



FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS
ESCUELA DE AUDITORIA

“Análisis sobre las modificaciones de las limitaciones del crédito especial contenido en el artículo 21, decreto ley 910, de 1975, entre el año 2014 y 2017”

Se opta al Título de Contador Público Auditor y el Grado de Licenciado en Sistemas de Información Financiera y Gestión de Control

Tesistas

Gabriela Durán Sarmiento

Yesenia Tapia Fritz

Profesor Guía

Luis Ponce Cuadra

Valparaíso, 2018

INDICE

	Páginas
Resumen	6
Capítulo I	
Marco Teórico	8
1. Antecedentes generales de la legislación del Impuesto al Valor de las empresas constructoras	8
1.1. Historia del Impuesto sobre las ventas y servicios	8
1.2. Impuesto	9
1.2.1. Impuesto al Valor Agregado	9
1.3. Venta	10
1.4. Servicio	11
1.5. Vendedor	12
1.6. Habitualidad	12
1.7. Excepciones	12
Artículo sexto transitorio	12
Artículo séptimo transitorio	13
2. Antecedentes generales del crédito especial que beneficia a las Empresas constructoras	13
2.1. Historia del crédito especial de empresas constructoras	14
2.1.1. Modificaciones de la franquicia del crédito especial	14
Cuadro 1: Modificaciones de las limitaciones contenidas en el artículo 21, del decreto ley 910, de 1975	16
Cuadro 2: Modificaciones al crédito especial de IVA	17
Cuadro 3: Modificaciones al crédito especial de IVA	18
2.1.2. Principales efectos que conlleva la modificación de la franquicia del crédito especial.	20
2.2. Pagos provisionales obligatorios	21
2.3. Contratos de construcción	21
2.4. Artículo 27 del Decreto Ley 825, de 1974	22
2.5. Artículo 12, letra F, Decreto Ley 825, de 1974	22

2.6.	Artículo 88 de la Ley sobre Impuesto a la Renta	22
3.	Antecedentes generales de las empresas constructoras	23
3.1.	Concepto de empresa	23
3.2.	Concepto de empresas constructoras	24
Capítulo II		
Planteamiento del problema		25
Objetivos		26
1.	Primer objetivo general	26
1.1.	Objetivos específicos	26
2.	Segundo objetivo general	26
2.1.	Objetivos específicos	26
Metodología		27
1.	Primera etapa: recopilación de antecedentes	27
2.	Segunda etapa: sistematización de la información	28
3.	Tercera etapa: sujeto de investigación e informantes clave	28
4.	Cuarta etapa: instrumentos de observación	28
5.	Quinta etapa: proceso	29
6.	Sexta etapa: análisis de los resultados	31
7.	Séptima etapa: discusión de los resultados	31
8.	Octava etapa: elaboración de conclusiones	31
Capítulo III		
Análisis de los Resultados		32
Cuadro 5:	Recogida de datos de entrevistas	32
Diferenciar por qué se creó el crédito especial y por qué se modificó		38
Cuadro 6: Comparación de la creación del crédito especial y su modificación		38
Circunstancias mediante las cuales resulta aplicable el crédito especial		39
Análisis comparativo de las principales ventajas y desventajas		39
Cuadro 7: Ventajas y desventajas de las modificaciones de las limitaciones		

del crédito especial	39
Capítulo IV	
Discusión de Resultados	43
Cuadro 8: Contraste de resultados	43
Conclusiones	53
Bibliografía	57
Anexos	50
Anexo 1: Entrevista Guillermo Elgueta Inostroza	50
Anexo 2: Entrevista Mauricio Silva Figueroa	64
Anexo 3: Entrevista Rigoberto Torres Debernardi	67
Anexo 4: Red semántica de recogida de datos	71

RESUMEN

En el año 1974, se consideraron como hechos gravados especiales los contratos de instalación o confección de especialidad, éste impuesto iba destinado principalmente a las ventas, lo cual comenzó a generar por parte de los contribuyentes la elusión de impuesto al valor agregado cuando éstos contratos formaban parte de bienes corporales inmuebles nuevos, ya que las empresas constructoras realizaban dos o más contratos de instalación o confección de especialidades, por lo que pasaban a ser contratos generales de construcción, los cuales no se encontraban gravados por el impuesto al valor agregado. Posteriormente, en 1975, se crea el Decreto Ley N° 910, el cual contiene en su artículo 21, un beneficio tributario destinado a estos hechos especiales. En 1987, surge una nueva reforma contenida en la ley 18.630, la cual incorpora la actividad de la construcción al impuesto al valor agregado, permitiendo usar el beneficio del artículo 21 del Decreto Ley 910 en ésta actividad con la finalidad de incentivar la economía de dicho sector. Éste beneficio correspondía a una franquicia tributaria que permitía a las empresas constructoras utilizar como crédito el 50% de los débitos fiscales correspondientes a contratos de instalación o confección de especialidades que la entidad haya soportado en el ejercicio o en año calendario, también permitía utilizar hasta el 25% de otros impuestos que dan derecho a crédito fiscal.

En el año 1987, surge una nueva reforma contenida en la ley N°18.630, la cual incorpora la actividad de la construcción al impuesto al valor agregado, permitiendo usar el crédito fiscal generado en la adquisición de bienes muebles y servicio para la construcción de bienes inmuebles, con esto se cumple que la norma fomente la inversión y el empleo.

El problema en estudio trata sobre el análisis exhaustivo sobre el crédito especial y su última modificación contenida en la Ley N° 20.780 del año 2014, que cambio las limitaciones para acceder al crédito especial del 65% en materia de Impuesto al Valor Agregado, otorgado a empresas constructoras. Por tanto, para la presente investigación se tiene como objetivos generales: (a) describir los efectos que produce la aplicación de la reforma tributaria del año 2014 (Ley N° 20.780) al crédito especial que beneficia a las empresas constructoras, con enfoque directo en las nuevas limitaciones y requisitos del beneficio del crédito especial al 31 de diciembre del 2017; (b) analizar la permanencia de la franquicia tributaria del crédito especial que beneficia a las empresas constructoras en Chile, teniendo como estrategia metodológica un enfoque cualitativo y con un alcance de comprensión.

Como resultado de esta investigación se obtuvo un conocimiento cabal, respecto de la Ley N° 20.780, respecto al crédito especial de Impuesto al Valor Agregado del 65% de las empresas constructoras y del funcionamiento para que opere el beneficio anteriormente mencionado. Además se analizó los efectos de las modificaciones y la razón de su existencia lo que permitió identificar que la permanencia del crédito especial depende de la necesidad económica y tributaria del país.

CAPITULO I

MARCO TEÓRICO

1. **Antecedentes generales de la legislación del Impuesto al Valor Agregado de las empresas constructoras.**

1.1. *Historia del impuesto sobre las ventas y servicios*

Para poder llevar a cabo un mejor análisis, resulta importante conocer acerca del origen de la historia de los impuestos y en qué momento comienzan sus primeras aplicaciones.

Un 31 de diciembre de 1974, se promulgó el decreto ley 825 el cual se publicó en el Diario Oficial, y su vigencia inicia el 1° de enero del año 1975. Con esto, se consideraron como hechos gravados especiales a este impuesto los contratos de instalación o confección de especialidad (se asimilan a venta), el cual se encuentra en la letra e) del artículo 8°, del decreto ley 825. Producto de esta norma, y de que se encontrara destinada específicamente a las ventas, es que se produjo la elución de los impuestos cuando estos contratos formaban parte de bienes corporales inmuebles nuevos, ya que las empresas constructoras realizaban dos o más contratos de instalación o confección de especialidades, por lo que pasaban a ser contratos generales de construcción, los cuales no se encontraban gravados por el impuesto al valor agregado.

En la publicación de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, contenida en el Decreto Ley N° 825 de 1974, no se contemplaba como hecho gravado a la actividad de la construcción. Esta situación se mantuvo por 13 años hasta cuando el poder ejecutivo, por la preponderancia económica que tiene dicha actividad y con el objeto de incentivar la inversión y el empleo, la incorpora al sistema del IVA. (Calderon & Galindo, 2015)

Con base en lo anterior, es que el poder ejecutivo se vio en la necesidad de incorporar a la ley del impuesto al valor agregado las actividades relacionadas a los servicios, mediante el decreto ley N° 1.606 de 1976, éste comenzó a regir el 1° de enero de 1977. Pero aun así no se podían gravar la venta de un inmueble nuevo y no se podían utilizar el débito fiscal de las adquisiciones de insumos destinados a formar parte del activo fijo de un inmueble, lo cual generaba grandes distorsiones al concepto de gravar el valor agregado.

Debido a lo anterior, surge una nueva reforma en el año 1987, contenida en la ley N°18.630, la cual incorpora la actividad de la construcción al impuesto al valor agregado, permitiendo

usar el crédito fiscal generado en la adquisición de bienes muebles y servicio para la construcción de bienes inmuebles, con esto se cumple que la norma fomente la inversión y el empleo.(Calderon & Galindo, 2015)

1.2. *Impuesto*

El Servicio de Impuestos Internos establece que los impuestos son “pagos obligatorios de dinero que exige el Estado a los individuos y empresas que no están sujetos a una contraprestación directa, con el fin de financiar los gastos propios de la administración del Estado y la provisión de bienes y servicios de carácter público”¹

1.2.1. *Impuesto al Valor Agregado.*

El Impuesto al Valor Agregado es el principal impuesto recaudador del sistema tributario chileno, el cual representa la mitad de la recaudación tributaria total. El Servicio de Impuestos Internos indica que “este impuesto consiste en el recargo del 19% al monto del precio final determinado por el vendedor de un bien o servicio,”²es decir, el vendedor incorpora el IVA a la transacción comercial y así, el precio de venta aumenta debido a este impuesto. Según lo establece la ley, toda venta igual o superior a \$180 debe pagar el 19% de IVA”.³

“El IVA en sus compras da derecho a Crédito Fiscal equivalente al impuesto recargado en las facturas que den cuenta de las adquisiciones de bienes, utilización de servicios, o el pagado por la importación al territorio nacional. Cuando el contribuyente vende o presta un servicio que tiene IVA, el impuesto que recargue en sus boletas o facturas constituye para él un Débito Fiscal, el que podrá ser compensado con el Crédito Fiscal que mantenga en cada período tributario.”⁴ “El impuesto actúa en cadena, trasladándose desde el vendedor al comprador, quien descuenta el impuesto pagado y acreditado en las facturas de sus compras (Crédito Fiscal) y agrega el impuesto recolectado en las ventas (Débito Fiscal). El consumidor del bien o servicio es quien soporta por último el impuesto que se ha arrastrado en la cadena desde el productor hasta el consumidor final”.⁵

¹http://www.sii.cl/diccionario_tributario/dicc_i.htm

² Servicio de Impuestos Internos http://www.sii.cl/diccionario_tributario/dicc_i.htm

³ Chile Atiende <https://www.chileatiende.gob.cl/fichas/ver/29234>

⁴ ¿Cómo funciona el IVA? <https://misabogados.com/blog/es/como-funciona-el-iva/>

⁵ Servicio de Impuestos Internos <https://www.chileatiende.gob.cl/fichas/ver/29234>

Otro aspecto importante sobre el IVA, se refiere a que este es un impuesto indirecto. “Un impuesto indirecto es aquel que grava los gastos de consumo y producción” (Yáñez, 2014). “Se llama así porque a diferencia de los impuestos directos, no repercute directamente sobre los ingresos, por el contrario, recae sobre los costos de producción y venta de las empresas y se devenga de los precios que los consumidores pagan por dichos productos. Esto significa que se aplica sobre el consumo y que resulta financiado por el consumidor final.”(Pérez, 2009). “Los impuestos indirectos pueden ser, bien de cuantía fija, aumentando en una misma cantidad el precio de todos los bienes que gravan, o bien un porcentaje del precio inicial, por lo que aumentará más el precio de los bienes más caros” (Orama, 2008).

1.3. *Venta*

Legalmente hablando, se puede entender como “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, excluidos los terrenos, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, como, asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la presente ley equipare a venta” (Hacienda, Ley de Impuesto I.V.A, 2017), también la “venta es una ciencia⁶” (Llamas, 2004).

Para comprender de mejor manera la venta, podemos decir que los bienes corporales “son las que tienen un ser real y pueden ser percibidos por los sentidos, como una casa, un libro”, estos se pueden considerar muebles o inmuebles, siendo muebles “las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose ellas a sí mismas, como los animales (que por eso se llaman semovientes), sea que solo se mueva por una fuerza externa, como las cosas inanimadas”, mientras que los “inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles. Las casas y heredades se llaman predios o fundos”(Hacienda, Código Civil, 2017).

1.4. *Servicio*

⁶ “Ciencia: conjunto de conocimientos sistemáticamente ordenados dentro de un cuerpo lógico de doctrina, con sus principios, leyes, reglas y métodos propios”
https://books.google.cl/books?id=gzx5nhwgPewC&pg=PA67&dq=venta+definicion&hl=es-419&sa=X&ved=0ahUKEwjTkYKZ64jUAhXDnJAKHWU_DsIQ6AEINzAD#v=onepage&q=venta%20definicion&f=false

La ley chilena establece que se entiende por “servicio, la acción o prestación que una persona realiza por otra y por la cual percibe un interés, prima, comisión o cualquiera otra forma de remuneración, siempre que provenga del ejercicio de las actividades comprendidas en los N° 3 y 4, del artículo 20, de la ley sobre impuesto a la renta

Para mayor entendimiento del párrafo precedente, la ley establece como renta “los ingresos que constituyan utilidades o beneficios que rinda una cosa o actividad y todos los beneficios, utilidades e incrementos de patrimonios que se perciban o devenguen, cualquiera que sea su naturaleza, origen o denominación” Ahora bien, las actividades comprendidas en los numerales mencionados anteriormente son.

-“N° 3.- las rentas de la industria, del comercio, de la minería y de la explotación de riquezas del mar y demás actividades extractivas, compañías aéreas, de seguros, de los bancos, asociaciones de ahorro y préstamos, sociedades administradoras de fondos, sociedades de inversión o capitalización, de empresas financieras y otras actividades análogas, constructora, periodísticas, publicitarias, de radiodifusión, televisión, procesamiento automático de datos y telecomunicaciones.” (Hacienda, Ley sobre impuesto a la renta, 2017)

No se mencionará el numeral 4 del artículo 20, de la ley sobre impuesto a la renta, ya que en el párrafo anterior deja en evidencia que las rentas de las empresas constructoras son consideradas servicios.

1.5. *Vendedor*

La ley establece que un vendedor es “cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles” (Hacienda, Código Civil, 2017).

Entendiéndose como persona natural “todos los individuos de la especie humana, cualquiera que sea su edad, sexo, estirpe o condición. Dividiéndose en chilenos y extranjeros”; mientras que una persona jurídica es “una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente. Las personas jurídicas son de dos especies: corporaciones y fundaciones de beneficencia pública” (Hacienda, Código Civil, 2017)

Ahora bien, “se considerará como “vendedor” la empresa constructora, entendiéndose por tal a cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de

hecho que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles de su propiedad, construidos totalmente por ellos o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella.”(Hacienda, Ley de Impuesto I.V.A, 2017).

1.6. *Habitualidad*

“Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar, a su juicio exclusivo, la habitualidad. Para efectos de la venta de inmuebles, se presumirá que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año”. (Hacienda, Ley de Impuesto I.V.A, 2017)

“Momento de la adquisición o enajenación: en ambos casos se entenderá que es aquel en que el inmueble se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces a nombre del respectivo comprador”. (Colegio de Contadores de Chile S.A, 2015)

También podrá ser considerada como habitualidad “la transferencia de inmuebles efectuadas por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo” (Hacienda, Ley de Impuesto I.V.A, 2017)

“No se considerará habitual la enajenación de inmuebles que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias así como la enajenación posterior de inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas y siempre que exista una obligación legal de vender dichos inmuebles dentro de un plazo determinado; y los demás casos de ventas forzadas en pública subasta autorizadas por resolución judicial” (Servicio de Impuestos Internos, 2016).

1.7. *Excepciones*

Artículo sexto transitorio:

Las modificaciones que se realizaron al artículo 2 ° del decreto ley 825, referente al Impuesto sobre Ventas y Servicios “no se aplicaran a las ventas y otras transferencias de dominio de inmuebles, que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley”...”en un contrato celebrado por escritura publicado por instrumento privado protocolizado” (Servicio de Impuestos Internos, 2016).

“No se aplicarán dichas disposiciones a las cuotas de un contrato de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, ni a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos en la medida que hayan sido celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia señalada y, siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado” (Servicio de Impuestos Internos, 2016)

Artículo séptimo transitorio:

“estarán exentas del impuesto al valor agregado las ventas de bienes corporales inmuebles que se graven como consecuencia de la modificación que se introduce en el artículo 2° del decreto ley N°825, de 1974, a través de la letra a) del numeral 1 del artículo 2° de la presente ley – 201780- , siempre que dichos bienes cuenten, al 1 de enero de 2016, con el permiso de edificación a que se refiere la ley General de Urbanismo y Construcciones, y las ventas respectivas se efectúen dentro del plazo de un año contado desde la fecha a que se refiere el numeral 1 del artículo quinto transitorio” (Servicio de Impuestos Internos, 2016)

“Estarán también exentas del impuesto al valor agregado, en el caso de bienes corporales inmuebles nuevos que cuenten con el permiso de construcción a la fecha señalada, la venta y otras transferencias de dominio, incluido el contrato de arriendo con opción de compra, que se graven como consecuencia de estas modificaciones siempre que respecto de tales bienes se hay ingresado, al 1 de enero de 2017, la solicitud de recepción definitiva de la obra ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente conforme lo establece el artículo 144 de la ley General de Urbanismo y Construcciones” (Servicio de Impuestos Internos, 2016).

2. Antecedentes generales del crédito especial que beneficia a las empresas constructoras

2.1. Historia del crédito especial de empresas constructoras

En 1975, el legislador decide promulgar el Decreto Ley N° 910, el cual contiene en su artículo 21, un beneficio tributario destinado para la actividad de la construcción, con la finalidad de incentivar la economía de dicho sector (Oviedo, 2011), este beneficio

correspondía a una franquicia tributaria que permitía a las empresas constructoras utilizar como crédito el 50% de los débitos fiscales correspondientes a contratos de instalación o confección de especialidades que la entidad haya soportado en el ejercicio o en año calendario, también permitía utilizar hasta el 25% de otros impuestos que dan derecho a crédito fiscal. Esta franquicia también abarcó las actividades avícolas y ganaderas.

Este beneficio no solo se utiliza contra el impuesto de primera categoría, sino que además se imputa contra el impuesto global complementario que afecta a los socios o accionistas de las empresas constructoras. No se aplica la imputación al impuesto global complementario, para aquellas empresas de la construcción que corresponden a sociedades anónimas.

El beneficio, de actual aplicación, consiste en otorgar un crédito a las empresas constructoras, equivalente al 65% del IVA débito fiscal soportado en la venta de los inmuebles con destino habitacional construidos por ellas y en los contratos generales de construcción que no sean por administración de dichos inmuebles. (Oviedo, 2011)

Según el Servicio de Impuestos Internos, la finalidad de este Crédito Especial es evitar el encarecimiento del precio en los contratos generales de construcción destinados a la habitación, ya que representa el 65% del Débito Fiscal IVA relacionado con este tipo de contratos. Ello permite evitar un recargo en el costo del inmueble. De acuerdo a lo expuesto, el beneficio de crédito especial para el adquirente de un inmueble destinado a fines habitacionales puede constituir una rebaja en el precio final. (Cavada, 2014)

2.1.1. Modificaciones de la franquicia del crédito especial

- El 6 de mayo se deroga el beneficio a los productores avícolas y ganaderos mediante el Decreto Ley N°1.024.
- El 8 de noviembre de 1975 se agrega la imputación de este crédito especial al impuesto adicional del 40% que aplicaba a las sociedades anónimas y encomanditas (dura hasta el 31/12/1985), mediante el Decreto Ley N° 1.244.
- El 31 de enero de 1984, se otorga el carácter de pago provisional obligatorio a la cantidad correspondiente al porcentaje del impuesto al valor agregado, permitiendo rebajar dicha franquicia a todos los impuestos anuales que afectan a los contribuyentes de empresas constructoras, mediante Ley N° 18.293.

- Con fecha 23 de julio de 1987 por medio de la Ley N°18.630, la franquicia tributaria que permitía a las empresas constructoras utilizar como crédito el 50% de los débitos fiscales, se modifica a un 65%, además se establece que dicha deducción solo procede por pagos referidos a venta o promesa de venta de inmueble para habitación construido por una empresa constructora, y en contrato general de construcción que no sea por administración de inmuebles para habitación.
- El 29 de diciembre de 1988 a través de la ley N°18.768 se incorpora a las instituciones de beneficencia que tengan por único objeto proporcionar ayuda material, exclusivamente en forma gratuita a personas de escasos recursos.
- El 25 de marzo de 2008 se establece un tope al valor de la construcción de las viviendas equivalentes a 4500 UF y un tope de crédito de 225 UF por vivienda, esto a través de la ley N° 20.259.

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. (Oviedo, 2011)

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.

Las limitantes incorporadas, tienen por objeto establecer qué tipo de viviendas puedan acogerse al beneficio (viviendas cuyo valor no supere las 4.500 UF), y el monto de crédito que se podrá utilizar por cada vivienda, colocando un tope de 225 UF por vivienda. (Oviedo, 2011).

- El 29 de septiembre de 2014, a través de la ley N° 20.780, se modifican los topes de forma progresiva para los siguientes años, a saber:
 - A partir del 1 de enero de 2015, el valor de la construcción (valor de venta) de la vivienda no debe exceder a las 4000 UF.
 - A partir del 1 de enero de 2016, el valor de la construcción (valor de venta) de la vivienda no debe exceder a las 3000 UF.
 - A partir del 1 de enero de 2017, el valor de la construcción (valor de venta) de la vivienda no debe exceder a las 2000 UF.

Se mantiene el tope para el crédito de 225 UF para los años mencionados. (Calderon & Galindo, 2015)

A continuación se presenta un cuadro de las modificaciones precedentes al 2014, del crédito especial de impuesto al valor agregado consideradas importantes para la presente investigación, y posteriormente se mostrará un cuadro con las modificaciones posteriores al año 2014 que sufrió el artículo 21, decreto ley 910, de 1975, ambos de elaboración propia

Cuadro 1: Modificaciones de las limitaciones contenidas en el artículo 21, decreto ley 910, de 1975

Decreto Ley N° 910, de 1975	Ley 18.630 de 1987
<p>"Las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de impuesto a la renta de primera 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 del IVA. Éste 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>"Éstas deducciones podrán hacerse efectivas imputando al monto de los pagos provisionales mensuales obligatorios, que</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>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 produjese imputarse a los pagos provisionales de los meses siguientes".</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>
---	--

Fuente: Elaboración propia

Cuadro 2: Modificaciones del crédito especial de IVA

<p>Ley 20.259 de 2008</p>	<p>Ley 20.780 de 2014; 2015</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 cuyo valor no exceda de 4.500 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 (doscientos 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,</p>	<p>"Las empresas constructoras tendrán derecho de 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 4.000 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 (doscientos veinticinco) unidades de fomento por vivienda, y en los contratos generales de construcción que no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las</p>

<p>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>disposiciones del decreto ley N° 825, de 1974".</p> <p>“El remanente que resultare de esta imputación, por ser inferior al pago provisional obligatorio o por no existir la obligación de hacerlo en dicho periodo, podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba pagarse en la misma fecha, y el saldo que aun quedare podrá imputarse a los mismos impuestos en los meses siguientes, reajustado en la forma que prescribe el artículo 27 del decreto ley 825, de 1974”.</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 termino 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”.</p>
---	--

Fuente: Elaboración propia

Cuadro 3: Modificaciones del crédito especial de IVA

<p>Ley 20.780 de 2014; 2016</p>	<p>Ley 20.780 de 2014; 2017</p>

<p>Las empresas constructoras tendrán derecho de 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 3.000 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 (doscientos veinticinco) unidades de fomento por vivienda, y en los contratos generales de construcción que no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las disposiciones del decreto ley N° 825, de 1974”.</p> <p>“El remanente que resultare de esta imputación, por ser inferior al pago provisional obligatorio o por no existir la obligación de hacerlo en dicho periodo, podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba pagarse en la misma fecha, y el saldo que aun quedare podrá imputarse a los mismos impuestos en los meses siguientes, reajustado en la forma que prescribe el artículo 27 del decreto ley 825, de 1974”.</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 termino de giro, tendrá el carácter de pago provisional de aquellos a que se refiere el</p>	<p>“Las empresas constructoras tendrán derecho de deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos cuyo valor no exceda de 2.000 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 (doscientos veinticinco) unidades de fomento por vivienda, y en los contratos generales de construcción que no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las disposiciones del decreto ley N° 825, de 1974”.</p> <p>“El remanente que resultare de esta imputación, por ser inferior al pago provisional obligatorio o por no existir la obligación de hacerlo en dicho periodo, podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que deba pagarse en la misma fecha, y el saldo que aun quedare podrá imputarse a los mismos impuestos en los meses siguientes, reajustado en la forma que prescribe el artículo 27 del decreto ley 825, de 1974”.</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 termino de giro, tendrá el carácter de pago provisional de aquellos a que se refiere el</p>
---	--

<p>artículo 88 de la Ley sobre Impuesto a la Renta”.</p>	<p>artículo 88 de la Ley sobre Impuesto a la Renta”.</p> <p>“De igual beneficio gozarán las empresas constructoras por las ventas de viviendas que se encuentren exentas de Impuesto al Valor Agregado, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo dispuesto en la primera parte del artículo 12, letra F, del decreto ley 825, caso en el cual el beneficio será equivalente a un 0,1235, del valor de la venta y se deducirá de los pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta, en la misma forma señalada en este inciso y con igual tope de 225 unidades de fomento”.</p>
--	---

Fuente: Elaboración propia

2.1.2. Principales efectos que conlleva la Modificación de la franquicia del crédito especial

Como toda reforma tributaria, las modificaciones que se produjeron mediante la promulgación de la Ley n° 20.780 conllevan efectos tanto positivos como negativos, ya sea para las empresas constructoras como para los consumidores finales de estos bienes. La finalidad del crédito era fomentar una disminución en el precio de venta de la casa habitación y que los clientes gozarán de tal beneficio, pero la ley dejó un vacío que hoy en día es aprovechado por muchas empresas constructoras, y es el eventual traspaso de la vivienda construida a una inmobiliaria, esta última será la encargada de vender el inmueble al cliente final. (Cortés Iturrieta & Hernández Venegas, 2012). De tal manera, la franquicia

tributaria no beneficia directamente al consumidor final, sino al intermediario entre la empresa constructora y el cliente.

Las modificaciones introducidas, en estricto rigor no debieran aumentar el precio de las viviendas hacia los consumidores finales, muy por el contrario, creemos que provocaría una disminución del beneficio que puede impetrar en este caso el constructor. No obstante, será el tiempo el que en definitiva permitirá visualizar si el menor precio que pagaban técnicamente los adquirentes de inmuebles al amparo de la antigua Ley, hoy está siendo traspasado a los consumidores finales vía incremento del precio de venta por parte de las empresas inmobiliarias. (Oviedo, 2011)

2.2. *Pagos provisionales obligatorios*

Son también conocidos como “pagos provisionales mensuales” y corresponden a “pagos que deben efectuar los contribuyentes como una provisión contra los impuestos anuales que se determinan a fines del año en que se producen las rentas, y que corresponda a pagar hasta el 30 de abril del año siguiente”(Servicio de Impuestos Internos, 2015)

Técnicamente, es “un porcentaje sobre el monto de los ingresos brutos mensuales, percibidos o devengados” (Hacienda, Ley sobre impuesto a la renta, 2017)

2.3. *Contratos de construcción*

“Contrato o convención es un acto por el cual una de las partes se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas”(Hacienda, Código Civil, 2017). “Es un acuerdo de dos o más voluntades dirigidas a crear una obligación de dar o hacer y documento de lo que se hace” (Castro & Aja, 2006). Mientras que la construcción “es la acción y efecto de construir”⁸.

El contrato de construcción “es un contrato, específicamente negociado, para la fabricación de un activo o un conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización” (Norma internacional de contabilidad 11, 2016).

Dentro de los contratos de construcción podemos encontrar los siguientes:

- a. *Contrato de Construcción a Suma Alzada*: es aquel mediante el cual “el constructor, contratista o empresario, dirige, ejecuta y administra la obra hasta su total

⁸ Definición según la Real Academia Española (RAE).

terminación por un precio cierto, global y único aportando el trabajo y los materiales” (Prado, 2016), en este contrato el “propietario asumirá un riesgo mínimo” (Departamento de ingeniería de construcción, 1991).

- b. *Contrato de Construcción por Administración*: “el arquitecto lleva a cabo una obra sin perder su calidad de profesional, convirtiéndose éste en el administrador de los recursos del cliente, a nombre de quien contrata todos los trabajos de la obra”(Educarte weebly, 2013).

2.4. *Artículo 27 del Decreto Ley 825, de 1974*

El artículo 27 contenido en la Ley de Impuestos sobre las Ventas y Servicios establece que “para los efectos de imputar los remanentes de crédito fiscal a los débitos que se generen por las operaciones realizadas en los periodos tributarios inmediatamente siguientes, los contribuyentes podrán reajustar dichos remanentes, convirtiéndolos en unidades tributarias mensuales, según su monto vigente a la fecha que debió pagarse el tributo, y posteriormente, reconvirtiendo el número de unidades tributarias mensuales así obtenido, en valor en pesos de ellas a la fecha en que se impute efectivamente el remanente”.

2.5. *Artículo 12, letra F, Decreto Ley 825, de 1974*

Este artículo hace referencia a “la venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los contratos generales de construcción y los contratos de arriendo con opción de compra, cuando tales ventas, contratos o arriendos con opción de compra hayan sido financiados en definitiva, en todo o parte, por el referido subsidio”.

2.6. *Artículo 88 de la Ley sobre Impuesto a la Renta*

“Los contribuyentes sometidos obligatoriamente al sistema de pagos provisionales mensuales podrán efectuar pagos voluntarios por cualquier cantidad, de un modo esporádico o permanente. Estos pagos provisionales voluntarios podrán ser imputados por el contribuyente al cumplimiento de los posteriores pagos provisionales obligatorios que correspondan al

mismo ejercicio comercial, gozando del reajuste a que se refiere el artículo 95⁹ hasta el último día del mes anterior al de su imputación.

Los contribuyentes en general, no sometidos obligatoriamente al sistema de pagos provisionales mensuales, podrán efectuar pagos provisionales de un modo permanente o esporádico, por cualquier cantidad, a cuenta de alguno o de todos los impuestos a la renta de declaración o pago anual.

Los contribuyentes del N° 1, del artículo 42^o que obtengan rentas de más de un empleador, patrón o pagador simultáneamente, podrán solicitar a cualquiera de los respectivos habilitados o pagadores que les retenga una cantidad mayor que la que les corresponde por concepto de impuesto único de segunda categoría, la que tendrá el carácter de un pago provisional voluntario”.(Hacienda, Ley sobre impuesto a la renta, 2017)

3. Antecedentes generales de las empresas constructoras

3.1. Concepto de empresa

De acuerdo a la normativa laboral vigente “se entiende por empresa toda organización de medios personales, materiales e inmateriales, ordenados bajo la dirección de un empleador, para el logro de fines económicos, sociales, culturales o benéficos, dotada de una individualidad legal determinada” (Hacienda, Código del Trabajo, 2016), “es aquella unidad que dispone de unos determinados factores de producción, los cuales se combinan por decisión del hombre, para conseguir unos productos y/o servicios que se venden” (García, 1974), también es considerada “un instrumento para los individuos mediante el cual, los objetivos individuales y colectivos de todas las personas que participan en ella se ven representados dentro de los objetivos empresariales” (Giner de la Fuente & Gil, 2007).

Se puede inferir que la empresa es aquella persona jurídica, compuesta no solo de instrumentos productivos fijos, sino también de personas que le dan el camino a seguir para cumplir el objetivo final de la misma.

⁹ “se reajustaran de acuerdo con el porcentaje de variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor entre el último día del mes anterior a la fecha de ingreso en arcas fiscales de cada pago provisional y el último día del mes anterior a la fecha de balance respectivo, o del cierre del ejercicio respectivo”.

3.2. *Concepto de empresas constructoras*

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 hecho, orientadas a la elaboración de bienes inmuebles, estando presente la prestación de servicios de construcción y concesiones viales¹⁰.

Una empresa constructora es “un organismo, es decir un ser viviente, cuyos miembros también pueden considerarse como órganos” (Dressel, 1976), se puede agregar que “consiste en la cooperación, estructurada con sentido, de los distintos órganos para cumplir con las funciones de la empresa”, “es una unidad de producción, integrada por el capital y el trabajo, cuya actividad está al servicio del bien común y tiene fin lucrativo”¹¹.

Con todo, una empresa constructora es un organismo que busca producir múltiples arquitecturas dentro de las cuales encontramos edificios, casas destinadas para habitación y otras estructuras, con la finalidad de obtener cierto beneficio económico a través de la venta de éstas.

¹⁰ Servicio de Impuestos Internos http://www.sii.cl/contribuyentes/empresas_por_sector/construccion.htm

¹¹ Master Gestión de la Edificación, Gestión de Proyecto y obras de edificación, La Empresa Constructora y su Organización.

CAPITULO II

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

A través de los años, se ha sabido que uno de los pilares fundamentales de la economía es el sector de la construcción, que no solo abarca parte económica del país, sino que además es de índole político social (Oviedo, 2011). Este sector es sumamente sensible a los cambios que experimenta los ciclos económicos. En 1987 nació la reforma tributaria mediante la publicación de la Ley N°18.630, la que incorporó al IVA¹² la actividad de la construcción. Esto hizo que tales actividades pasen a ser generadoras del débito fiscal y por lo mismo, titulares del derecho al crédito fiscal en todas sus operaciones (Calderon & Galindo, 2015). Con base en lo anterior y con la finalidad de poder evitar que las fuertes alzas en el precio de las viviendas no impactaran la economía del consumidor final es que se crea la franquicia tributaria del artículo 21 del Decreto Ley 910 de 1975. Este beneficio tributario permite rebajar del débito fiscal un 65% (crédito especial), siempre que se trate de viviendas.

Con todo, el área de investigación se centrará principalmente en el crédito especial que beneficia a las empresas constructoras, ya que durante el año 2014 esta franquicia tributaria creada especialmente para la actividad de la construcción, fue reformada por la Ley N° 20.780, la cual estableció ciertos límites o restricciones en cuanto al uso del crédito especial. Esta reforma tributaria se implementó gradualmente a partir del año 2014 a la fecha, es por esto que se analizará y determinará cómo afecta la reforma tributaria a la franquicia sobre crédito especial que beneficia a las empresas constructoras.

Por lo tanto, se llevará a cabo un análisis exhaustivo sobre el crédito especial y su última modificación contenida en la Ley 20.780 del año 2014. Esta investigación se realizará durante el período en el cual se ha implementado la reforma, el cual corresponde al intervalo del 1° de enero del 2014 al 31 de diciembre del 2017, mediante métodos cualitativos que ayuden a efectuar una investigación retrospectiva.

¹² Impuesto al Valor Agregado

II. OBJETIVOS

1. Primer objetivo general

Describir los efectos que produce la aplicación de la reforma tributaria del año 2014 (Ley N° 20.780) al crédito especial que beneficia a las empresas constructoras, con enfoque directo en las nuevas limitaciones y requisitos del beneficio del crédito especial al 31 de diciembre del 2017.

1.1. Objetivos Específicos

- ✓ Identificar bajo qué circunstancias resulta aplicable o no aplicable el beneficio del crédito especial.
- ✓ Formular un análisis comparativo de las principales ventajas y desventajas que conlleva la modificación del artículo 21, Decreto Ley 910.

2. Segundo objetivo general

Analizar la permanencia de la franquicia tributaria del crédito especial que beneficia a las empresas constructoras en Chile.

2.2. Objetivos Específicos

- ✓ Contrastar la información sobre por qué se creó la franquicia tributaria sobre el crédito especial junto con la información de por qué se modificó la misma.
- ✓ Inferir respecto a la información anterior, sobre la permanencia de la franquicia tributaria del crédito especial que beneficia a las empresas constructoras en Chile.
- ✓ Concluir respecto al crédito especial de empresas constructoras.

III. METODOLOGÍA

La presente investigación se realizará en base a una enfoque cualitativo, con un alcance de comprensión, en donde se estudiarán y analizarán los efectos que conlleva la aplicación de la ley N°20.780 (reforma tributaria del año 2014) en cuanto a la modificación de los topes de la franquicia tributaria sobre crédito especial que beneficia a las empresas constructoras.

Para el correcto estudio de la investigación, se desarrollarán etapas en las que se detallan las siguientes actividades:

1. Primera Etapa: Recopilación de antecedentes.

En esta etapa se recopilará toda la información necesaria para el desarrollo de la investigación, a través de la revisión bibliográfica de la legislación actual, artículos, revistas especializadas y páginas web con temas referentes a IVA, empresas constructoras y el crédito especial que éstas tienen.

Dentro de la revisión de la legislación actual se utilizarán:

- Ley de Impuesto sobre los Bienes y Servicios, 2017.
- Decreto Ley N° 910, artículo 21, de 1975.
- Ley 20.780, reforma tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce nuevos ajustes en el sistema tributario.
- Circular N°65 del Servicio de Impuestos Internos, imparte instrucciones sobre modificaciones introducidas al artículo 21, del DL 910, de 1975, por el artículo 5° de la ley 20.780, del 29 de septiembre de 2014.

Como parte del material utilizado tenemos los artículos de la revista del Centro de Estudios Tributarios tales como:

- I.V.A en la empresas constructoras y crédito especial art. 21 DL 910 de 1975, escrito por Juan Carlos Calderón Cantarero & René Galindo Ávila.
- Crédito especial empresas constructoras, historia – modificaciones – requisitos para su utilización.

2. Segunda Etapa: Sistematización de la información.

La información recopilada, mencionada anteriormente, se clasificará y analizará, según grado de generalidad, es decir, partiendo por la Ley sobre Ventas y Servicios, luego crédito especial, para finalizar con las empresas constructoras, a saber:

- a. *Antecedentes generales de la legislación del Impuesto al Valor Agregado:* aquí se pueden encontrar una breve historia de su procedencia, dando a conocer ciertos conceptos de importancia para la investigación en cuestión.
- b. *Antecedentes sobre el crédito especial de empresas constructoras:* al igual que en la letra precedente, se entrega un breve historia sobre su procedencia, información sobre donde se encuentra contenida la franquicia en cuanto a ley y artículo, y se describen conceptos asociados al inciso 1° del artículo 21, del Decreto Ley 910, de 1975.
- c. *Antecedentes generales de las empresas constructoras:* abarca conceptos referentes a lo que es una empresa y lo que es una empresa constructora.

3. Tercera Etapa: Sujeto de investigación e informantes clave.

La investigación está enfocada en el análisis de la aplicación de la Ley N° 20.780 y los efectos que conlleva la franquicia tributaria sobre crédito especial en las empresas constructoras. Para la aplicación del tema, se tendrá como informantes clave a tres expertos en el área, cuyos nombres son: Guillermo Elgueta Inostroza, Mauricio Silva Figueroa, y Rigoberto Torres.

4. Cuarta Etapa: Instrumentos de observación

La presente investigación constará con los siguientes instrumentos de observación. El primer instrumento seleccionado para esta investigación cualitativa es la “entrevista en profundidad” ya que ésta, trabaja en categoría de respuesta. Este instrumento se ocupará de la siguiente manera:

- i. Se desarrollará la entrevista en un tiempo de 20 minutos por sujeto de investigación.
- ii. Una vez realizada las entrevistas, éstas serán transcritas a través del programa computacional “Atlas TI”.
- iii. Se enviarán las transcripciones a sus correspondientes sujetos, para que éstos indiquen si están o no de acuerdo con lo escrito en el papel.

- iv. Si están de acuerdo con lo escrito se debe dejar tal cual, si deciden que hay que cambiar alguna respuesta se cambia.

Se debe tener presente que la entrevista es de libre respuesta para los entrevistados, el entrevistador no debe influir en la respuesta de los entrevistados.

El segundo instrumento de observación será el análisis documental, el cual involucra la recopilación y sistematización de la información, y el análisis de la misma.

5. Quinta Etapa: Proceso

Una vez que las entrevistas son o no son rectificadas, dependiendo de las respuestas de los entrevistados, hay que verificar si las entrevistas cubren las categorías que se mencionaran a continuación.

Cuadro 4: Categorización para las entrevistas

CATEGORÍAS	ENTREVISTADO GUILLERMO ELGUETA	ENTREVISTADO RIGOBERTO TORRES	ENTREVISTADO MAURICIO SILVA
Inclusión de la actividad de la construcción al Impuesto al Valor Agregado	✓	✓	✓
Finalidad de la creación del artículo 21, decreto ley 910, de 1975	✓	✓	✓
Cumplimiento del objetivo para el cual fue creado el	✓	✓	✓

artículo 21, decreto ley 910, de 1975			
Funcionamiento del crédito especial del artículo 21, decreto ley 910, de 1975	✓	✓	✓
Efectos de la modificación de las limitaciones del artículo 21, decreto ley 910, de 1975	✓	✓	✓
Visión de la disminución de los topes para optar al beneficio del crédito especial.	✓	✓	✓
Permanencia del crédito especial	✓	✓	✓

Se debe tener presente que es necesario cumplir con estos cuatro criterios para validar que la información que se recopila mediante las entrevistas en profundidad sea correcta.

- a. Credibilidad: Para validar la credibilidad de la información, se hará una revisión y aprobación de la entrevista transcrita por parte del entrevistado, que valida que los datos proporcionados son correctos.
- b. Confirmabilidad: Los entrevistados se eligieron de acuerdo a sus competencias y habilidades en el área de impuestos, los que corresponden a 3 académicos especialistas en el tema. Se elige un número impar de entrevistados, ya que

en caso de obtener discrepancias en sus respuestas, se concluirá según donde estén sesgadas las respuestas.

- c. Transferencia: Este criterio se cumple mediante la base que establece la Legislación Chilena en materia de Impuesto al Valor Agregado, y las actualizaciones vigentes respecto al beneficio de rebajar este impuesto mediante el crédito especial que se les otorga a las empresas constructoras en Chile.
- d. Fiabilidad: El beneficio del crédito especial de las empresas constructoras corresponde netamente a un tema tributario, área en la cual se desenvuelve el Contador Público Auditor.

6. Sexta etapa: Análisis de los resultados

Las categorías de respuestas que cumplen las entrevistas realizadas a los distintos expertos, se analizarán minuciosamente con el objeto de concluir sobre ellas, mediante la utilización del programa computacional "Atlas TI".

7. Séptima etapa: Discusión de los resultados

En base a los resultados obtenidos del análisis de las entrevistas, y del análisis documental se efectuará una comparación entre la teoría de los resultados obtenidos en el análisis documental y la información que entregan los resultados obtenidos de la entrevista en profundidad.

8. Octava etapa: Elaboración de conclusiones

Una vez que se han analizado y discutidos los resultados obtenidos anteriormente mediante el estudio de la información entregada por el análisis documental, y la entrevista en profundidad, se podrá concluir respecto a la investigación para así, finalmente, elaborar las conclusiones finales pertinentes.

CAPITULO III

3.1. ANALISIS DE LOS RESULTADOS

Las entrevistas realizadas permitieron obtener información sobre varios tópicos referentes a las modificaciones en las limitaciones del crédito especial y también sobre los efectos y permanencia del mismo crédito. Como éstos son ítems importantes para lograr un análisis adecuado de la presente investigación, se realizó una categorización de la información separándola en las siguientes temáticas:

Cuadro 5: Recogida de datos de entrevistas

Tema	Pregunta	Entrevistado 1 Guillermo Elgueta Inostroza (Anexo 1)	Entrevistado 2 Rigoberto Torres Debernardi (Anexo 3)	Entrevistado 3 Mauricio Silva Figueroa (Anexo 2)
Inclusión de la construcción al impuesto al valor agregado	¿Cuál es su visión respecto de la inclusión de la Actividad de la Construcción en materia de IVA?	La inclusión corresponde a un tema recaudatorio, es decir, aumentar la recaudación mediante el IVA.	Durante ese época, la economía en el país no era la mejor y como se estableció que la construcción era una de las actividades importantes que generaba ingresos en el país, se decidió incorporarla al impuesto al	La incorporación de la construcción al IVA, para mí lo único que buscaba era aumentar la recaudación de impuesto.

			valor agregado, yo creo que la recaudación de impuesto fue el motor de ésta inclusión.	
	¿Cómo funciona el crédito especial que beneficia a las empresas constructoras?	Es un crédito que permite disminuir el monto del IVA de venta que afecta a la construcción, generando un menor precio para quien está comprando.	El crédito especial permite rebajar del IVA un 65% del crédito fiscal.	Este crédito especial se calcula usando como base el iva débito fiscal del inmueble que se está vendiendo, es decir, se calcula el 65% del iva de la factura y se compara con el valor en pesos de 225 UF, rebajando así el menor de los dos valores al débito fiscal.
Cumplimiento del objetivo para el cual fue creado el artículo 21, Decreto Ley 910, de 1975.	¿Cuál cree usted que fue la finalidad del legislador al promulgar el DL910 en 1975, que	Su finalidad fue para compensar el efecto de haber incluido el IVA en la construcción. Antes, ninguna construcción	La finalidad fue para que haya una mayor oportunidad de compra por parte de las personas e incentivarlas a	Su finalidad radica principalmente en que las personas no sintieran tanto el impacto económico.

	incorpora un beneficio tributario destinado para la actividad de la construcción?	estaba gravada con IVA, lo que conllevó un aumento de costo para quienes desarrollan la actividad.	que puedan adquirir su vivienda propia, ya que el crédito especial disminuye el valor de compra de la vivienda.	
Funcionamiento del crédito especial del IVA de las empresas constructoras.	¿Cómo calificaría los resultados del beneficio implantado en el año 1975?	A mi juicio su resultado fue paliativo, es decir, se impuso un impuesto adicional, y para que ese impuesto no fuese tan alto, es que se creó el crédito especial.	Al incorporar el beneficio, se logra disminuir en gran medida en valor final a pagar, lo que conlleva a efectos positivos para la economía de comprador y consumidor.	Si los sectores económicos más vulnerables lograron obtener su vivienda gracias a esta franquicia, no lo se a ciencia cierta, pero si ha durado tantos años, creo que si debe cumplir con la finalidad para lo cual se ha creado.
	Durante el año 2008, el artículo 21 del	La razón fue netamente recaudatoria.	La razón por la que se implementa un	Creo que la limitación que se estableció,

<p>Efectos de la modificación del artículo 21, Decreto Ley 910, de 2014.</p>	<p>decreto ley 910 sufrió un cambio, estableciendo un tope al valor de las viviendas para poder utilizar el crédito especial ¿Cuál cree usted que fue la razón de formular e implementar la reforma?</p>	<p>Toda reforma tributaria tiene un fin recaudatorio, y además uno de los fines de los impuestos es que sea re-distributivo, es decir, quien tiene mayores ingresos debe contribuir más.</p>	<p>tope es para que las personas con mayor poder adquisitivo puedan contribuir mayormente con la recaudación del Fisco.</p>	<p>es para poder delimitar a quien se beneficia esta franquicia.</p>
	<p>¿Cuáles son los efectos que según usted, se han generado al implementar la reforma del año 2014 contenida en la Ley 20.780?</p>	<p>El cambio del tope de la reforma para utilizar el crédito especial, tiene como efecto el encarecimiento de las viviendas, lo que hace más difícil el acceso a las viviendas propias. Otro efecto importante es que genera un mercado rentista para aquellos que si pueden</p>	<p>La limitación que conlleva la aplicación de los topes para el beneficio de las constructoras, tiene efecto en que las personas con bajos recursos ahora tienen menores oportunidades para adquirir viviendas, ya que se han ido encareciendo.</p>	<p>Creo que uno de los principales efectos que posee esta reforma es el aumento de la recaudación de impuestos en la venta de bienes inmuebles. Otro de los efectos que considero es que este beneficio terminara</p>

		optar a más viviendas y poder arrendarlas.		siendo usado en los subsidios habitacionales.
Visión de la disminución de los topes para optar al beneficio del crédito especial.	¿Cuál es su visión respecto a la reforma tributaria del año 2014 del artículo 21 del decreto ley 910, que modifica los topes del valor de la construcción disminuyéndolos progresivamente?	A mi juicio fue para obtener más recursos. El tope quedó para aquellos inmuebles que son a los que acceden sectores de la sociedad que tienen menos ingresos, aunque considero que el tope quedó demasiado bajo.	Considero que fue una medida que se implementó para tener una mayor recaudación Fiscal. Yo creo que estuvo bien que el tope disminuyera, pero sin embargo 2.000 UF es bajo ya que la mayoría de las viviendas tienen precios mayores.	Las limitaciones creadas siguen permitiendo que los sectores más vulnerables puedan optar a su vivienda, pero también logra que los sectores no vulnerables puedan comprar sus viviendas pagando el impuesto completo, es decir, al poner limitaciones se cumple con el objetivo de aumentar la recaudación de impuestos y seguir permitiendo que personas que no tienen los recursos

				económicos suficientes aún así puedan optar a su vivienda.
	De acuerdo a la última reforma que ha sufrido esta franquicia, mencionada en la pregunta anterior, ¿cree usted que este beneficio aún cumple el objetivo para el cual se creó?	Yo creo que sí, sobre todo con la disminución del tope a las 2.000 UF que hay ahora, es decir, si es que no tuvieran crédito especial, implicaría que esos inmuebles de 50, 40 o 30 millones, tendrían todos IVA completo de 19% y eso encarece.	Yo creo que no, ya que a mi consideración, en un principio la franquicia fue creada para incentivar a las personas a adquirir su casa propia y ahora solo abarca a un segmento de la población muy reducido	Pienso que aún sigue cumpliendo su objetivo, claro que cada vez beneficia a un número de personas más reducido.
Permanencia del crédito especial.	¿Qué opina sobre la permanencia de este beneficio?	Yo creo que no va a cambiar mucho, porque es muy impopular aumentar un beneficio que podría llegar a sectores que tienen ingresos	La verdad es que es bastante incierto, ya que en cada gobierno se pueden promulgar un sinfín de decretos y	Creo que posiblemente se puede estancar, aunque de verdad su permanencia es incierta cuando existe un

		un poco mayor. Tampoco creo que se extinga. Sería insensato, porque encarecer viviendas de menor costo le afecta directamente a clases media y de menores ingresos.	leyes, pero a mi consideración, yo creo que el beneficio o bien pude que se disminuya aún más o simplemente que se extinga, ya que en los últimos años ha disminuido de una manera muy considerable.	cambio de gobierno, puede que el gobierno decida aumentar el limite o disminuirlo dependiendo de su plan gubernamental.
--	--	---	--	---

Fuente: Elaboración Propia (**Anexo 4**)

En la presente etapa de la investigación también se muestran los datos obtenidos de documentos complementarios para poder mostrar un desarrollo de los objetivos específicos del primer objetivo general mencionado en el capítulo III, a saber:

3.1.1. Diferenciar él porque se creó el crédito especial y porque se modificó

Cuadro 6: Comparación de la creación del crédito especial y su modificación

Razón de la creación del crédito especial, artículo 21, decreto ley 910, 1975	Razón de la modificación de las limitaciones del crédito especial, artículo 21, decreto ley 910, 1975
--	--

<p>El crédito especial del artículo 21, del decreto ley 910, se crea con la finalidad de aminorar el impacto económico que produjo la inclusión de la actividad de la construcción al IVA, ya que esto encareció el precio de las viviendas.</p>	<p>Las modificaciones implementadas en el crédito especial, es netamente recaudar más impuestos, ya que debido a la creación del crédito especial original, disminuyó la recaudación.</p>
--	---

Fuente: Elaboración Propia

3.1.2. Circunstancias bajo las cuales resulta aplicable el crédito especial

De acuerdo a lo investigado, las circunstancias bajo las cuales resulta aplicable el beneficio del crédito especial son:

- ✓ Se puede aplicar el beneficio cuando se compran bienes inmuebles destinados para habitación.
- ✓ En el año 2015, la venta del bien inmueble destinado para habitación, no debía superar las 4.000 UF, para hacer uso del crédito especial
- ✓ En el año 2016, la venta del bien inmueble destinado para habitación, no debía superar las 3.000 UF, para hacer uso del crédito especial
- ✓ En el año 2017, la venta de bienes inmuebles destinado para habitación, no debe superar las 2.000 UF, para hacer uso del crédito especial.

Las circunstancias para que el crédito especial sea utilizado, están contenidas en el mismo artículo 21, del Decreto Ley 910.

3.1.3. Análisis comparativo de las principales ventajas y desventajas

Anterior a la reforma tributaria del año 2014, en la ley número 20.259 del año 2008, se establece un tope al valor de la construcción de las viviendas equivalentes a 4.500 UF y un tope de crédito de 225 UF por vivienda, para que las empresas constructoras puedan obtener la franquicia tributaria de rebajar este crédito especial del IVA.

Con la modificación de dicha ley en el año 2014, mediante la reforma tributaria Ley n° 20.780, se modificaron y disminuyeron los topes de los valores de viviendas y tope de crédito por vivienda de manera progresiva, lo que conlleva una serie de ventajas y desventajas tanto para la recaudación fiscal, como para el ámbito social.

Cuadro 7: Ventajas y desventajas de las modificaciones de las limitaciones del crédito especial

ARTÍCULO 21, DECRETO LEY 910, DE 1975	TOPE DEL BENEFICIO	VENTAJAS	DESVENTAJAS
Año 2014	Valor de vivienda de 4.500 UF y crédito de 225 UF.	<p>1. Se compensa el efecto de haber incorporado el IVA en la construcción para quienes desarrollan la actividad, ya que el beneficio abarca gran parte de la venta de viviendas.</p> <p>2. Se genera un menor precio para el comprador.</p>	1. Las viviendas con mayor valor a las 4.500 UF, ya no tienen el beneficio fiscal, debiendo pagar el IVA en su totalidad.
		1. Al disminuir el tope aumenta la recaudación por parte del Fisco.	1. Las viviendas con mayor valor a 4.000 UF, ya no tienen el beneficio fiscal, por lo que deben pagar completamente el IVA.

<p>Año 2015</p>	<p>Valor de vivienda de 4.000 UF y crédito de 225 UF.</p>	<p>2. Las empresas constructoras pueden vender viviendas a mayores precios, generando una mayor recaudación para estas.</p> <p>3. La clase media puede seguir obteniendo viviendas en las que se aplica el crédito especial.</p>	<p>2. Encarecimiento de las viviendas.</p>
<p>Año 2016</p>	<p>Valor de vivienda de 3.000 UF y crédito de 225 UF.</p>	<p>1. Al disminuir nuevamente el tope aumenta aún más la recaudación por parte del Fisco.</p> <p>2. Las empresas constructoras pueden vender viviendas a mayores precios, generando una mayor recaudación para estas.</p> <p>3. Sectores de la clase media, y baja, siguen optando a la franquicia tributaria.</p>	<p>1. Se elimina el beneficio a sectores de la clase media que adquirirían viviendas de mayor valor a las 3.000 UF.</p> <p>2. Se excluye a sectores de la clase media como beneficiarios de la franquicia tributaria.</p> <p>3. Encarecimiento de las viviendas.</p>

<p>Año 2017</p>	<p>Valor de vivienda de 2.000 UF y crédito de 225 UF.</p>	<p>1. Al disminuir el tope aumenta la recaudación por parte del Fisco, restringiéndose solo en el caso de las viviendas con un valor menor a 2.000 UF.</p> <p>2. Las empresas constructoras pueden vender viviendas a mayores precios, generando una mayor recaudación para estas.</p> <p>3. Sectores vulnerables de la sociedad pueden adquirir viviendas comprendidas por la franquicia tributaria.</p>	<p>1. Se restringe el beneficio a sectores de clases sociales más vulnerables, o con subsidios del Estado, excluyendo a sectores de la clase media.</p> <p>2. Encarecimiento de las viviendas.</p> <p>3. No necesariamente favorece a sectores de la economía que tienen menor acceso a estos bienes, ya que se crea un mercado rentista que compra viviendas con este beneficio para arrendarla a personas con escasos recursos que no tienen para costear la adquisición de una vivienda.</p>
------------------------	--	---	---

Fuente: Elaboración propia

CAPITULO IV

4.1. DISCUSION DE RESULTADOS

Esta etapa de la investigación se llevó a cabo considerando las categorías establecidas en la metodología, las cuales corresponden a la finalidad de la creación del artículo 21, Decreto Ley 910, de 1975; cumplimiento del objetivo para el cual fue creado el artículo 21, Decreto Ley 910, de 1975; funcionamiento del crédito especial del IVA de las empresas constructoras; efectos de la modificación del artículo 21, Decreto Ley 910, de 2014; visión de la disminución de los toques para optar al beneficio del crédito especial, además de la discusión inicial sobre la inclusión de la construcción al impuesto al valor agrega, las cuales se contrastaron con lo recogido en el marco teórico y en el análisis de la información.

Cuadro 8: Contraste de resultados

Categorías	Resultados del Análisis	Marco Teórico
Inclusión de la actividad de la construcción al IVA	Los entrevistados concuerdan con que la inclusión de la actividad de la construcción al impuesto al valor agregado se debió principalmente para aumentar la recaudación.	En la publicación de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, contenida en el Decreto Ley N° 825 de 1974, no se contemplaba como hecho gravado a la actividad de la construcción. Esta situación se mantuvo por 13 años hasta cuando el poder ejecutivo, por la preponderancia económica que tiene dicha actividad y con el objeto de incentivar la inversión y el empleo, la

		<p>incorpora al sistema del IVA. (Calderon & Galindo, 2015)</p> <p>“En 1975, el legislador decide promulgar el Decreto Ley N° 910, el cual contiene en su artículo 21, un beneficio tributario destinado para la actividad de la construcción, con la finalidad de incentivar la economía de dicho sector”.</p>
<p>Finalidad de la creación del artículo 21, decreto ley 910, de 1975.</p>	<p>Desde el punto de vista de los entrevistados y de la información recopilada, en el momento en que la actividad de la construcción comenzó a ser parte del impuesto al valor agregado, el precio de venta de los bienes inmuebles destinados para habitación aumentó, entonces se creó el crédito especial con la finalidad de que el impacto económico que radicó de la inclusión mencionada anteriormente, no perpetrara tan fuertemente en aquellos que buscaban obtener su casa propia.</p> <p>Además, dos de los entrevistados apuntan a disminuir el impacto económico que se produjo por la inclusión</p>	<p>Según el Servicio de Impuestos Internos, la finalidad de este Crédito Especial es evitar el encarecimiento del precio en los contratos generales de construcción destinados a la habitación, ya que representa el 65% del Débito Fiscal IVA relacionado con este tipo de contratos. Ello permite evitar un recargo en el costo del inmueble. De acuerdo a lo expuesto, el beneficio de crédito especial para el adquirente de un inmueble destinado a fines habitacionales puede constituir una rebaja en el precio final. (Cavada, 2014)</p>

	<p>de la construcción al impuesto al valor agregado, por otro lado uno de los entrevistados piensa que la finalidad del crédito especial es un poco más social, enfocándolo en dar una oportunidad mayor de compra de viviendas además de incentivar la adquisición de la misma.</p>	<p>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. (Oviedo, 2011)</p>
<p>Cumplimiento del objetivo para el cual fue creado el artículo 21, decreto ley 910, de 1975.</p>	<p>Dentro de este tópico dos de los entrevistados coinciden en que el objetivo del crédito especial aún sigue cumpliéndose, mientras que el otro entrevistado piensa que ya no se cumple el objetivo para el cual fue creado, producto de que para él este crédito fue creado con la intención de incentivar la adquisición de una vivienda.</p>	<p>“La ley dejó un vacío que hoy en día es aprovechado por muchas empresas constructoras, y es el eventual traspaso de la vivienda construida a una inmobiliaria, esta última será la encargada de vender el inmueble al cliente final” (Cortés Iturrieta & Hernández Venegas, 2012)</p>
<p>Funcionamiento del crédito especial del impuesto al valor</p>	<p>Todos concuerdan en que su funcionamiento es disminuir el débito fiscal de la venta del bien inmueble, beneficiando al consumidor final. Ésta rebaja logra una disminución en el</p>	<p>El beneficio, de actual aplicación, consiste en otorgar un crédito a las empresas constructoras, equivalente al 65% del IVA débito fiscal soportado en la venta de los</p>

<p>agregado de las empresas constructoras.</p>	<p>precio de las viviendas, haciendo más asequible la obtención de la casa propia.</p>	<p>inmuebles con destino habitacional construidos por ellas y en los contratos generales de construcción que no sean por administración de dichos inmuebles. (Oviedo, 2011)</p>
<p>Efectos de la modificación de los límites del artículo 21, decreto ley 910, de 2014.</p>	<p>Los entrevistados muestran como efectos de la modificación de los límites del crédito especial los siguientes, a saber</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Este crédito será utilizado solo por los subsidios habitacionales entregados por el Gobierno, ya que, es ahí donde se encuentran las viviendas de 2.00 UF. ❖ Un aumento en la recaudación de impuestos en la venta de bienes inmuebles destinados para habitación. ❖ Encarecimiento de las viviendas para los sectores sociales medios y altos, producto de que han quedado fuera de los topes, por lo tanto deben pagar el impuesto al valor 	<p>“Fomentar una disminución en el precio de venta de la casa habitación y que los clientes gozarán de tal beneficio, pero la ley dejó un vacío que hoy en día es aprovechado por muchas empresas constructoras, y es el eventual traspaso de la vivienda construida a una inmobiliaria, esta última será la encargada de vender el inmueble al cliente final”. (Cortés Iturrieta & Hernández Venegas, 2012)</p>

	<p>agregado completo, sin rebaja del 65%.</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Burbuja inmobiliaria, producto de los artículos transitorios para la venta de inmuebles para habitación, que permitían vender sin iva, esto generó que se hicieran muchas promesas de venta que quizás este año, el próximo o el siguiente posiblemente no estarían en condiciones de explotar o de cumplir con las promesas y eso pudo hacer que en su momento dichas promesas generen una sobre oferta. ❖ Genera un mercado rentista para aquellos que pueden optar a más viviendas y poder arrendarlas lo que no necesariamente facilita o favorece aquellos sectores de la economía que tienen menor acceso a este tipo de bienes. 	

<p>Visión de la disminución de los topes para optar al beneficio del crédito especial.</p>	<p>Todos los entrevistados concuerdan con que las limitaciones del crédito especial busca aumentar la recaudación de impuestos, aún cuando el precio de las viviendas aumenten, pero también uno de los entrevistados tiene una visión más social sobre la disminución de los topes, estableciendo que aun con estos topes se sigue permitiendo que personas que no tienen los recursos económicos suficientes, pueden optar a su vivienda propia a un menor precio.</p>	<p>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.</p> <p>Las limitantes incorporadas, tienen por objeto establecer qué tipo de viviendas puedan acogerse al beneficio (viviendas cuyo valor no supere las 4.500 UF), y el monto de crédito que se podrá utilizar por cada vivienda, colocando un tope de 225 UF por vivienda. (Oviedo, 2011)</p>
---	--	--

<p>Permanencia del crédito especial</p>	<p>Bajo este tópico los tres entrevistados poseen diferentes visiones, uno de ellos piensa que el beneficio no cambiará mucho, ya que considera que es impopular aumentar un beneficio que podría llegar a sectores que poseen ingresos un poco mayor, aunque cree que el tope debiera estar un poco más arriba, otro de los entrevistados cree que la permanencia del crédito especial es incierto, producto del cambio de Gobierno, lo que piensa es que puede aumentar el beneficio o simplemente puede que se extinga. El último de los entrevistados piensa que extinguir el beneficio sería insensato porque encarecen las viviendas de menor costo le afecta directamente a la clase media y de menores ingresos, establece que no existe ninguna razón más allá de lo recaudatorio, es decir, si se busca aumentar las arcas fiscales el beneficio se extinguiría</p>	<p>Las modificaciones introducidas, en estricto rigor no debieran aumentar el precio de las viviendas hacia los consumidores finales, muy por el contrario, creemos que provocaría una disminución del beneficio que puede impetrar en este caso el constructor. No obstante, será el tiempo el que en definitiva permitirá visualizar si el menor precio que pagaban técnicamente los adquirentes de inmuebles al amparo de la antigua Ley, hoy está siendo traspasado a los consumidores finales vía incremento del precio de venta por parte de las empresas inmobiliarias. (Oviedo, 2011)</p>
--	---	---

Fuente: Elaboración Propia

Inclusión de la actividad de la construcción al IVA

La inclusión del IVA en la actividad de la construcción se hace con el objeto de incentivar la inversión y el empleo, debido a la gran importancia económica que conlleva esta actividad en Chile. Es por esto que los especialistas entrevistados señalan que se busca aumentar la economía en el país mediante la recaudación Fiscal que conlleva la implementación del Impuesto al Valor agregado en la construcción.

Finalidad de la creación del artículo 21, decreto ley 910, de 1975

Posterior a la inclusión del IVA en la construcción, se crea el beneficio del crédito especial para las empresas constructoras mediante el artículo 21 del DL 910 de 1975 con la finalidad de evitar el encarecimiento del precio en los contratos generales de construcción destinados a la habitación, ya que representa el 65% del Débito Fiscal IVA relacionado con este tipo de contratos. De esta manera se logra disminuir el impacto que conllevó la inclusión de la construcción al Impuesto al Valor Agregado. Al evitar el encarecimiento en el precio de las viviendas mediante el crédito especial, existe una mayor oportunidad de compra por parte de la población, incentivando la adquisición de estas, y así finalmente incentivando la economía del sector de la construcción.

Cumplimiento del objetivo para el cual fue creado el artículo 21, Decreto Ley 910, de 1975

El objetivo para el cual fue creado el beneficio del crédito especial en las empresas constructoras, actualmente se sigue cumpliendo, ya que incentiva la adquisición de la vivienda habitacional. Sin embargo, hay casos en los que el comprador no es el beneficiario directo de esta franquicia, ya que las empresas constructoras hacen un eventual traspaso de la vivienda construida a una inmobiliaria, donde esta última será la encargada de vender el inmueble al cliente final.

Funcionamiento del crédito especial del impuesto al valor agregado de las empresas constructoras

El beneficio consiste en otorgar un crédito a las empresas constructoras, equivalente al 65% del IVA débito fiscal soportado en la venta de los inmuebles con destino habitacional, beneficiando al consumidor final, logrando una disminución en el precio de las viviendas, haciendo más asequible la obtención de las mismas.

Efectos de la modificación de los límites del artículo 21, decreto ley 910, de 2014

La modificación de los límites en el valor de las viviendas conlleva una serie de efectos tanto negativos como positivos para las empresas constructoras y clientes de estas. La finalidad del crédito era fomentar una disminución en el precio de venta de la casa habitación y que los clientes gozarán de tal beneficio, pero la ley dejó un vacío que hoy en día es aprovechado por muchas empresas constructoras, y es el eventual traspaso de la vivienda construida a una inmobiliaria, esta última será la encargada de vender el inmueble al cliente final. Además, al ser actualmente un tope de 2.000 UF por habitación, este crédito será utilizado solo por los subsidios habitacionales entregados por el Gobierno, ya que, es ahí donde se encuentran las viviendas de 2.000 UF.

Otro efecto que conlleva la modificación, es un aumento en la recaudación de impuestos en la venta de bienes inmuebles destinados para la habitación.

Encarecimiento de las viviendas para los sectores sociales medios y altos, producto de que han quedado fuera de los topes, por lo tanto deben pagar el Impuesto al Valor Agregado completo, sin rebaja del 65%.

Se genera un mercado rentista Genera un mercado rentista para aquellos que pueden optar a más viviendas y poder arrendarlas lo que no necesariamente facilita o favorece aquellos sectores de la economía que tienen menor acceso a este tipo de bienes.

Visión de la disminución de los topes para optar al beneficio del crédito especial

La disminución de los topes busca aumentar la recaudación de impuestos, aun cuando el precio de las viviendas aumente. Por otra parte, la disminución de los topes tiene el propósito de restringir el uso del beneficio del crédito especial para empresas constructoras, dado que este beneficio no estaba llegando a manos de los consumidores finales. Sin embargo, con estas limitaciones en el tope del valor de las viviendas, las clases sociales que tienen menos recursos aún pueden optar a comprar su vivienda a un menor precio, es decir con la rebaja del 65% en el IVA.

Permanencia del crédito especial

Las modificaciones en el tope del valor de las viviendas, no debiesen suponer un aumento en el precio para los compradores finales, sino que una disminución en el beneficio hacia quien construye. Sin embargo, según lo planteado anteriormente en los efectos de esta limitación, se señala que uno de las principales consecuencias resulta en el encarecimiento de los valores de las viviendas. Es por esto que disminuir el tope o simplemente eliminarlo

significaría quitar este beneficio a los compradores finales, que actualmente está destinado a las clases sociales de menores ingresos.

Además se señaló que actualmente gran parte de los beneficiarios de esta franquicia tributaria son las empresas inmobiliarias, que se encargan posteriormente de vender las viviendas a los consumidores finales; por lo que no se está cumpliendo el objetivo para cual se creó. Esto podría significar alguna futura modificación en el crédito especial de empresas constructoras.

CONCLUSIONES

Al finalizar la presente investigación se identificó que la finalidad de incluir la actividad de la construcción al Impuesto al Valor Agregado es aumentar la recaudación de impuestos y fomentar la economía además del empleo. Ahora bien, la creación de este crédito especial es un retroceso para la recaudación de impuestos ya que si bien, es un beneficio del cual goza el consumidor final, el impuesto que se logra pagar es un 35% del 19% original que debiese ser enterado en arcas fiscales. Por lo tanto, ¿por qué se crea este crédito especial del Impuesto al Valor Agregado?

La creación del crédito especial de Impuesto al Valor Agregado se produce con la finalidad de poder paliar los efectos que produjo la inclusión de la actividad de la construcción al Impuesto al Valor Agregado, ya que, al implementar esta inclusión el valor de venta de estos bienes corporales inmuebles aumentó de forma considerable, por lo tanto esto afectaría la economía de aquellos que deseaban poder comprar una vivienda.

Con el tiempo este crédito especial fue objeto de modificaciones con la intención de ir adecuándolo al tiempo económico en el cual se encontraba, ya que, la economía que existía en el país en esos años, ha ido cambiando considerablemente. Una de las últimas modificaciones establecidas al artículo 21, del decreto ley 910, de 1975, son las limitaciones al acceso del beneficio, ya que si bien en el año 2008 se crea la primera modificación en cuanto al tope, la cual duro unos 6 años, en el año 2014, el legislador se ve en la obligación de modificar nuevamente este tope.

Las modificaciones establecidas en la reforma tributaria del año 2014, respecto al crédito especial del IVA, se fueron incorporando anualmente de forma gradual, lo que quiere decir que cada año a partir del 2015 este tope o restricción a disminuido. En el año 2015 disminuyó a 4.000 unidades de fomento, lo cual generó que bienes inmuebles destinados para habitación que tuviesen un costo por sobre esa cifra no pudiesen acceder al beneficio de rebajar el 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado, a los pagos provisionales obligatorios, entonces el consumidor final debía pagar el impuesto completo asociado a la venta, y así sucedió en el año 2016 cuando el tope bajo a 3.000 unidades de fomento, y luego en el año 2017, cuyo tope es el más bajo, ya que, disminuyó a 2.000 unidades de fomento. Por lo tanto, para acceder al beneficio y hacerlo aplicable se debía cumplir y se debe cumplir que el valor de los bienes inmuebles destinados para habitación sea igual o inferior a los topes establecidos.

Estas limitaciones tienen ventajas y desventajas, las cuales dependen netamente del sujeto, ya que por un lado, las ventajas para los beneficiarios existen netamente en el costo de las viviendas, puesto que al poder acceder a este beneficio el costo disminuye, pero esta ventaja genera discrepancia cuando no todos los sectores económicos pueden acceder al beneficio. Para las empresas constructora la ventaja radica que al disminuir el tope, esto disminuye el mercado al cual le vende en un costo menor y por supuesto que el mercado de aquellos que compran bienes inmuebles para habitación por sobre el tope, se expande, en cuanto al Estado la ventaja principal es poder aumentar la recaudación de impuestos, ya que el mercado que accede a viviendas de mayor costo, es decir que está por sobre las restricciones establecidas se incrementa. Mientras que las desventajas afectan principalmente al consumidor final, ya que son ellos los que al no acceder a viviendas que se encuentren a un costo igual o inferior a los valores establecidos en el artículo 21, decreto ley 910, de 1975, deben pagar un precio de venta mayor.

Por lo tanto no son solo efectos tributarios los que se generan producto de estas modificaciones, sino que también sociales, ya que, dentro de todo el mercado de la venta de bienes corporales inmuebles destinados para habitación, aquellos que logran optar hoy en día a una vivienda que posee un costo de 2.000 unidades de fomento, son sectores socioeconómicos que no pueden optar a comprar una vivienda por sobre este valor, pero que además el espacio físico que entregan este tipo de bien inmueble es insuficiente para el tamaño familiar. Mientras que el efecto tributario es el aumento de la recaudación de impuestos, de aquellos sectores socioeconómicos que pueden y quieren acceder a viviendas que tienen un costo mayor a las 2.000 unidades de fomento. Estos efectos, mirados obviamente para cada año que el tope fue modificado.

Con todo, los efectos de estas modificaciones alteran lo que es la razón de la creación de esta franquicia tributaria, ya que si bien, su creación responde a una medida para la reactivación de la economía, que en esos años se encontraba en crisis, la modificación posterior del artículo 21, decreto ley 910, de 1975, responde principalmente a aumentar la recaudación de impuestos, lo que es totalmente contradictorio.

No obstante, las modificaciones descritas, hoy en día apelan a un consumidor final bastante específico, el cual se puede inferir que es aquel de un sector socio económico bajo y quizás de clase media, ya que son aquellos quienes tendrían una mayor dificultad económica para optar a viviendas de mayor valor, porque se debe considerar que los bienes inmuebles destinados para habitación que hoy en día gozan de este crédito especial de Impuesto al

Valor Agregado, son aquellas viviendas que no superan los \$52.000.000.- aproximadamente. Por lo tanto, como se mencionó anteriormente, las disminuciones de estas restricciones a la franquicia son totalmente contradictorias a la razón de su creación.

Por ende, se puede inferir que esta reforma al artículo 21, del decreto ley 910, de 1975, tiene como finalidad la recaudación de impuestos sin desproteger los sectores vulnerables de la sociedad.

Ahora bien, frente a todo este proceso de modificaciones llevado a cabo en el período estudiado nace la interrogante sobre la permanencia del crédito especial, puesto que cada vez se van aumentando las barreras de acceso a este beneficio lo que permite pensar que la duración de esta franquicia puede extinguirse. Al hablar de barreras de acceso, lo que se quiere decir es que no cualquiera puede hacer uso de éste beneficio, sino que debe cumplir con las restricciones que la ley impone para su uso. Éstas restricciones son cada vez mayores, desde un punto matemático ya que para poder optar al beneficio las viviendas deben tener cierto costo y no más, éste costo se ha ido reduciendo año tras año, lo que lleva a la interrogante inicial ¿éste crédito especial se erradicará, se mantendrá o seguirá siendo sujeto de modificaciones?

El crédito especial es un beneficio que logra amortiguar el costo que tiene para una persona el comprar una vivienda, por lo tanto, su existencia se asocia primordialmente a un apoyo al consumidor final, para que éste no tenga un impacto importante al momento de la compra de una vivienda.

Si ésta es la finalidad del este beneficio de antaño, entonces sus modificaciones podrían estar indicando algún tipo de extinción del mismo, sin embargo, sus modificaciones progresivas también pueden ser una muestra de que en la realidad se busca ayudar al consumidor final que requiera una vivienda y no sufrir un impacto en su economía tan fuerte. En cierta medida se puede inferir que estas modificaciones buscan que las personas que tienen mayor poder adquisitivo paguen lo que corresponde por el bien raíz, mientras que aquellas que tienen cierta carencia económica puedan acceder a una vivienda a un precio menor.

Ahora, se debe tener presente que éste crédito especial abarca actualmente viviendas de 2.000 UF lo que correspondería a viviendas de \$52.000.000.- aproximadamente, viviendas que se entregan, hoy en día, en subsidios habitacionales. Esto muestra que el rango del sector social y económico que hoy abarca este beneficio es el más vulnerable.

Con todo lo expuesto en la investigación, se puede comprender que la permanencia del crédito especial es relativa, ya que, se encuentra muy ligado a lo que es un sector social vulnerable, por lo que bajo ese enfoque, se puede decir que el beneficio podría continuar con la restricción actual, para así no afectar la economía del consumidor final correspondiente a este sector. Si se llegase a modificar este beneficio, podría ser – ojalá– para aumentar el tope de la restricción y así poder beneficiar a consumidores establecidos en sector económico de la clase media.

Lo que se establece en el párrafo precedente, es algunos de los caminos que pueden tomarse, pero en sí, la permanencia de esta franquicia depende principalmente de los actores políticos y sus visiones integrales en cuanto a recaudación de impuestos, al ámbito social y económico.

Finalmente se espera que a partir de esta investigación y punto 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.

BIBLIOGRAFÍA

- Biblioteca del Congreso Nacional. (2014). *Biblioteca del Congreso Nacional*. Obtenido de Biblioteca del Congreso Nacional.
- Calderon, C. J., & Galindo, A. (2015). *IVA en las empresas constructora y crédito especial art 21 DL N° 910*. Santiago de Chile: Centro de Estudios Tributarios, Universidad de Chile.
- Castro, F., & Aja, S. (2006). *Organizacion y Control de Obras*. Servicio de publicaciones de la Universidad de Cantabria.
- Cavada, J. P. (2014). *Reforma Tributaria 2014: IVA a la Construcción*. Valparaíso: Biblioteca del Congreso Nacional de Chile.
- Código Civil*. (2016). Santiago: Juridica.
- Colegio de Contadores de Chile S.A. (2015). *Boletín informativo N° 473*. Santiago de Chile.
- Cortés Iturrieta, P., & Hernández Venegas, A. (2012). Franquicias Tributarias para Empresas Constructoras. *Revista Universitaria RUTA*.
- Cortes, I., & Hernández, V. (2012). *Franquicias Tributarias para Empresas Constructoras*. La Serena: Revista Universitaria Ruta N° 13.
- Departamento de ingeniería de construcción. (1991). Ingeniería de construcción. *Revista de Ingeniería de construcción*, 43.
- Departamento Emisor Impuestos Indirectos. (2014). *Circular N° 65*. Servicio de Impuestos Internos.
- Dressel, G. (1976). *Organizacion de la empresa constructora*. Barcelona : Editores técnicos asociados S.A.
- Educarte weebly*. (13 de febrero de 2013). Obtenido de Educarte weebly: http://aducarte.weebly.com/uploads/5/1/2/7/5127290/clase_contratos_de_obra.pdf
- Escalona, C. (2014). *Historia de los impuestos al consumo en Chile desde 1920 y al valor agregado*. Santiago de Chile: Centro de Estudios Tributarios.
- García, E. (1974). *Introducción a la economía de la empresa*. Santiago de Chile.

- Giner de la Fuente, F., & Gil. (2007). *Como crear y hacer funcionar una empresa*. Esic Editorial.
- Grau, J. (2007). *El Decreto Ley 910 de 1975 que establece beneficios tributarios a las empresas constructoras*. Santiago de Chile.
- Hacienda, M. (1975). *Decreto Ley N° 910, artículo 21*.
- Hacienda, M. (2016). *Código del Trabajo*. Santiago: Editorial Jurídica.
- Hacienda, M. (2017). *Código Civil*. Santiago de Chile: Jurídica de Chile.
- Hacienda, M. (2017). *Ley de Impuesto I.V.A.* Santiago: Galas Ediciones.
- Hacienda, M. (2017). *Ley sobre impuesto a la renta*. Santiago de Chile: Lexnova Ediciones.
- Jorrot de Luis, M. (16 de octubre de 2014). Circular N° 55. *Circular N° 55*. Chile.
- Llamas, J. (2004). *Estructura Científica de la venta*. México DF: Limusa S.A.
- (2016). *Norma internacional de contabilidad 11*.
- Orama, A. (2008). Impuesto sobre el valor agregado o añadido.
- Oviedo, M. (2011). *Credito Especial Empresas Constructoras, Historia, Modificación, Requisitos para su utilización*. Santiago de Chile: Centro de Estudios Tributarios, Universidad de Chile.
- Pérez, J. (2009). Definición de Iva.
- Prado, P. (9 de noviembre de 2016). *Scielo*. Obtenido de Scielo: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34372014000200017#n01
- Servicio de Impuestos Internos. (15 de septiembre de 2008). *Servicio de Impuestos Internos*. Obtenido de Servicios de Impuestos Internos: <http://www.sii.cl/documentos/circulares/2008/circu52.htm>
- Servicio de Impuestos Internos. (28 de 12 de 2015). *SII*. Recuperado el 6 de julio de 2017, de SII: http://www.sii.cl/preguntas_frecuentes/renta/001_002_0626.htm
- Servicio de Impuestos Internos. (2016). *Circular N° 13*. Santiago, Chile: Departamento Emisor Impuestos Indirectos.

Yáñez, J. (2014). Impuesto al Valor Agregado: Eficiencia y Crecimiento.

ANEXOS

Anexo 1:

Entrevista

Entrevistado: Guillermo Elgueta Inostroza

Contador Público Auditor

Asesor Tributario

1. ¿Cuál es su visión respecto de la inclusión de la Actividad de la Construcción en materia de IVA?

G.E: La inclusión de la construcción corresponde netamente a un tema recaudatorio, es decir, aumentar la recaudación mediante la inclusión del IVA. Tal como está aplicado, afecta a las propiedades de mayores valores, a pesar de que los inmuebles que ahora quedan gravados con esto son aquellos a los que acceden sectores de la clase media o personas que tienen menores ingresos, la inclusión del IVA en la construcción es netamente recaudatoria.

2. ¿Cómo funciona el crédito especial que beneficia a las empresas constructoras?

G.E: Es un crédito que permite disminuir el monto del IVA de venta que afecta a la construcción, por lo tanto eso genera un menor precio supuestamente para quien está comprando, porque esto termina siendo administrado en forma completa entre la constructora y la inmobiliaria.

La empresa que construye es quien aplica este crédito, por lo tanto, en el caso de que la construcción o la venta esté siendo realizada directamente al consumidor final, el beneficio es directamente a la persona que esté encargando la construcción, sin que haya una inmobiliaria de por medio.

3. ¿Cuál cree usted que fue la finalidad del legislador al promulgar el Decreto Ley 910 en 1975, que en su artículo 21 incorpora un beneficio tributario destinado para la actividad de la construcción?

G.E: Su finalidad fue para compensar el efecto de haber incluido la construcción en el IVA. Antes, la ninguna construcción no estaba gravada con IVA, y cuando se incluye, evidentemente conlleva un aumento de costo para todos aquellos que estaban desarrollando esta actividad, además para compensar en parte aquella construcción que era con destino habitacional para las personas que estaban adquiriendo ese tipo de bienes, es que se generó este crédito especial compensatorio, a mi juicio, en ese tiempo. Ahora ya estamos acostumbrados a que la construcción está gravada con IVA, en ese entonces, no.

4. Respecto de la pregunta anterior, ¿Cómo calificaría los resultados del beneficio implantado en el año 1975?

G.E: Sucede que yo conocí la construcción con el crédito especial, por lo que no tengo punto de comparación con lo que pasaba en ese entonces con la construcción. Desconozco si es que había más o menos construcciones que las que hay ahora, o si es que fue un incentivo en ese entonces porque a mi juicio fue paliativo, es decir, se impuso un impuesto adicional, y para que ese impuesto no fuese tan alto, es que se creó el crédito especial. Si es que miramos desde el punto de vista de a quien está orientado y destinado este crédito, es bueno, pero en ese entonces no había IVA en la construcción.

5. Durante el año 2008, el artículo 21 del decreto ley 910 sufrió un cambio, estableciendo un tope al valor de las viviendas para poder utilizar el crédito especial ¿Cuál cree usted que fue la razón de formular e implementar la reforma?

G.E: La razón fue netamente recaudatoria, principalmente. Toda reforma tributaria tiene un fin recaudatorio. Ninguna busca disminuir impuesto salvo en periodos de crisis económica que requiera un incentivo, y es ahí donde han salido algunos beneficios tributarios que se han mantenido en el tiempo hasta que se dan cuenta que ese beneficio está siendo sobre ocupado y se trata de mitigar. En este caso fue recaudatorio, y además uno de los fines de los impuestos es que sea re distributivo, por ejemplo, si una casa de 30.000 UF tenía este beneficio, claramente beneficiaba a una comunidad que se entiende que tenía mayores ingresos, y debía contribuir más con los impuestos que generan.

6. ¿Cuál es su visión respecto a la reforma tributaria del año 2014 del artículo 21 del decreto ley 910, que modifica los topes del valor de la construcción disminuyéndolos progresivamente?

G.E: A mi juicio es fue para obtener más recursos. El tope quedó para aquellos inmuebles que son a los que acceden sectores de la sociedad que tienen menos ingresos, por lo tanto, yo creo que el tope quedó muy bajo, ya que no se está pensando en la clase media ni en sectores con menos recursos. Hay una exención de IVA que busca apalea esa situación pero la verdad es que está pensado solo para aquellos que tienen subsidios y no todo el mundo tiene acceso a ese subsidio, entonces no logró compensar el daño que había causado la disminución de ese tope, ya que se disminuyó a menos de la mitad, y son inmuebles que personas de clase media pueden acceder, pero quizás en un tamaño de inmueble que no puede soportar su vida familiar dentro de ella.

7. ¿Cuáles son los efectos que según usted, se han generado al implementar la reforma del año 2014 contenida en la Ley 20.780?

G.E: El cambio del tope de la reforma para utilizar el crédito especial, tiene como efecto el encarecimiento de las viviendas haciendo que éstas sean más caras... hay que tener un pie más grande actualmente. Si le sumamos esas dos cosas que una es tributaria y la otra no, la otra es de mercado, de resguardo bancario, de garantías, de fomentar el ahorro, un montón de consideraciones completamente exógenas al ámbito tributario, hacen más difícil el acceso a las viviendas propias y eso genera dos cosas:

1° Genera un mercado rentista para aquellos que si pueden optar a más viviendas y poder arrendarlas, lo que se supone que no necesariamente facilita o favorece a aquellos sectores de la economía que tienen menor acceso a este tipo de bienes. Si una persona paga un arriendo similar a lo que es un dividendo parece más razonable que tenga un dividendo, asique creo que disminuir el tope aumenta el precio, cuesta más acceder y afecta a aquellas personas que tienen intención de acceder a este tipo de bienes.

Hubo una serie de artículos transitorios que hicieron que se prolongara el acceso a viviendas sin pago de IVA y a mi juicio eso generó en esos años una burbuja inmobiliaria ya que todo el mundo estaba haciendo promesas de venta y compraban en blanco, en verde; se comprometía a comprar inmuebles que este año, el próximo o el siguiente, posiblemente no van a estar en condiciones de explotar o llevar a cabo esa promesa y eso pudo hacer que

en su minuto existan problemas para cumplir con dichas promesas y genere una sobre oferta de inmuebles a bajos precios, siendo que se aumentó la oferta, aumento la demanda de inmuebles en ese periodo, luego vino un periodo de contracción, y este año ya se está retomando el ciclo normal.

Yo creo que hay un margen de aquellos que prometieron comprar y que no pudieron quedar bien con un tipo de garantía que no lo van a poder efectuar y lo van a perder, porque hubo una sobre-excitación respecto a si hay que prometer compra ahora porque sino después no se podrá.

Lo que yo he visto en inmobiliarias es que no han dejado de vender, están aplicando el IVA igual, siento que no han sacrificado tanto margen. Está bastante similar a como estaba antes y los precios han aumentado pero tampoco ha sido un aumento demencial, o sea el cambio, hay mayor precio, hay una demanda más menos estándar y la oferta de inmuebles se mantiene también constante, no hay ni escasez, ni superávit.

Lo que yo creo es que todavía no se terminan de pasar todos los factores o las consecuencias que nacen de la reforma tributaria.

La disminución o la eliminación del tope, la generación del tope de 4.500 UF, yo creo que está bien, no hay una persona que se compre un inmueble por sobre los \$110 millones, tienen una capacidad contributiva mucho mayor que tienen otras personas que no pueden acceder a ella, creo que es parte de la contribución que debe hacer cada persona que le comienza a ir un poquito mejor y quiera acceder a mejores bienes y que esos bienes un mayor valor.

8. De acuerdo a la última reforma que ha sufrido esta franquicia, mencionada en la pregunta anterior, ¿cree usted que este beneficio aún cumple el objetivo para el cual se creó?

G.E: Yo creo que sí, sobre todo con la disminución del tope a las 2.000 UF que hay ahora, es decir, si es que no tuvieran crédito especial, implicaría que esos inmuebles de 50, 40 o 30 millones, tendrían todos IVA completo de 19% y eso encarece, porque quien termina pagando el impuesto es el consumidor final, la familia que está comprando ese inmueble. Una familia que está comprando un inmueble de 30 millones, no es una familia que cuente con muchos recursos y posiblemente está haciendo uso de subsidios o ha estado ahorrando durante mucho tiempo, y hay que darles facilidades para que puedan adquirir la casa propia.

Yo creo que sí y que hay que mantenerlo. Creo que 2.000 UF es poco, debiese ser un poco más alto.

9. ¿Qué opina sobre la permanencia de este beneficio?

G.E: Yo creo que no va a cambiar mucho, porque es muy impopular aumentar un beneficio que podría llegar a sectores que tienen ingresos un poco mayor. Creo que no estamos en una sociedad que piense los impuestos de acuerdo a la justicia tributaria, los impuestos están pensados en base a la recaudación y en quien le afecta. No creo que cambie eso, a pesar de que yo pienso que el tope debiera estar un poco más arriba.

Tampoco creo que se extinga, sería insensato a mi juicio que sea eliminado, porque encarecer viviendas de menor costo le afecta directamente a clases media y de menores ingresos. No tiene ninguna razón más allá de lo recaudatorio, o sea, si pensamos en cómo recaudar impuestos, esa es una forma claramente y aumentan las arcas fiscales pero a costa de sectores de la economía que tienen menos ingresos.

Anexo 2:

Entrevista

Entrevistado: Mauricio Silva Figueroa

Contador Público Auditor

Abogado

1. ¿Cuál es su visión respecto de la inclusión de la Actividad de la Construcción en materia de IVA?

M.F: La incorporación de la construcción al IVA, para mí lo único que buscaba era aumentar la recaudación de impuesto.

2. ¿Cómo funciona el crédito especial que beneficia a las empresas constructoras?

M.F: Este crédito especial se calcula usando como base el iva débito fiscal del inmueble que se está vendiendo, es decir, se calcula el 65% del iva de la factura y se compara con el valor en pesos de 225 UF, rebajando así, el menor de los dos valores, al débito fiscal.

3. ¿Cuál cree usted que fue la finalidad del legislador al promulgar el Decreto Ley 910 en 1975, que en su artículo 21 incorpora un beneficio tributario destinado para la actividad de la construcción?

M.F: Bueno su finalidad radica principalmente en que las personas no sintieran tanto el impacto económico, ya que si pensamos que en ese momento los bienes inmuebles se vendían sin IVA y luego pasan a tener un precio más un valor x extra, esto aumentaba el precio de las viviendas impidiendo que ciertos sectores económicos del país no pudiesen obtener su vivienda propia.

4. Respecto de la pregunta anterior, ¿Cómo calificaría los resultados del beneficio implantado en el año 1975?

M.F: La verdad es que, creo que si cumplió con la finalidad de que el consumidor final no sintiera el impacto económico que conllevaba el comprar un bien raíz destinado a habitación, ya que se le rebajaría en un 65% parte del valor agregado. Ahora eso es lo que se puede decir sobre los resultados de la creación de esta franquicia, porque no tengo conocimientos exactos y numéricos sobre los mismos.

5. Durante el año 2008, el artículo 21 del decreto ley 910 sufrió un cambio, estableciendo un tope al valor de las viviendas para poder utilizar el crédito especial ¿Cuál cree usted que fue la razón de formular e implementar la reforma?

M.F: Sí hemos hablado de que la franquicia se creó principalmente para permitir que los sectores más vulnerables pudiesen optar a su vivienda propia, creo que la limitación que se estableció en el año 2008 es para poder delimitar a quien se beneficia con esta franquicia, ya que los sectores menos vulnerables podían optar a este crédito especial sin necesidad de ser, ya que los niveles socioeconómicos más altos del país no tenían problemas para la compra de viviendas, mientras que los sectores más vulnerables muchas veces no contaban con 4.500 UF para poder adquirir una vivienda.

6. ¿Cuál es su visión respecto a la reforma tributaria del año 2014 (artículo 21 del decreto ley 910), que modifica los topes del valor de la construcción disminuyéndolos progresivamente?

M.F: Hay que pensar que este crédito especial se crea con la intención de no impactar tan fuertemente la economía de los sectores socioeconómicos más vulnerables, en un principio era para todos, pero la primera limitación que existe permite cumplir con el objetivo de la inclusión de la construcción al impuesto al valor agregado, este objetivo tenía como finalidad obtener más recaudación de impuestos, entonces una vez que se crea el crédito especial esta recaudación disminuye. Ahora, las limitaciones creadas siguen permitiendo que los sectores más vulnerables puedan optar a su vivienda propia, pero también logra que los sectores no vulnerables puedan comprar sus vivienda pagando el impuesto completo, lo que quiero decir es que al poner limitaciones se cumple con dos objetivos, uno es aumentar la recaudación de impuestos por parte del Estado y seguir permitiendo que personas que no tienen los recursos económicos suficientes aún así pueden optar a su vivienda a un mejor precio. Que sea un ajuste progresivo permite que el impacto no sea tan fuerte, pero al ser una limitación tan baja para el presente año, creo que busca más cumplir con una mayor recaudación más que un aspecto social.

7. ¿Cuáles son los efectos que según usted, se han generado al implementar la reforma del año 2014 contenida en la Ley 20.780?

M.F: Creo que uno de los principales efectos que posee esta reforma es el aumento de la recaudación de impuestos en la venta de bienes inmuebles, ya que, al disminuir los topes para llevar a cabo la rebaja del débito fiscal de la venta en comento, ya que se reduce el rango de viviendas a las cuales las personas pueden optar para el beneficio.

Otro de los efectos que considero es que para mi parecer este beneficio terminará siendo solo utilizado en los subsidios habitacionales entregados por el Gobierno ya que es ahí donde se encuentran las viviendas de 2.000 UF, no son todas, pero si la mayoría.

No considero que existan más efectos de índole importante, ya que estos efectos atienden a los objetivos de la incorporación al IVA de la construcción y la creación del crédito especial.

8. De acuerdo a la última reforma que ha sufrido esta franquicia, mencionada en la pregunta anterior, ¿cree usted que este beneficio aún cumple el objetivo para el cual se creó?

M.F: Este beneficio, como dije anteriormente, se creó a mi parecer para que el mayor valor de los bienes inmuebles destinados para habitación no impactará fuertemente en los sectores más vulnerables que serían los consumidores finales, por lo que, pienso que aún sigue cumpliendo su objetivo, claro que cada vez beneficia a un número de personas más reducida.

9. ¿Qué opina sobre la permanencia de este beneficio?

M.F: Sobre la permanencia de esta franquicia creo que posiblemente se puede estancar, aunque la verdad su permanencia es incierta cuando existe un cambio de gobierno, puede que el gobierno de turno decida aumentar el límite o disminuirlo dependiendo de su plan de gobierno.

Anexo 3:

Entrevista

Entrevistado: Rigoberto Torres Debernardi

1. ¿Cuál es su visión respecto de la inclusión de la Actividad de la Construcción en materia de IVA?

R.T: Durante ese época, la economía en el país no era la mejor y como se estableció que la construcción era una de las actividades importantes que generaba ingresos en el país, se decidió incorporarla al impuesto al valor agregado, yo creo que la recaudación de impuesto fue el motor de ésta inclusión.

2. ¿Cómo funciona el crédito especial que beneficia a las empresas constructoras?

R.T: El crédito especial que beneficia a las empresas constructoras permite rebajar del IVA un 65% del crédito fiscal. Esto se ve reflejado en el monto final del precio de compra-venta de las viviendas que están dentro del rango de las 2000 UF, ya que cuando se implementó la reforma tributaria se limitó este beneficio a las viviendas que no sobrepasan este valor.

3. ¿Cuál cree usted que fue la finalidad del legislador al promulgar el Decreto Ley 910 en 1975, que en su artículo 21 incorpora un beneficio tributario destinado para la actividad de la construcción?

R.T: La finalidad de implementar este beneficio tributario fue para que haya una mayor oportunidad de compra por parte de las personas e incentivarlas a que puedan adquirir su vivienda propia, ya que el crédito especial, disminuye el precio de compra de la vivienda, y esta franquicia tributaria afecta directamente al consumidor final, es decir las personas que compran su vivienda.

4. Respecto de la pregunta anterior, ¿Cómo calificaría los resultados del beneficio implantado en el año 1975?

R.T: Con la promulgación del Decreto Ley que incorpora este beneficio, se logró en parte compensar el efecto de incorporar el IVA en la construcción, ya que anteriormente la gente que se dedicaba a este rubro no tenía el deber impositivo de pagar IVA ni tampoco quienes adquirirían propiedades con fin habitacional, por lo que al incorporar el beneficio, se logra disminuir en gran medida en valor final a pagar.

5. Durante el año 2008, el artículo 21 del decreto ley 910 sufrió un cambio, estableciendo un tope al valor de las viviendas para poder utilizar el crédito especial ¿Cuál cree usted que fue la razón de formular e implementar la reforma?

R.T: La razón por la que se implementa un tope para las viviendas que exceden las 4.500 UF, es decir, aproximadamente unos \$120.000.000.- es, a mi consideración, porque para poder adquirir una vivienda de tales precios, quienes las compran son personas con un gran poder adquisitivo, y el hecho de poder comprar una casa de tal valor implica que puede contribuir con la recaudación fiscal mediante el pago de IVA. Alguien que gasta más de 120 millones de pesos es alguien que no tendrá dificultades para pagar el impuesto al valor agregado.

6. ¿Cuál es su visión respecto a la reforma tributaria del año 2014 (artículo 21 del decreto ley 910), que modifica los topes del valor de la construcción disminuyéndolos progresivamente?

R.T: La modificación que disminuye el tope de los valores de las viviendas, a mi consideración, fue una medida que se implementó para tener una mayor recaudación por parte del Fisco. Yo creo que estuvo bien que el tope disminuyera, ya que la gente que accede a viviendas de 4.500 UF son personas con gran poder adquisitivo que no debiesen tener problema en pagar IVA, incluso 4.000 y hasta los 3.000 UF considero que es aceptable que haya disminuido el tope, porque son

aproximadamente unos 80 millones de pesos, y es el valor promedio al que se adquiere una vivienda que es comprada por una familia o personas que tienen recursos como para comprar una propiedad. Pero sin embargo, que con los años este tope haya llegado a apenas los 2.000 UF considero que es muy bajo, ya que las viviendas de estos valores no permiten a las personas vivir en condiciones óptimas, y por lo general son compradas por un tercero que no es quien va a vivir ahí, sino que las va a arrendar a personas de escasos recursos que no tienen como para adquirir una vivienda propia. Yo pienso que al establecer este tope no se está beneficiando a las familias de menores recursos, si no que más bien es para que el Estado pueda recaudar más dinero, porque a pesar de que suba o baje el valor de la vivienda, siempre las personas estarán interesadas en adquirir su casa propia.

7. ¿Cuáles son los efectos que según usted, se han generado al implementar la reforma del año 2014 contenida en la Ley 20.780?

R.T: Tal como comenté, la limitación que conlleva la aplicación de los topes para el beneficio de las constructoras, tiene efecto en que las personas con bajos ahora tienen menores oportunidades para adquirir viviendas, ya que estas se han ido encareciendo al tener el 100% del IVA sin la rebaja del 65%, lo que no es un monto menor; y las viviendas que aún tienen este beneficio, son por lo general departamentos de un puro ambiente o muy estrechas, o que se adquieran mediante un subsidio entregado por el Estado.

8. De acuerdo a la última reforma que ha sufrido esta franquicia, mencionada en la pregunta anterior, ¿cree usted que este beneficio aún cumple el objetivo para el cual se creó?

R.T: Yo creo que no, ya que a mi consideración, en un principio la franquicia fue creada para incentivar a las personas a adquirir su casa propia y ahora solo abarca a un segmento de la población muy reducido, que por lo general, ya ni son las familias quienes adquieren viviendas a estos valores, sino que un tercero que compró el bien raíz para arrendárselo a personas que no pueden acceder a comprar viviendas debido al alto precio que tienen, considerando que sobrepasan el tope para aplicar el beneficio del crédito especial.

9. ¿Qué opina sobre la permanencia de este beneficio?

R.T: La verdad es que es bastante incierto, ya que en cada gobierno se pueden promulgar un sinfín de decretos y leyes, pero a mi consideración, yo creo que el beneficio o bien puede que se disminuya aún más o simplemente que se extinga, por que como se ha visto en los últimos años, en periodos cortos de tiempo el beneficio tributario disminuyó de una manera muy considerable.

ANEXO 4: Red semántica de la recogida de datos

