración referido a la construcción de inmuebles destinados a la habitación, se entiende que existe respecto de dichas obras otro contrato cuya finalidad es la de urbanizar el terreno, que bajo la nueva normativa legal no tiene derecho al beneficio. (Endress, 2009)

Lo que respecta al régimen aplicable a las mantenciones señala el decreto ley N°910 (2008), hay que señalar, ya sea que los gastos por mantenciones se encuentren o no, incluidos como gasto en un contrato general de construcción, no se benefician con el crédito especial contenido en el inciso primero del Artículo 21.

“En ambas situaciones y sin perjuicio de ser al contribuyente a quien le corresponda fijar el precio del contrato, debe tener presente, que el SII tiene la

facultad para tasar establecida en el artículo 64 del Código Tributario”. (Endress, 2009, pág. 52)

7.4 Análisis de uno de los requisitos limitantes: el concepto de habitación

La circular N° 26 de 1987 emitida por el SII, al respecto instruyó que debe entenderse por inmuebles para habitación aquellos que principalmente se construyen como viviendas, aceptándose dentro de esta calificación, en forma restrictiva, otro tipo de dependencias con que cuente dicho inmueble siempre que sean necesarias y tengan una relación directa con la habitación propiamente tal, como estacionamientos y bodegas, y cuando su construcción se encuentre amparada por un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto y el inmueble destinado a la habitación propiamente tal constituya la obra principal del contrato o del total contratado. (Circular N°26, 1987)

Respecto al concepto de “habitación” el SII ha señalado: “Si la finalidad única del inmueble es servir de morada permanente para adultos mayores no autovalentes, procede el crédito del artículo 21, del D.L. N° 910, al contrato de construcción por suma alzada” Oficio N° 3092 de 2008. (Endress, 2009)

“La construcción de un centro recreacional que servirá de morada temporal a los distintos vacacionistas, no tiene derecho a rebajar el crédito del 65% del débito fiscal del Impuesto al Valor Agregado contenido en el artículo 21 del D.L. N° 910, de 1975” Oficio N° 3.789 de 2002. (Endress, 2009, pág. 53)

7.5 Análisis de los límites establecidos para este beneficio y sus excepciones

Producto de la modificación introducida por la ley N° 20.259, el beneficio en cuestión queda limitado a viviendas destinadas a la habitación, cuyo valor no exceda de 4.500 UF; con un tope de crédito de hasta 225 UF. (Historia de la Ley 20.259, 2008)

Estos límites no son aplicables a las instituciones de beneficencia que menciona el inciso segundo del artículo 21 del D.L. N° 910 siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos por ley. Cabe recordar que respecto de estas

instituciones se aplica la rebaja del 65% del IVA asociado exclusivamente a los contratos generales de construcción por suma alzada, no siendo extensivo respecto de los contratos de compraventa de inmuebles. (Endress, 2009)

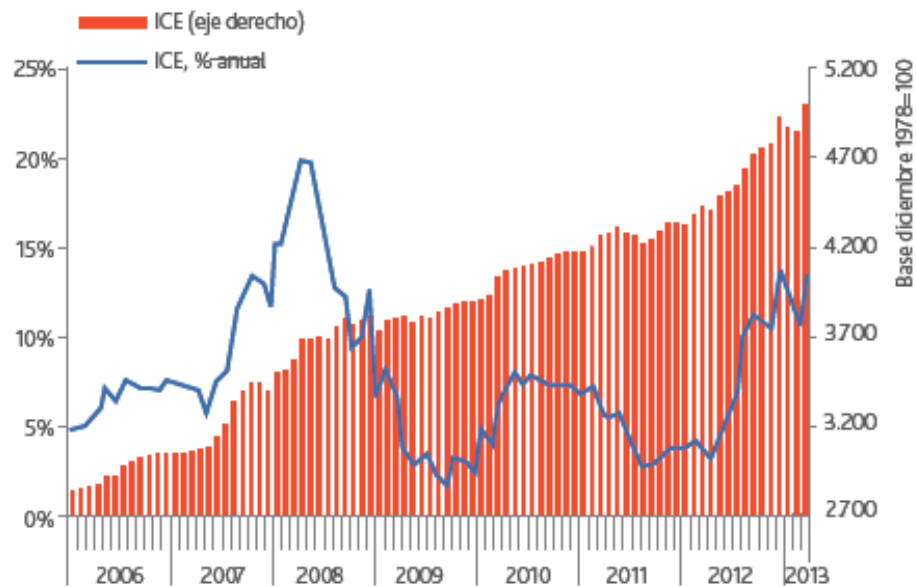
8. INDICE DE COSTOS DE EDIFICACION (ICE)

De acuerdo a lo que señala la Cámara Chilena de la Construcción, en su informe March N° 38 (2013), el índice de costos de edificación mostró una aceleración en su crecimiento anual a partir del segundo trimestre del año 2012, manteniendo su ritmo de expansión en torno al 12% anual a partir del cuarto trimestre de dicho año, tal cual se exhibe en el gráfico respectivo. Dicha tasa es casi el doble del crecimiento promedio de los últimos siete años y es consistente con dos años de crecimiento sectorial por sobre el nivel tendencial, tanto en lo referido al subsector infraestructura como al de vivienda. Al primer trimestre de 2013 los costos de edificación, medidos por el ICE, son 13% superiores a los prevalecientes un año atrás y 17% mayores al registro de igual periodo de 2011.

“Cuando analizamos el ICE por sus distintos componentes, notamos que se mantiene el patrón observado en los últimos Informes en que el ítem sueldos y salarios –que tiene una incidencia de 44% sobre el indicador general– empuja el ICE con una tendencia a la aceleración en su expansión anual. En efecto, dicho ítem aceleró su trayectoria a partir de mediados de 2011 y ha fluctuado, desde el tercer trimestre del año 2012, en torno a un crecimiento anual promedio de 21%. Lo anterior está en línea con la estrechez en el mercado laboral del Gran Santiago”. (Cámara Chilena de la Construcción, 2013)

Cuadro N° 3: Evolución de los costos de edificación

EVOLUCIÓN DE LOS COSTOS DE EDIFICACIÓN ICE



Fuente: CChC.

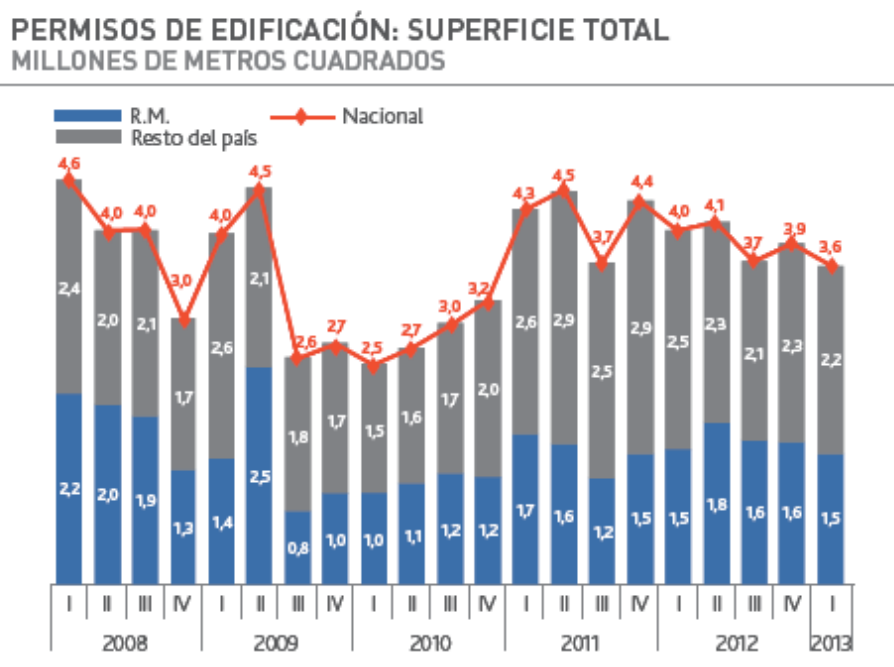
De acuerdo a lo señalado por la Cámara Chilena de la Construcción (2013), dadas las proyecciones de leve desaceleración de la construcción para 2013 respecto de lo ocurrido en 2012, se espera que la expansión del ICE no sobrepase las tasas exhibidas en los últimos meses, siendo más probable que su comportamiento agregado se mantenga contenido. Sin embargo, ello dependerá fuertemente de lo que ocurra en el mercado laboral sectorial.

9. VIVIENDA: PERMISOS DE EDIFICACION

“La evolución de los permisos de edificación durante el año 2012 fue positiva si se compara con el promedio histórico. De esta manera, los 15,7 millones de metros cuadrados autorizados durante el año pasado en todo el territorio nacional se situaron por sobre el promedio anual de 12,7 registrado desde 1992. En este sentido es posible afirmar que 2012 fue un año favorable para los permisos de edificación, ya que en solo 5 de los últimos 21 años la superficie autorizada superó los 15 millones de metros cuadrados. No obstante, si se compara con los registros de 2011 la situación es negativa, ya que se solicitó y autorizó la edificación de un

6,3% menos de superficie en el país. Esto es debido a que en dicho año se registró un nivel histórico de permisos de edificación, alcanzando los 16,8 millones de metros cuadrados autorizados”. (Cámara Chilena de la Construcción, 2013)

Cuadro N° 4: Visualización de los permisos de edificación, respecto de la superficie total en el País



Fuente: CChC a partir de información del INE.

Señala la CChC en su informe (2013); que durante el primer trimestre de 2013, la superficie autorizada según permisos de edificación alcanzó a 3,6 millones de metros cuadrados, lo cual representa un descenso de 10,2% con respecto al mismo periodo del año anterior. En la Región Metropolitana se autorizaron 1,5 millones de m² en los tres primeros meses del año, cifra 4% inferior a la registrada en 2012. Por su parte, en el resto de regiones del país la superficie autorizada alcanzó a 2,2 millones de m², lo que supone un descenso anual de 14%. Por tanto, al primer cuarto de 2013 los permisos de edificación mantuvieron la tendencia decreciente iniciada el año pasado, tanto en la Región Metropolitana como en el resto de regiones del país.

“A pesar de registrar variaciones anuales negativas, si se comparan con su promedio histórico los permisos de edificación muestran una evolución favorable. A nivel nacional, los 3,6 millones de m² aprobados en los tres primeros meses del año se comparan favorablemente con el promedio histórico de 3,01 millones de m² al primer trimestre desde 1992. Esta situación se repite tanto en la Región Metropolitana como en el resto de regiones. En el primer caso, los 1,5 millones de m² del primer trimestre se ubicaron por sobre su promedio histórico de 1,36, mientras que para el resto de regiones el registro de 2,2 millones de m² fue superior al promedio de 1,65. Por tanto, si bien los permisos de edificación exhibieron tasas de variación negativas desde comienzos de 2012, su evolución continúa siendo favorable al ubicarse por sobre su promedio histórico de los últimos 21 años”. (Cámara Chilena de la Construcción, 2013)

“La buena marcha de la economía durante los últimos trimestres, junto con expectativas empresariales positivas durante todo el año, explican en gran medida la evolución más reciente de los permisos de edificación. No obstante, a lo largo de este año podrían generarse nuevos riesgos para el sector, como una desaceleración de la actividad económica más fuerte de lo esperado, así como la posibilidad de que la autorización de obras nuevas se vuelva más restrictiva. De esta manera, estimamos que 2013 registrará una cifra de 14,5 millones de m² autorizados, lo cual representaría un descenso de 8,2% frente a 2012. La evolución durante el año sería negativa tanto en la Región Metropolitana (6 millones de m², 9,5% menos que en 2012) como en el resto de regiones (8,5 millones de m², 7,2% menos que en 2012). Asimismo, la proyección para 2014 sitúa la superficie total aprobada para edificación en 14,4 millones de m²: 5,9 millones de m² en la Región Metropolitana y 8,5 millones de m² en el resto de regiones. De esta manera, estimamos que en 2014 los permisos de edificación registrarán una caída de 0,8% con respecto al año previo. No obstante lo anterior, en ambos años la superficie total autorizada se ubicaría por sobre su promedio histórico”. (Cámara Chilena de la Construcción, 2013)

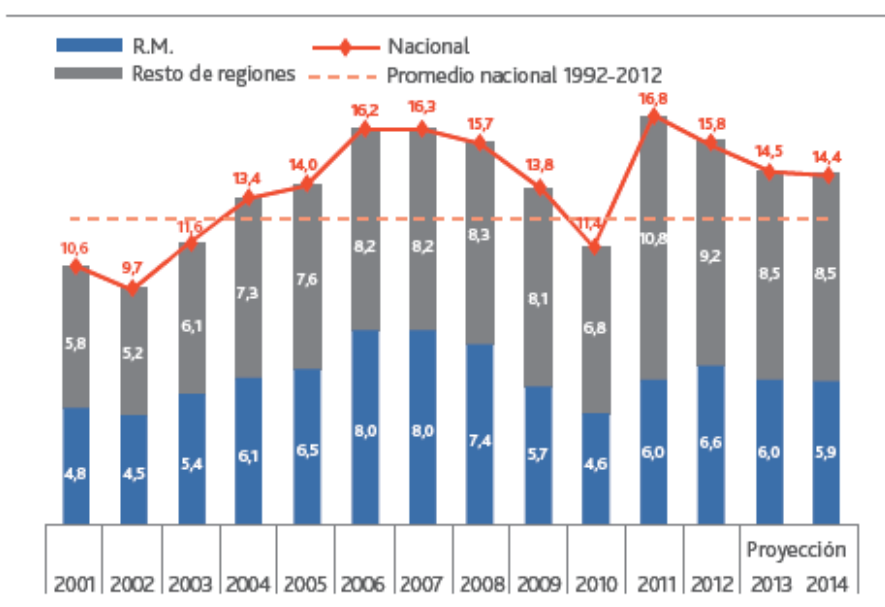
La desagregación de la superficie autorizada según destino muestra que la categoría habitacional recuperó participación a comienzos de año, alcanzando a 58% de la superficie total según permisos. De esta manera, revirtió la tendencia

decreciente exhibida durante 2012, cuando registró una participación mínima histórica de 50%. Dentro de la categoría no habitacional, fue el destino Servicios el que presentó mayor avance al primer trimestre, alcanzando una participación de 17% de la superficie total; esto supone dos puntos porcentuales más que la participación promedio de 2012. Por el contrario, el destino *Industria, Comercio y Establecimientos Financieros* registró en el primer cuarto del año una participación de 25%, inferior a su promedio de 31% durante 2012, de acuerdo a lo señalado por la CChC en su informe MarCh (2013).

“Los permisos para edificación de viviendas registraron durante el primer trimestre del año un descenso de 13,4% en comparación con el mismo periodo de 2012. La superficie aprobada alcanzó los 2,1 millones de m², situándose en línea con su promedio histórico de 2 millones de m². Este descenso al comienzo del año supone una continuación de la tendencia bajista observada durante todo 2012. En dicho año, la superficie autorizada para edificación de viviendas alcanzó a 8,6 millones de m², lo cual representó un descenso de 17,6% en comparación con la cifra de 2011, aunque se situó por sobre el promedio histórico de 8,4 millones de m² anuales. En la Región Metropolitana, la superficie para edificación de viviendas acumulada durante los tres primeros meses del año anotó un descenso anual de 11,2%. Además, la cifra del trimestre fue inferior al promedio histórico de 0,86 millones de m². En el resto de regiones del país, la superficie para construcción de viviendas retrocedió 14,6% durante el primer cuarto del año, aunque se mantuvo por sobre el promedio histórico de 1,16 millones de m² trimestrales”. (Cámara Chilena de la Construcción, 2013)

Cuadro N°5: Proyección de la cámara chilena de la construcción, para los permisos de edificación 2013-2014 a nivel nacional

PERMISOS DE EDIFICACIÓN: PROYECCIÓN



Fuente: CChC a partir de información del INE.

Se infiere que la proyección visualizada representa una baja con respecto al año 2011, en dónde se registró el nivel más alto de demanda de acuerdo a la alta necesidad de construcción de nuevas viviendas experimentado luego del terremoto que sacudió a nuestro País. La cámara no señala indicios de que los niveles tiendan a disminuir para el año 2014, en dónde el nuevo Gobierno asuma su rol y se materialice la posibilidad de eliminar o restringir nuevamente (como en el año 2008), el crédito especial de IVA en la Construcción. Al contrario de acuerdo a las proyecciones se espera que para el año 2014 se mantengan los mismos niveles registrados en 2013.

10. MERCADO INMOBILIARIO NACIONAL

Señala la cámara chilena de la construcción (2013), que durante 2012 el mercado inmobiliario nacional exhibió una fuerte dinámica, que tuvo como consecuencia las cifras de ventas más elevadas de los últimos años.

En todo el territorio nacional se vendieron más de 67.000 viviendas nuevas, lo que representa un avance de 18% frente al registro de 2011, además de configurarse como record histórico para el sector inmobiliario. El resultado del año estuvo motivado por notables avances tanto en departamentos (19%) como en casas (17%). No obstante lo anterior, en el último cuarto del año se observó cierta desaceleración en el ritmo de avance de la demanda por vivienda, lo cual podría ser atribuible a diversos factores, tales como la estacionalidad típica del cuarto trimestre, el agotamiento del ciclo inmobiliario o las advertencias del Banco Central acerca de los riesgos que supone un posible boom inmobiliario. En efecto, tras haber registrado tasas de variación superiores a 20% desde 2011, en los últimos tres meses de 2012 la venta de viviendas tan solo avanzó en 3%, todo esto de acuerdo a lo que señala la Cámara Chilena de la Construcción (2013).

Cuadro N°6: Niveles de ventas para viviendas en el País



Se puede observar que el comienzo de 2013, también estuvo caracterizado por un ritmo menor en el avance de la demanda, de tal manera que la cifra de ventas del primer trimestre fue superior en 3% a la del mismo periodo de 2012. Esta cifra

esconde resultados muy dispares en los mercados: mientras que la venta de departamentos avanzó 14% al primer trimestre, la comercialización de casas disminuyó 12%, información visualizada en el informe MarCh CChC (2013).

“En base a los resultados más recientes del mercado inmobiliario nacional, y asumiendo un escenario base de estabilidad en los indicadores económicos, se estima que durante el presente año la cifra de ventas superará las 68.000 viviendas, lo que supondría un avance de 1,9% con respecto a 2012. De esta forma, nuestra proyección señala que la demanda por vivienda se mantendrá fuerte este año, mejorando levemente las positivas cifras registradas en 2012”. (Cámara Chilena de la Construcción, 2013)

Cuadro N°7: Oferta y velocidad de ventas de inmuebles nacionales



Se observa que por el lado de la oferta, durante 2012 se registró un descenso de 1,4% en las viviendas disponibles a nivel nacional, con lo cual estas se situaron próximas a 70.000 unidades al finalizar el año. Este descenso en las viviendas en venta tuvo su origen en la caída observada en los departamentos en oferta (-4,3%), que no pudo ser compensada por el aumento en la cantidad de casas en venta (8,3%). Al primer trimestre de 2013, en ambos mercados se observó menor nivel de

unidades en oferta: 5,8% menos de departamentos y 5,1% menos de casas, en comparación con el mismo periodo de 2012. Se trata por tanto del tercer trimestre consecutivo en que la oferta nacional de viviendas nuevas registra variación negativa, de acuerdo a lo señalado por la Cámara Chilena de la Construcción (2013).

Cuadro N° 8: Proyección de la Oferta Nacional según la CChC



Para fines del año 2013 la Cámara Chilena de la Construcción (2013) estimaba que la oferta inmobiliaria nacional mantendría la tendencia decreciente, registrando una variación negativa de 1,4% en el promedio del año. Sin embargo señalan que esta evolución negativa se verá revertida en 2014, año en que se proyecta un aumento de la oferta inmobiliaria en 3,4%, con lo cual las viviendas nuevas disponibles en el país superarían las 74.000 unidades.

“La velocidad de ventas, medida según el número de meses necesarios para agotar la oferta actual, registró durante 2012 significativas mejoras en su evolución, alcanzando los niveles más reducidos de los últimos cinco años. Esto ocurrió tanto en el mercado de departamentos como en el de casas, en los cuales se registraron niveles mínimos del indicador: 14 y 6,7 meses para agotar la oferta de departamentos y casas respectivamente”. (Cámara Chilena de la Construcción, 2013)

“No obstante, al comienzo de 2013 el indicador de velocidad de ventas registró resultados no tan satisfactorios (17,7 meses para departamentos y 10,4 meses para casas), pero aún así no superiores a sus promedios históricos. En base a la evolución esperada en la venta de viviendas durante este año, y asumiendo que la oferta inmobiliaria disminuirá levemente durante el año, se estima que la velocidad de ventas alcanzaría a 12,6 meses para agotar la oferta de viviendas. Esta cifra sería el mejor resultado de este indicador en los últimos ocho años y estaría motivado por el dinamismo en la venta de viviendas esperado en 2013. No obstante, esta situación tendería a revertirse en 2014”. (Cámara Chilena de la Construcción, 2013)

“El mercado inmobiliario en regiones también mostró un fuerte dinamismo durante todo el año anterior, e igualmente sufrió cierta desaceleración a partir del último cuarto de 2012. Así, en dicho año la venta de viviendas aumentó 12,5% en comparación con 2011, lo cual fue compartido tanto por departamentos (9,4%) como por casas (15,6%). Sin embargo, en los tres primeros meses del año la comercialización registró un escaso avance de 0,2% frente al mismo periodo de 2012, lo cual puede ser atribuido a factores estacionales. Este mal resultado estuvo motivado por la fuerte caída observada en la demanda por casas (17,8% menos que en 2012), la cual no pudo ser compensada por el avance en la venta de departamentos (20,4% más que en 2012)”. (Cámara Chilena de la Construcción, 2013)

Señala la CChc (2013), que a pesar de la desaceleración observada al primer trimestre, la evolución futura de la demanda por vivienda en regiones distintas a la Metropolitana mantiene perspectivas positivas. Así, se estima que 2013 concluirá con una cifra de ventas en torno a 31.000 unidades, lo cual supondría un avance de 3,3% con respecto a 2012.

“La oferta inmobiliaria en regiones registró una evolución similar a la del agregado nacional durante 2012. Así, en dicho año las unidades disponibles registraron un descenso de 1,1% en el promedio anual, alcanzando a 31.500 viviendas al acabar el año. Este resultado se fundamentó en el descenso de 6,7% observado en departamentos, que no pudo ser compensado por el aumento de 11,7% en la oferta

de casas. Al primer trimestre de 2013, la oferta de viviendas en regiones registró un tímido avance de 0,2%, lo cual se debió al aumento de los departamentos en oferta (0,8% más que en el primer trimestre de 2012) frente a la caída en las casas disponibles (0,8% menos que en 2012). Para 2013 estimamos que la oferta inmobiliaria en regiones se mantendrá en niveles similares a los de 2012, para luego aumentar de manera notoria en 2014 hasta alcanzar las 34.000 viviendas disponibles, lo cual supondría un avance de 6,4%". (Cámara Chilena de la Construcción, 2013)

"La velocidad de ventas, por su parte, tuvo una evolución positiva durante el año, promediando 17,1 y 8,5 meses para agotar la oferta de departamentos y casas respectivamente. No obstante, debido a la desaceleración de la demanda, el indicador de velocidad de ventas comenzó a registrar resultados menos auspiciosos desde el último cuarto de 2012. De esta manera, durante los tres primeros meses del presente año, los meses para agotar la oferta ascendieron a 16,5 para departamentos y 11,8 para casas". (Cámara Chilena de la Construcción, 2013)

Considerando que la demanda por vivienda se mantendrá fuerte durante el año y que la oferta no sufrirá alteraciones significativas, se estima que la velocidad de ventas promediará 12,4 meses para agotar las viviendas disponibles durante 2013. Este sería el mejor resultado del indicador en los últimos ocho años, de acuerdo a lo señalado en el informe MarCh de la Cámara Chilena de la Construcción (2013).

10.1 Determinantes de la demanda y proyecciones de las ventas inmobiliarias

"Los principales determinantes de la demanda por vivienda mantuvieron al comienzo del año una evolución favorable, en línea con lo observado durante el año anterior. En general, la buena marcha de la economía en los últimos trimestres generó dinámicas positivas en el empleo, los ingresos y el ánimo de los consumidores". (Cámara Chilena de la Construcción, 2013)

Asimismo, las condiciones financieras para la compra de vivienda todavía no mostraron signos evidentes de deterioro, de tal manera que los principales

riesgos identificados en Informes anteriores no llegaron a materializarse al comenzar el nuevo año. La conjunción de todas estas condiciones tuvo como consecuencia una fuerte demanda por vivienda durante todo el año anterior y al comienzo de este, de tal manera que se registraron cifras de ventas récord tanto en el Gran Santiago como en el resto del país. Este boom inmobiliario generó preocupación tanto a las autoridades monetarias como fiscales, por los riesgos que podría suponer para la estabilidad financiera del país. Debido a ello, el Banco Central emitió una serie de mensajes de carácter prudencial para intentar contener el fuerte avance observado en la demanda interna, los cuales tuvieron cierto efecto en la ralentización del ritmo de ventas durante los últimos meses, señala en su informe MarCh la CChC, (2013).

“Dada la evolución más reciente de los fundamentos de la demanda por vivienda, y considerando que el escenario base se mantendrá estable, estimamos que este año se alcanzará una cifra de ventas similar a la de 2012. En efecto, las condiciones económicas y el ánimo de los consumidores no deberían mostrar deterioros significativos durante este año, lo cual incidiría positivamente en la evolución futura del sector inmobiliario. En relación a ello, en el último Informe de Política Monetaria, el Banco Central corrigió levemente al alza su proyección de crecimiento de la demanda interna en 2013 (de 5,7% a 6,1%), de manera que esta se mantendría creciendo por sobre el PIB durante este año”. (Cámara Chilena de la Construcción, 2013)

CAPÍTULO 2

2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Como es sabido, uno de los pilares fundamentales de toda economía es el sector de la construcción, sin duda su importancia alcanza también esferas de índole político y social, conforme a lo anterior, y considerando la situación político – económico que nuestro país atravesaba en el año 1975, el legislador de dicha época, decidió establecer mediante la promulgación del Decreto Ley N° 910, un beneficio tributario relacionado con dicha actividad, como una forma de incentivar dicho sector de la economía. Este beneficio se encuentra contenido en el artículo 21 de la norma legal antes señalada. (Revista de Estudios Tributarios, 2011, pág. 246)

“El sector de la construcción cuenta con un tratamiento especial en materia de IVA a partir de su incorporación a través de la Ley N°18.630 de 23 de Julio de 1987. Desde esta fecha quedan afectos al pago de IVA tanto los contratos de construcción, de cualquier tipo, como también la transferencia de los bienes corporales inmuebles bajo ciertas condiciones, pasando las empresas constructoras a ser generadoras de débito fiscal y, por lo mismo, titulares del derecho a crédito en todas sus operaciones”. (Endress, 2009, pág. 25)

“En el artículo 5° de la Ley N° 18.630, se sustituye el texto del artículo 21° del DL N° 910, del 1975; estableciendo con vigencia a contar del 1° de octubre de 1987, para las empresas constructoras un crédito especial, equivalente al 65% del monto del IVA recargado en las facturas que emitan por la venta de inmuebles para habitación o por contratos generales de construcción de inmuebles que no sea por administración. Dicho crédito especial, constituye para los compradores o contratantes una rebaja del IVA o del precio final”. (Salort, 2003, pág. 167)

“El beneficio en cuestión, se traduce en un menor precio a pagar por parte de los potenciales compradores de dichos inmuebles, dado que tendrán que

soportar una menor carga tributaria en la adquisición de los respectivos bienes”.
(Revista de Estudios Tributarios, 2011, pág. 247)

En base a esta información, el objetivo de investigación es realizar un análisis de sintetización respecto de las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.259, en el tratamiento del crédito especial del 65% sobre el Impuesto a las Ventas y Servicios, en la Actividad de la Construcción, estableciendo la relación existente con la actividad económica del País.

2.2 OBJETIVO GENERAL

Analizar y sintetizar las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.259, en el tratamiento del crédito especial del 65% sobre el Impuesto a las Ventas y Servicios, en la Actividad de la Construcción, estableciendo la relación existente con la actividad económica en el País, como un aporte al desarrollo de este último.

2.2.1 *Objetivos Específicos*

- Explicar aspectos relevantes de la Ley N° 18.630, DFL 910 y la actual Ley N° 20.259.
- Ilustrar los beneficios que poseen las Empresas Constructoras respecto del Impuesto a las Ventas y Servicios en Chile.
- Describir la evolución que han tenido Los beneficios establecidos por Ley a través del crédito especial del 65%, en materia de IVA a Empresas Constructoras en Chile.
- Concluir sobre la permanencia de este beneficio otorgado a las Empresas Constructoras; actuando como un aporte al desarrollo o impulsor a la reactivación de la Economía Nacional.

2.3 PROPUESTA METODOLÓGICA

La metodología utilizada en esta investigación, será de acuerdo a una visión cualitativa enfocada a estudiar las modificaciones introducidas al Crédito Especial del 65% a través de la Ley N° 20.259, relacionándola con el aporte económico que genera al País, a través de un alcance de sintetización que logre identificar los factores críticos significativos para así explicar la variación de los datos obtenidos; desarrollado en las etapas siguientes:

2.3.1 *Etapas 1: Recopilación de la información y antecedentes relevantes*

Consistirá en obtener la información necesaria para alcanzar el grado pertinente de conocimiento y se basará principalmente en la información contenida en libros en el área Tributaria y Económica Chilena, además de páginas web asociadas a legislación actual, junto con otras investigaciones; y con más relevancia al tratamiento del Impuesto al Valor Agregado, a través de:

- ❖ Recolección de Leyes, Decretos Ley u otros documentos del Servicio de Impuesto Internos, sobre el tratamiento del IVA en la Construcción y el crédito especial otorgado a las empresas constructoras.
- ❖ Estudio de textos sobre el sistema económico chileno, su relación con la creación de impuestos y franquicias.
- ❖ Estudio de textos, informes e investigaciones relacionadas con la legislación tributaria sobre la materia.
- ❖ Estudio de la actual Ley 20.259.

- ❖ Análisis estadísticos de sitios web, indicadores sobre la evolución que ha tenido la actividad de la construcción en el País. (Cámara Chilena de la Construcción, etc.)

2.3.2 *Etapa 2: Sistematización de la Información*

Se ordenará y analizará la información recopilada de acuerdo a su grado de relevancia y utilidad para fines de esta investigación. Una vez adquirido el conocimiento necesario sobre el Crédito Especial del 65% otorgado a Empresas Constructoras en Chile. La sistematización de la información se organizó en base a un mapa conceptual, de elaboración propia, que permitió definir criterios generales y temas criterio:

- ❖ Criterios generales:
 - Normativa vigente respecto del Impuesto al Valor Agregado en Chile.
 - Normativa respecto de las empresas constructoras en materia de IVA.
 - Crédito Especial 65% en materia de IVA, otorgado a empresas constructoras.

- ❖ Temas criterio:
 - Contratos de Instalación o Confección de Especialidades y Contratos Generales de Construcción.
 - Normas sobre el tratamiento aplicable al valor de un terreno, para efectos del Impuesto al Valor Agregado.

2.3.3 *Etapa 3: Elección del Sujeto de Investigación*

Para el caso de las entrevistas necesarias, se aplicarán a informantes claves; seleccionando a personas de acuerdo a sus conocimientos en el

área de la Legislación Chilena, respecto de la Ley de IVA y la Actividad Económica en Chile.

Además se considerará el interés por colaborar con esta investigación y las características personales tales como capacidad de comunicación y síntesis. Los entrevistados serán 3 académicos de la Escuela de Auditoría de la Universidad de Valparaíso y 1 académico de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, quienes de acuerdo a sus conocimientos técnicos y prácticos fueron seleccionados para participar de esta investigación. Se entrevistará a los siguientes Profesores: Eduardo Cabezas, Osvaldo Maldonado, Enrique Cid y Juan Pablo Arias respectivamente.

2.3.4 Etapa 4: Aplicación de la técnica de recogida de datos

La ruta de investigación será la siguiente:

- ❖ Establecer contacto inicial con los entrevistados, para introducirlos en el tema de investigación, contenidos y programar cita de entrevista. Los temas a tratar en cada entrevista serán el sistema tributario Chileno; Impuesto al Valor Agregado en Chile; Crédito Especial a Empresas Constructoras e Impuestos, Franquicias y/o Beneficios; y su relación con la Economía. Cada entrevistado fue seleccionado de acuerdo a su especialidad en el tema, con la finalidad de complementar de mejor manera y retroalimentar la investigación a través de distintos puntos de vista.

- ❖ Se preparará el contenido de cada entrevista dando mayor énfasis de acuerdo al área de especialidad del entrevistado. En este caso cada uno abarcará un tema en particular sobre el marco de esta investigación (Legislación Chilena, Impuesto al Valor Agregado, Construcción en Chile y Economía).

❖ Contenido de las Entrevistas²⁶:

Entrevista 1: “Economía en Chile”

Profesor Universidad de Valparaíso: Eduardo Cabezas – Osvaldo Maldonado

- * Breve introducción al sistema económico; evolución experimentada entre 1975-2013.
- * Relación existente entre la creación de impuestos y la economía.
- * Franquicias y/o Beneficios creados para la reactivación económica.
- * Permanencia de las Franquicias y/o Beneficios en el sistema económico.
- * Crédito especial 65% IVA a empresas constructoras como aporte al desarrollo económico.
- * Receptores de este beneficio.
- * Opinión sobre la permanencia del CEEC.

²⁶El contenido expuesto se refiere a las temáticas que se abordarán en cada entrevista, las preguntas específicas que se hará a cada entrevistado, se encuentran en la parte final de este documento “Anexos”.

Entrevista 2: "Legislación Tributaria en Chile"
Profesor Pontificia Universidad Católica de Valparaíso:
Juan Pablo Arias.

- * Breve introducción al Sistema Tributario en Chile; evolución experimentada entre 1975-2013.
- * Creación del CEEC 1987.
- * Modificaciones al crédito año 2008.
- * IVA en la Construcción y su relación con la Economía.
- * Receptores del Beneficio.
- * Permanencia de este beneficio en la actualidad.

Entrevista 3: "Impuesto al Valor Agregado"
Profesor Universidad de Valparaíso: Enrique Cid.

- * IVA en la Construcción y su relación con la Economía.
- * Creación del Crédito Especial del 65% de IVA.
- * Modificaciones introducidas en el año 2008.
- * Receptores del Beneficio.
- * Niveles de producción, precios y su relación con este beneficio.
- * Permanencia de este beneficio en la actualidad.
- * Efectos ante una posible eliminación del Beneficio.

- ❖ Para realizar las entrevistas en profundidad, se utilizará un grabador de voz, que respalde la totalidad de la información proporcionada por cada entrevistado.

- ❖ Con el archivo de audio, que respaldará la entrevista, se realizará su posterior transcripción a texto digital.
- ❖ Luego de la transcripción, este documento deberá ser revisado y autorizado por el entrevistado, para validar la información contenida en la entrevista.
- ❖ Finalmente se elaborará el informe final que estará autorizado por cada entrevistado, luego de la transcripción de la totalidad de los contenidos tratados en la entrevista tomada.

2.3.5 *Etapa 5: Credibilidad, Confirmabilidad, Transferencia y Fiabilidad*

Para validar la información recopilada en la recogida de datos, es necesario cumplir ciertos criterios, en primer lugar se cubrirá el criterio de credibilidad de los datos a través de la revisión y aprobación de la entrevista transcrita, por parte del propio entrevistado.

El criterio de confirmabilidad estará respaldado por la diversidad de los entrevistados, que en este caso serán 4 académicos especialistas en diversas áreas relacionadas con el tema de investigación. (Legislación, Impuestos, Construcción y Economía).

El investigador está optando a un grado académico y título profesional de Contador Público Auditor, lo que respalda la fiabilidad de la información contenida en ésta investigación; para cumplir con el criterio de transferencia, se trabaja sobre la base que establece la Legislación Chilena, en materia de Impuesto al Valor Agregado y más específicamente, sobre el crédito especial para empresas constructoras otorgado como una rebaja ante este impuesto. Las situaciones se amparan a lo que señala la estrictamente la Normativa vigente, puesto que el objetivo de esta investigación es lograr un entendimiento en profundidad y conocimiento respecto a este beneficio, creado en el año 1975, modificado en la actualidad; pero que en definitiva sigue vigente.

2.3.6 Etapa 6: Tabulación de Resultados

Para evaluar los resultados de las entrevistas, se evaluarán los temas a tratar dividiéndolos en categorías y sub-categorías, a través de este esquema se estandarizarán las posibles respuestas esperadas, en función de la teoría expuesta en el marco teórico.

❖ Temáticas de las entrevistas en función del Marco Teórico:

Categorías	Sub – categorías	Sub – subcategorías
“IVA en la Construcción”	“Antecedentes generales sobre su evolución: orígenes del IVA en la construcción”	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Inclusión de la construcción en materia de IVA. ✓ IVA en la construcción y su relación con la economía.
“Crédito especial y la economía en Chile”	“El crédito en beneficio de las empresas constructoras, como un aporte o impulso al desarrollo de la economía”	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La Actividad Económica y el Estado. ✓ Los actuales niveles de producción, se relacionan con el CEEC. ✓ Receptores del Beneficio. ✓ Eliminación de este beneficio.

<p style="text-align: center;">“Legislación Tributaria”</p>	<p style="text-align: center;">“Evolución de la Normativa”</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Creación del CEEC 1987. ✓ Modificaciones al CEEC año 2008. ✓ Permanencia del beneficio.
---	--	---

Fuente: Elaboración propia

2.3.7 Etapa 7: Análisis de Resultados

Al obtener la información necesaria para lograr realizar una correcta comparación entre la teoría recopilada y los datos obtenidos desde la experiencia y opiniones de expertos, se analizarán los resultados a través de la categorización anteriormente expuesta.

2.3.8 Etapa 8: Discusión de Resultados

Para la discusión y evaluación de resultados obtenidos, se comparará la teoría expuesta en el marco teórico con los resultados obtenidos en cada una de las entrevistas en profundidad hechas a los académicos seleccionados, de acuerdo a las áreas de especialidad y análisis. Estableciendo las primeras relaciones y conclusiones para la preparación de una síntesis final del conjunto de datos e ideas recopiladas.

2.3.9 Etapa 9: Conclusión

Al finalizar esta investigación se definirán las conclusiones respectivas en el capítulo denominado “Conclusiones”, sobre el beneficio otorgado a

las Empresas Constructoras el que presentó ciertas restricciones a través de la Ley en estudio. Se identificará también, la evolución que ha tenido esta franquicia para las Empresas Constructoras y se buscará establecer la relación de esta franquicia como un aporte al desarrollo de la economía del País.

CAPÍTULO 3

3.1 ANÁLISIS DE LA RECOGIDA DE DATOS

A partir de las categorías y sub-categorías de los contenidos seleccionados para las entrevistas, se realizó una síntesis de acuerdo a las respuestas obtenidas por parte de los entrevistados, que de acuerdo a sus áreas de especialidad fueron aportando conocimientos sobre las temáticas siguientes²⁷:

Temática	Sub- Tema	Pregunta	1 E. Cabezas	2 J. Arias	3 O. Maldonado	5 E. Cid
IVA en la Construcción	Antecedentes Generales	Inclusión de la Construcción en Materia de IVA	-	-	-	Siendo el IVA un impuesto que grava la venta de bienes y servicios; los inmuebles también forman parte del hecho gravado.
		IVA en la Construcción y su relación con la Economía.	Se crea para reactivar la economía.	Se crea para reactivación junto con otros beneficios relacionados.	-	Hacer más accesible y abaratar la adquisición de viviendas.
Crédito especial y la Economía en Chile	Beneficio creado como impulsor del desarrollo económico	Actividad Económica	Marcada por eventos externos e internos.	-	-	-
		Relación existente entre la economía y la creación de tributos	No está muy clara; beneficios transitorios se tornan permanentes.	-	La evidencia es mixta; la creación de impuestos desincentiva la inversión, pero para esto existe la planificación tributaria.	-

²⁷ los recuadros sin completar indican que no aplica la pregunta al entrevistado.

		Aporte de este beneficio en la economía actual	Con el paso del tiempo se ha diluido.	Al beneficiar a la construcción, a su vez se produce más y mejoran las condiciones del trabajo en la economía del País.	No tengo evidencia de que haya tenido efectos de primer orden en la trayectoria del PIB.	El aporte es un beneficio, ya que está concebido para favorecer la adquisición de viviendas.
		Los niveles de producción se relacionan con este beneficio	No, otro tipo de fuerzas hoy en día mueven estos niveles.	El beneficio influye en los precios y por lo tanto en los niveles de compra.	No creo que la oferta de vivienda este explicado por el beneficio.	-
		Eliminación del Beneficio	Es el momento adecuado, considerando la situación actual.	Eliminación en el corto plazo, no sería positivo.	No creo que tenga efectos de primer orden.	Negativos para efectos de la actividad económica.
Legislación Tributaria	Evolución de la Normativa	Modificaciónes al CEEC año 2008	-	-	No creo que haya sido el momento indicado considerando la reciente crisis.	Me parece efectivo ya que el beneficio se venía aplicando a viviendas de muy alto valor.
		Con las modificaciónes al CEEC año 2008, quienes son los beneficiarios	La empresa Constructora.	El grupo, la constructora e inmobiliaria	Las empresas constructoras, junto con las inmobiliarias	Las personas naturales que buscan adquirir su vivienda.
		Permanencia del Beneficio	No se justifica.	Seguirá así por el impacto que tiene la construcción en la Economía.	Si la economía, con sus fundamentos, es capaz de sustentar el crecimiento, en ese momento se debe comenzar a analizar la retirada de este tipo de estímulos.	El beneficio debiera perfeccionarse y por lo tanto permanecer, ya que ante una eventual eliminación, los resultados serían negativos para la economía.

CAPÍTULO 4

4.1 ANÁLISIS DE RESULTADOS

De acuerdo a las entrevistas obtenidas, se pudieron establecer las siguientes conclusiones, contrastando opiniones de los profesionales respecto a sus áreas de especialidad; con la teoría expuesta en el Marco Teórico preparado por el investigador.

IVA en la Construcción y su relación con la Economía.

Uno de los motores que mueve todo sistema económico es la actividad de la construcción por el aporte que genera a la comunidad, en fuente laboral, acceso, calidad de vida y desarrollo de País; entonces considerando las crisis que ha atravesado nuestro País en materia económica, se llega a consenso que esta medida implementada como una modalidad para reactivar el motor de producción económica fue efectiva en dicho momento.

La Actividad Económica del País.

Marcada por eventos tanto internos como externos, se ha atravesado por diversas crisis de tipo económico, y sin embargo nuestra economía constituye un buen ejemplo de desarrollo para Países de Latinoamérica y el resto del Mundo. Hace un tiempo ya, nuestra economía va en auge y crecimiento sostenido, el problema hoy en día radica en la redistribución de los ingresos que puede ser un factor relevante a considerar el funcionamiento del sistema tributario.

Relación existente entre la Economía y la creación de Tributos

La relación en nuestro País entre estos dos factores no está muy bien definida, por lo que aquí detectamos el primero de nuestros problemas. Los beneficios de tipo transitorio como es el caso de este crédito implementado en época de crisis, se transformó en una medida de tipo permanente. Entonces esto creo “vacíos” dentro de la efectividad y eficiencia del sistema económico.

Aporte de este beneficio en la Economía actual.

Con el tiempo, el aporte de este beneficio se ha diluido, los beneficiados en la actualidad son el grupo económico de la construcción, al poder disminuir en parte sus costos de producción gracias a la utilización de este crédito. Lo que en la actualidad se necesita es crear beneficios para los consumidores, más que para los productores.

Los actuales niveles de producción y su relación con la utilización de este beneficio

Los niveles de oferta en la actualidad no guardan relación con este beneficio, pues son otras fuerzas las que hoy están moviendo e impulsando a las inversiones. Ya que los precios son manejados de acuerdo al mercado, el acceso a créditos hipotecarios se ha flexibilizado, etc.

Eliminación del beneficio

De acuerdo a la opinión de los expertos, es el momento adecuado para la eventual eliminación de este beneficio, de acuerdo a la situación económica que atraviesa nuestro País y la construcción. Por lo que no se justifica la permanencia de esta franquicia, considerando el auge de la construcción de viviendas. En su reemplazo sería conveniente implementar otro tipo de beneficio en directo aporte del consumidor final, como un modo de incentivar la inversión y así reparar la redistribución de los ingresos.

Modificaciones al CEEC año 2008

De acuerdo a la literatura consultada, las modificaciones introducidas en el año 2008 se implementan con la finalidad de restringir la utilización de este beneficio, ya que como señaló el profesor Enrique Cid el beneficio se venía entregando a viviendas de muy alto valor, hecho que no coincide con el espíritu original de la Ley.

Considerando las modificaciones introducidas, quiénes son los beneficiarios de este crédito.

En este sentido es difícil, identificar a los reales beneficiarios. Pero de acuerdo a lo que comentan los entrevistados siguen siendo las empresas constructoras y/o inmobiliarias. Este beneficio no se refleja en el precio fijado a los consumidores, ya que el precio obedece a otro tipo de parámetros, como por ejemplo el mercado.

Permanencia del Beneficio

Hoy en día no se justifica la permanencia de este beneficio, pues la economía está en condiciones de manejar el crecimiento sin tener que implementar franquicias o beneficios, para el incentivo de la inversión. Este es un buen momento como para eliminarlo, lo que se desconoce son los posibles efectos económicos que una eventual eliminación podrían provocar en el País.

CONCLUSIONES

Al finalizar esta investigación identificamos el Impuesto al valor agregado (IVA), como el impuesto indirecto recaudador por excelencia que a pesar de ser un impuesto con buenas características de diseño, presenta de todas formas muchas erosiones en su base, las cuales debieran desaparecer para reducir la cantidad de ineficiencias y la creación de oportunidades para la evasión de impuestos, lo que para efectos de esta investigación hemos identificado al crédito especial de IVA en la construcción como una medida aun vigente que fue creada en época de crisis, se con el paso de los años se ha tornado como un beneficio permanente e injustificado según economistas.

Las erosiones anteriormente señaladas, corresponden a las excepciones, exenciones, franquicias, diferimiento del pago de los impuestos, etc., siendo las erosiones denominadas como “gastos tributarios” en la información del Ministerio de Hacienda y que son estimados por el servicio de impuestos internos (SII), cabe mencionar que los gastos tributarios del IVA estimados para el año 2012 alcanzaban a 1.840 millones de dólares, los gastos tributarios del IVA son crecientes en monto absoluto en el tiempo. Dentro de los cuales son más relevantes las exenciones y hechos no gravados, que representan más de un 50% estimado del total. Dentro de estas las más importantes salud y educación, luego siguen los créditos que considera al crédito especial de IVA en la construcción como componente más importante.

El IVA en Chile, presenta erosiones tributarias en la forma de créditos al IVA determinado, como es el caso del crédito especial en estudio, del artículo 21 DL 825, Ley 18.630 y Ley 20.259. Esta última norma señala que tendrán derecho a crédito especial del 65% de los débitos, aquellas empresas constructoras que vendan bienes corporales inmuebles para habitación, cuyo valor no exceda de 4.500 UF con un tope que no exceda de 225 UF por vivienda, y en los contratos generales de construcción que no sean por administración, con igual tope por vivienda.

Quienes argumentan a favor de este beneficio señalan que se justifica como una manera de potenciar su capacidad generadora de puestos de trabajo, de garantizar la construcción de viviendas sociales y de no afectar el precio final de venta de los

inmuebles. Lo anterior se complementa con la exención del IVA al arrendamiento de inmuebles, exceptuándose los inmuebles amoblados.

En Chile, no se aplica el concepto técnico conocido con el nombre de IVA tasa cero, y se confunde con el concepto exención de IVA. Un producto acogido al concepto de IVA tasa cero significa que está integrado al tratamiento general de IVA. Por lo tanto, no paga IVA en la etapa final de la cadena producción – distribución, pero si tiene derecho a recuperar el IVA cancelado sobre los insumos empleados en las etapas previas.

Es posible distinguir múltiples y variados mercados a nivel regional y nacional en la actividad de la construcción; por lo que ello no atenta contra la libre competencia el que las empresa constructoras establezcan diferencias en los precios de su inmuebles, según razones geográficas, siempre y cuando dichas diferencias tengan como fundamento condiciones razonables, objetivas y de aplicación general, como son para este caso en particular, las que provengan de crisis económicas, desastres naturales, diferencias en la demanda y en el encarecimiento de los materiales para la construcción y/o mano de obra; y otros gastos derivados de las condiciones del mercado existentes en las diversas localidades.

Si bien la creación del beneficio del crédito especial del 65% de IVA a las empresa constructoras, se justifica en sus inicios como una medida para la reactivación económica considerando la época de crisis que atravesaba nuestro País, y por el peso que tiene la actividad de la construcción en gran parte del mundo; en la actualidad y considerando el auge de esta actividad no se justifica la permanencia de este beneficio (creado de forma transitoria en época de crisis), que con el paso de los años se ha tornado de carácter permanente.

La literatura económica, en una crítica que, en general, ha puesto notas de escepticismo sobre la técnica de los subsidios, que son en realidad válidas para todo subsidio, pero desconcierta que se esté beneficiando a la empresa constructora antes que al consumidor final, quién es finalmente quién soporta el pago del IVA al momento de compra del inmueble.

La idea central de esta investigación fue objetar la franquicia del crédito del 65% de IVA otorgado a las empresas constructoras a partir del año 1985, que con el transcurso de los años se tornó de carácter permanente y no potencian de manera directa algún menor valor que los consumidores deben pagar al adquirir un inmueble.

En este sentido el Estado debiera poner mayor cuidado en dilapidar recursos estatales enviados por medio de franquicias a ciertos sectores y respecto de actividades donde las fuerzas del mercado han determinado que no son comparativamente potenciables. La idea es que los beneficios desaten inversiones latentes, en áreas por sí mismas competitivas que resultaran rentables, pero que necesitan un impulso inicial (y no permanente), ahí sí el Estado debe actuar, y su inversión será eficiente.

El problema económico se fundamenta en la distribución de los ingresos, por lo que una medida pertinente sería la creación de un beneficio en directo aporte a los niveles de menores ingresos, más que el actual beneficio que se queda en la empresa constructora o grupo inmobiliario.

La proyección de ventas para 2014 muestra una leve aceleración en el ritmo de ventas, tanto en la capital como en el resto del país. Así, estimamos crecimientos en la demanda por vivienda de 4,2% en el territorio nacional. De esta manera, en 2014 se alcanzarían cifras de ventas nuevamente elevadas: aproximadamente 71.000 viviendas vendidas en el país.

Estas últimas proyecciones están basadas en un escenario económico caracterizado por la estabilidad de los principales indicadores económicos. Así, se estimó que la actividad económica registró aumentos de 5% en 2013 y de 4,8% en 2014, en línea con los resultados de la Encuesta de Expectativas Económicas del Banco Central.

Además, las proyecciones incorporan el supuesto de que la tasa de política monetaria se mantendría inalterada en 5% hasta fines de 2014, mientras la inflación permanecería anclada en 3% en el largo plazo. Este escenario implica que los principales fundamentos de la demanda por vivienda no deberían sufrir cambios significativos durante el año.

Finalmente se espera que a partir de esta investigación y puntos de vista expuestos, se establezcan nuevas teorías de investigación para el futuro, generando a través de

este trabajo una fuente de información y propuestas que tiendan a mejorar el funcionamiento del sistema tributario; se concluye que el beneficio fue una medida eficaz en época de crisis, pero su permanencia en la actualidad distorsiona el objetivo de esta franquicia que tomó un carácter permanente. Actualmente está latente la iniciativa de un futuro gobierno que proponga la eliminación de este beneficio, la ocurrencia de este hecho entonces, queda en manos de las fuerzas políticas que mueven al País.

BIBLIOGRAFÍA

Altamirano Catalán, M., & Muñoz Benavente, F. (2006). *Derecho Tributario Parte General*. Santiago: LexisNexis.

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, Departamneto de Estudios, Extención y Publicaciones. (Febrero de 2005). *Biblioteca del Congreso Nacional*. Recuperado el 28 de Agosto de 2012, de http://www.bcn.cl/bibliodigital/pbcn/informes/estudios_pdf_informes/nro142.pdf

Biblioteca del Congreso Nacional. (25 de Marzo de 2008). *Decreto Ley N° 910*. Recuperado el 2 de Septiembre de 2012, de <http://www.leychile.cl/N?i=6399&f=2008-03-25&p=>

Biblioteca del Congreso Nacional. (25 de Marzo de 2008). *Historia de la Ley 20.259*. Recuperado el 26 de Agosto de 2012, de <http://www.bcn.cl/histley/lfs/hdl-20259/HL20259.pdf>

Cámara Chilena de la Construcción. (Junio de 2006). *Cartilla Tributaria: El IVA en la Construcción*. Recuperado el 7 de Abril de 2013, de www.camaraconstruccion.cl.

Cámara Chilena de la Construcción. (2013). Informe sobre Macroeconomía y Contrucción. *Informe MarCh* .

Chahuán Jiménez, K. (2010). *Teoría Metodológica*. Viña del Mar.

Conservador de Bienes Raíces. (2011). *CBR5*. Recuperado el 20 de Octubre de 2012, de <http://www.conservador.cl/>

Coronado, N. R. (2002). *Una Aproximación al Marco Teórico del Impuesto al Valor Agregado D.L. N° 825*. Santiago: Rivas y Asociados Ltda.

De la Peña Riquelme, M. (2001). *Impuesto al Valor Agregado en la Enajenación de Bienes y Derechos*. Santiago: Editorial Jurídica ConoSur Ltda.

EMOL. (31 de Octubre de 2006). *Economía y Negocios Online*. Recuperado el 23 de Octubre de 2012, de http://www.economiaynegocios.cl/mis_finanzas/detalles/detalle_emp.asp?id=287

Endress, S. (2009). *Tributación de las Empresas Constructoras*. Santiago: Legal Publishing.

Evans de la Cuadra, E. (1986). *Los Derechos Constitucionales*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

Evans de la Cuadra, E., & Evans Espiñeira, E. (1997). *Los Tributos ante la Constitución*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

Fernandois Vohringer, A. (2006). *Derecho Constitucional Económico: garantías económicas, doctrinas y jurisprudencia*. Santiago: Ediciones Universidad Católica de Chile.

Hernández Sampieri, R., Fernández-Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2006). *Metodología de la Investigación*. México: McGraw-Hill.

Jorratt, M. (Marzo de 2000). *Diagnostico del Sistema Tributario Chileno*. Recuperado el 29 de Agosto de 2012, de www.sii.cl/aprenda_sobre_impuestos/estudios/Diagnostico.doc

Justicia, M. d. (2009). *Código Civil*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.

Ministerio de Hacienda. (23 de Julio de 1987). *Biblioteca del Congreso Nacional - Ley 18.630*. Recuperado el 4 de Septiembre de 2012, de <http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=30020>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (s.f.). *MINVU D.L. 2.552 Viviendas Sociales*. Recuperado el 22 de Octubre de 2012, de www.minvu.cl/incjs/download.aspx?gls_cod...DL2552act.pdf

Orrego, E. R. (2000). *Normas Fundamentales sobre IVA*. Santiago: Digesto Ediciones Limitada.

Real Academia Española. (2010). *Diccionario de la Lengua Española - Vigésima segunda edición*. Recuperado el 25 de Octubre de 2012, de <http://lema.rae.es/drae/>

Revista de Estudios Tributarios. (Diciembre de 2011). *Centro de Estudios Tributarios Universidad de Chile*. Recuperado el 1 de Septiembre de 2012, de http://www.cetuchile.cl/revista/revista_estudios_tributarios_5.pdf

Salort, V. (2003). *Manual Operativo Tributario - Empresas Constructoras en el IVA y en la Renta*. Santiago: Edimatri.

Schoepen, Á. R. (1998). *Obligación Tributaria*. Santiago: Editorial Jurídica Cono-Sur.

Servicio de Impuestos Internos. (25 de Junio de 2009). *Circular N°39*. Recuperado el 24 de Octubre de 2012, de Complementa instrucciones contenidas en circular N° 52 de 15 de septiembre de 2008, sobre modificaciones introducidas al art. 21°, del D.L. N° 910, de 1975, por el art. 5°, de la Ley 20.259.: <http://www.sii.cl/documentos/circulares/2009/circu39.htm>

Servicio de Impuestos Internos. (5 de Agosto de 1987). *Circular N°26*. Recuperado el 4 de Septiembre de 2012, de Instrucciones generales sobre las modificaciones contenidas en la Ley 18.630, que incorporó la actividad de la construcción al impuesto al valor agregado. utilización como crédito fiscal del IVA soportado por construcción de inmuebles.: <http://www.sii.cl/documentos/circulares/1987/circu26a.htm>

Servicio de Impuestos Internos. (27 de Enero de 2011). *Código Tributario*. Recuperado el 9 de Octubre de 2012, de www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/legislacion/basica/dl830.doc

Servicio de Impuestos Internos. (2012). *Contribuyentes - Construcción*. Recuperado el 3 de Septiembre de 2012, de http://www.sii.cl/contribuyentes/empresas_por_sector/construccion.pdf

Servicio de Impuestos Internos. (2012). *Diccionario Tributario*. Recuperado el 16 de Octubre de 2012, de http://www.sii.cl/diccionario_tributario/dicc_d.htm

Servicio de Impuestos Internos. (2 de Noviembre de 2011). *Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios*. Recuperado el 03 de Septiembre de 2012, de www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/legislacion/basica/dl825.doc

Servicio de Impuestos Internos. (31 de Julio de 2010). *Ley sobre Impuesto Territorial*. Recuperado el 21 de Octubre de 2012, de www.sii.cl/pagina/jurisprudencia/legislacion/.../impto_territorial.doc

ANEXOS

Anexo N° 1: Actividades para cumplir los Objetivos Específicos

- Revisar y explicar aspectos relevantes de la Ley N° 18.630, DFL 910 y la actual Ley N° 20.259.

Explorando documentos actualizados en sitios web como www.sii.cl y www.bcn.cl respecto de la normativa y sus posteriores modificaciones.

- Explicar e Ilustrar a través del análisis efectuado por autores, sobre los beneficios que poseen las Empresas Constructoras respecto del Impuesto a las Ventas y Servicios en Chile.

Luego de la revisión de la Normativa, organizar y sintetizar la información para lograr un mejor entendimiento respecto del tema en análisis. Considerando además publicaciones hechas por diversos autores sobre diversos puntos de vista respecto de la evolución que ha tenido el beneficio desde sus inicios.

- Describir la evolución que han tenido las franquicias establecidas por Ley a través del crédito especial del 65%, en materia de IVA a Empresas Constructoras en Chile.

Con la información recopilada y estudios anteriores, realizar un cuadro comparativo para ilustrar la evolución que ha tenido el crédito especial del 65% en materia de IVA, para las empresas constructoras.

- Concluir sobre la conveniencia de este beneficio otorgado a las Empresas Constructoras, como aporte al desarrollo de la Economía Nacional.

Luego de haber tomado conocimiento teórico respecto del beneficio en análisis, complementar esta información con entrevistas a expertos en el tema; para

concluir y establecer una relación sobre los fundamentos para que este beneficio siga operando en la actualidad.

Anexo Nº 2: Crédito Fiscal Especial del 65% a Empresas Constructoras (Norma Legal Actualizada).

“Artículo 21.- Las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos cuyo valor no exceda de 4.500 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 (doscientas veinticinco) unidades de fomento por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las disposiciones del decreto ley Nº 825, de 1974. El remanente que resultare de esta imputación, por ser inferior el pago provisional obligatorio o por no existir la obligación de hacerlo en dicho período, podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba pagarse en la misma fecha, y el saldo que aún quedare podrá imputarse a los mismos impuestos en los meses siguientes, reajustado en la forma que prescribe el artículo 27 del decreto ley Nº 825, de 1974. El saldo que quedare una vez efectuadas las deducciones por el mes de diciembre de cada año, o el último mes en el caso de término de giro, tendrá el carácter de pago provisional de aquellos a que se refiere el artículo 88 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

Lo dispuesto en el inciso anterior será aplicable también, sin las limitaciones de monto antes indicadas, a 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, que de acuerdo a sus estatutos o a la naturaleza de sus actividades no realicen principalmente operaciones gravadas con el Impuesto al 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 se contarán desde la fecha de la recepción final de la obra, salvo que el enajenante reintegre previamente las cantidades equivalentes al 0,65 aludido, reajustadas según la variación de la unidad tributaria mensual 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 como estacionamientos y bodegas amparadas 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 artículo 3° del decreto ley 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 éste 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 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.


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 aplicarán 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 construcción del contrato más el valor de las obras preexistentes, el cual deberá ser declarado en el contrato.

Las empresas constructoras deberán informar al Servicio de Impuestos Internos, 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 empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos 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, que no sean por administración, celebrados con anterioridad al 1 de julio de 2009, se sujetarán 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". (Decreto Ley N° 910, 2008)

Anexo N° 3: Declaración Jurada N° 1842



Declaración Jurada Sobre Determinación Del Crédito Especial a Empresas Constructoras

F1842
FOLIO

PERÍODO TRIBUTARIO - 20__

Sección A: IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DECLARANTE

ROL ÚNICO TRIBUTARIO		NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	
DOMICILIO POSTAL	COMUNA	CORREO ELECTRÓNICO	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 CONSTRUCCION				DATOS DE LA FACTURA EMITIDA									
	TIPO DE DOCUMENTO	N° DOCUMENTO	FECHA DOCUMENTO	COMUNA EN QUE SE EJECUTARÁN LAS OBRAS	FECHA DEL CONTRATO	TIPO DE CONTRATO	VALOR TOTAL DEL CONTRATO DE CONSTRUCCION (pesos)	RUT MANDANTE	VALOR TOTAL DEL CONTRATO DE CONSTRUCCION (UF)	CONCEPTO DE EMISIÓN 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

CUADRO RESUMEN FINAL DE LA DECLARACIÓN

MONTO TOTAL CEEC INFORMADO (en pesos)	N° TOTAL REGISTROS INFORMADOS
---------------------------------------	-------------------------------

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON LA EXPRESIÓN DEL VALOR POR LO QUE ASUMO LA RESPONSABILIDAD CORRESPONDIENTE

RUT REPRESENTANTE LEGAL

Fuente: http://www.sii.cl/declaraciones_juradas/suplemento/2010/f1842.pdf

Anexo N° 4: Declaración Jurada N° 1843



AÑO TRIBUTARIO 20__

Sección A. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DECLARANTE

ROL ÚNICO TRIBUTARIO				NOMBRE O 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 CEC POTENCIAL PROYECTADO					
	TIPO DE DOCUMENTO	N° DOCUMENTO	FECHA DOCUMENTO	COMUNIDAD DE BARRIO/ANILAS OBRAS	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		CEEC Determinado (pesos)	CEEC Determinado (UF)	FECHA DE INICIO DE LA OBRA
										CON CREDITO MENOR A 10 PE	CON CREDITO SUJETA A TUPE			
1														
2														
3														
4														

CUADRO RESUMEN FINAL DE LA DECLARACIÓN

TOTAL CEC PESOS	TOTAL CEC UF	N° TOTAL REGISTROS INFORMADOS
-----------------	--------------	-------------------------------

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

RUT REPRESENTANTE LEGAL

--

Fuente: http://www.sii.cl/declaraciones_juradas/suplemento/2010/f1843.pdf

Anexo 5: Entrevistas

Entrevista N° 1

Profesor Eduardo Cabezas – Osvaldo Maldonado

- 1.- Como describiría usted, la evolución que ha tenido el sistema económico en Chile.
- 2.- Cómo describiría usted la relación existente entre la economía del País con la creación de Tributos.
- 3.- En 1975 se incorporó el beneficio tributario contenido en el artículo 21 DL 910 para la actividad de la Construcción, en ese tiempo se justificaba como una alternativa para la reactivación de la Economía, cree usted que esta iniciativa fue efectiva en dicho momento?
- 4.- Respecto de la pregunta anterior, ¿cómo calificaría los resultados del beneficio implantado en el año 1975?
- 5.- Podría referirse a la permanencia de franquicias y/o beneficios, creados para la reactivación o desarrollo económico.
- 6.- Cree usted, que este beneficio es en la actualidad, un aporte al desarrollo económico, en caso de no estar de acuerdo, ¿cuál cree usted que es la función en la economía de este beneficio?
- 7.- A su parecer, ¿quiénes son los receptores de este beneficio?
- 8.- Respecto de las modificaciones introducidas en el año 2008, que vienen a restringir la utilización del Crédito, ¿cree usted que son una medida efectiva, considerando las condiciones económicas del país?
- 9.- Se considera que las modificaciones introducidas no debieran aumentar, en estricto rigor, el valor de las viviendas hacia los consumidores finales, en este sentido, ¿cree usted que para las empresas constructoras es sustentable esta modalidad?
- 10.- Qué opina usted, respecto de la permanencia de este beneficio en la actualidad.
- 11.- De acuerdo a los niveles de producción de viviendas en la actualidad, ¿Cuál cree usted que es la influencia que presenta este beneficio, en dichos niveles?

Fuente: Elaboración propia.

Entrevista Nº 2

Profesor Juan Pablo Arias

- 1.- Como describiría usted, la evolución que ha tenido el sistema tributario en Chile a partir del año 1975, mismo momento en que se incorporó el beneficio tributario contenido en el artículo 21 DL 910 de ese mismo año.
- 2.- Qué opina usted respecto de la pertinencia sobre la creación del DL 910 de 1975, la posterior incorporación del IVA en la Construcción en el año 1987 y finalmente las modificaciones introducidas en el año 2008 al crédito especial.
- 3.- ¿De qué manera se relacionan: El sistema Tributario con la Economía del País?
- 4.- De acuerdo a la pregunta anterior, podría referirse a la creación de franquicias y/o beneficios, creados para la reactivación o desarrollo económico, (como lo fue el Crédito especial del 65% otorgado a Empresas Constructoras).
- 5.- Cree usted, que este beneficio es en la actualidad, un aporte al desarrollo económico, en caso de no estar de acuerdo, ¿cuál cree usted que es la función que cumple en la economía este beneficio?
- 6.- Respecto de las modificaciones introducidas en el año 2008, que vienen a restringir la utilización del Crédito, ¿cree usted que son una medida efectiva, considerando la situación económica que posee el país?
- 7.- A su parecer, ¿quiénes son los receptores de este beneficio?
- 8.- Qué opina usted, respecto de la permanencia de este beneficio en la actualidad.

Fuente: Elaboración propia.

Entrevista N° 3

Profesor Enrique Cid

- 1.- Cuál es su visión, respecto de la inclusión de la Actividad de la Construcción en materia de IVA.
- 2.- Cuál cree usted que fue la finalidad del legislador en el año 1975, para beneficiar a la actividad de la construcción con el artículo 21 del DL 910, de ese mismo año.
- 3.- Respecto de la pregunta anterior, ¿cómo calificaría los resultados del beneficio implantado en el año 1975?
- 4.- Cuál es la finalidad que tuvo la creación del crédito especial del 65% otorgado a empresas constructoras en el año 1987.
- 5.- Cuál cree usted, que es la relación existente entre la Actividad de la Construcción y la Economía del País.
- 6.- Cree usted, que este beneficio es en la actualidad, un aporte al desarrollo económico, en caso de no estar de acuerdo, ¿cuál cree usted que es la función en la economía, que cumple este beneficio?
- 7.- Respecto de las modificaciones introducidas en el año 2008, que vienen a restringir la utilización del Crédito, ¿cree usted que son una medida efectiva, considerando la situación económica que posee el país?
- 8.- A su parecer, ¿quiénes son los receptores de este beneficio?
- 9.- Se considera que las modificaciones introducidas no debieran aumentar, en estricto rigor, el valor de las viviendas hacia los consumidores finales, en este sentido, ¿cree usted que para las empresas constructoras es sustentable esta modalidad?
- 10.- De acuerdo a los niveles de producción de viviendas en la actualidad, ¿Cuál cree usted que es la influencia que presenta este beneficio, en dichos niveles?
- 11.- Qué opina usted, respecto de la permanencia de este beneficio en la actualidad.

Fuente: Elaboración propia.

