

## EXTRACTO OPINIÓN TÉCNICA

## DIVISIÓN TRIBUTARIA

Una contribuyente (sociedad) solicitó nuestros servicios, con el objeto de emitir una opinión sobre la aplicación del artículo 21 del Decreto Ley N°910 de 1975 que establece un crédito especial para empresas constructoras (CEEC) considerando los criterios contenidos respecto a su aplicación en una liquidación del Servicio de Impuestos Internos (SII). En particular sobre la aplicación de dicho beneficio a estacionamientos y bodegas que pertenecen a un proyecto habitacional pero que no dependen directamente de ninguna destinación habitacional que cumple los requisitos establecidos en la ley.

Luego de analizar la normativa aplicable al caso y los antecedentes proporcionados, esta Defensoría señaló que, la Ley N°18.630 del año 1987 estableció el crédito especial de empresas constructoras como una franquicia destinada a las viviendas habitacionales. Disposición que ha sido modificada a lo largo del tiempo, variando sus requisitos de procedencia entre los cuales se encuentran que la venta de los bienes inmuebles (unidades habitacionales) se encuentren bajo un tope legal (2000 UF respecto al año consultado) considerados independientemente para dichos efectos y que éstos cumplan el requisito de ser considerados inmuebles para habitación para los efectos de dicha ley<sup>1</sup>.

Respecto al requisito de ser considerados inmuebles para la habitación para efectos de dicha franquicia, el artículo 21 reconoce expresamente a los estacionamientos y bodegas como bienes habitacionales, siempre y cuando se traten de dependencias directas de un inmueble destinado a la habitación propiamente tal que constituya la obra principal del contrato y se ampare en un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto de construcción. El SII interpretó restrictivamente dicho requisito legal en su Circular N°26 de 1987, concluyendo que el inmueble destinado a la habitación que constituye obra principal del contrato es justamente de aquellos que también tendrían derecho a la franquicia, señalando lo siguiente: *“Cabe señalar que para que proceda el crédito especial, respecto de los estacionamientos y bodegas, estos deben acceder a un inmueble destinado a la habitación que haya dado derecho a igual beneficio al adquirente de dichas dependencias”*.

Además, se explicó que, contrario a lo planteado por la solicitante, no existirían criterios contradictorios por parte del SII tratándose del CEEC en el caso de estacionamientos y bodegas. Ello, ya que tanto las instrucciones generales como oficios que tratan la materia se pronuncian sobre los estacionamientos y bodegas como una unidad habitacional independiente solo para los efectos del requisito de la determinación del valor de venta del inmueble, sin perjuicio de que se

---

<sup>1</sup> Se explicó además en dicho documento que los requisitos generales para acceder a la franquicia son que quien efectúa la deducción sea una empresa constructora; que la deducción se efectúe respecto a pagos del débito de IVA; que se determine con el motivo de la venta de un inmueble para la habitación; Que el inmueble para la habitación fuere construido por la misma empresa constructora y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración; y que el valor de la venta de las unidades habitacionales no exceda de 2000 UF.

requiere que se trate de bienes dependientes del mismo para efectos de cumplir con el requisito de ser considerado “habitacional”.

Es decir, en el caso consultado el SII efectuó la fiscalización y emitió la liquidación impugnada de acuerdo con el criterio interpretativo que históricamente ha plasmado tanto en instrucciones generales como en oficios interpretativos particulares.

## **DEFENSORÍA DEL CONTRIBUYENTE**