| | |
|---|---|
| **DEPARTAMENTO EMISOR:**<br>Subdirección Normativa<br>Departamento de Impuestos Indirectos | **CIRCULAR N°**<br>GE 388620.2026 |
| **SISTEMA DE PUBLICACIONES ADMINISTRATIVAS** | **FECHA:** |
| **MATERIA:** Imparte instrucciones sobre la exención transitoria y opcional de Impuesto al Valor Agregado a la venta de viviendas nuevas, establecida en el artículo cuarto transitorio de la Ley N° 21.850. | **REF. LEGAL**: Artículo cuarto transitorio de la Ley N° 21.850; artículos 2°, 12 letra F y 23 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios; artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975; artículos 8°, 126 y 128 del Código Tributario; y, artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. |

## I INTRODUCCIÓN.

En el Diario Oficial de 17 de octubre de 2026 se publicó la Ley N° 21.850, que establece medidas para la reconstrucción nacional y el desarrollo económico y social (en adelante, la "Ley"), cuyo artículo cuarto transitorio establece, por el plazo de un año, una exención transitoria y opcional del Impuesto al Valor Agregado (IVA) a la primera venta de determinados bienes corporales inmuebles destinados a la habitación.

Sin perjuicio de lo anterior, cumpliéndose ciertos requisitos, la misma norma transitoria establece un mecanismo excepcional, que permite hacer efectiva una devolución de IVA respecto de las compraventas otorgadas durante la tramitación del proyecto de ley (que, por mandato de la misma norma transitoria, corresponde al periodo entre la fecha de ingreso del mensaje presidencial que dio origen a la Ley y el primer día hábil del mes subsiguiente a su publicación en el Diario Oficial).

Mediante la presente circular se imparten instrucciones sobre las modificaciones precedentemente indicadas. En el anexo se incorpora el texto del artículo cuarto transitorio.

## II INSTRUCCIONES SOBRE LA MATERIA

### 1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA NORMA TRANSITORIA

Como fuera adelantado en la introducción, el artículo cuarto transitorio de la Ley contempla dos situaciones. Por una parte, el inciso primero del referido artículo cuarto transitorio establece que, durante el plazo de un año contado desde el primer día hábil del mes subsiguiente al de la publicación de la Ley, los contribuyentes podrán optar a una exención de IVA por las ventas de bienes corporales inmuebles que, de conformidad con las normas generales de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), se encontraren afectas a dicho impuesto, siempre que concurran ciertos requisitos (ver apartado 2 siguiente).

Por otra parte, en sus incisos tercero y cuarto, el artículo cuarto transitorio establece un mecanismo excepcional de devolución de IVA para las compraventas otorgadas durante la tramitación del proyecto de ley, que cumplan ciertos requisitos que la misma norma transitoria establece (ver apartado 3 siguiente).

Sin perjuicio del distingo anterior, en términos generales, de la norma transitoria se sigue que, en ambos casos:

a) Se trata de un beneficio estrictamente temporal.

b) Es de naturaleza opcional, de manera que su aplicación no opera de pleno derecho, sino que requiere una manifestación de voluntad del vendedor.

   Tratándose de las compraventas y promesas otorgadas dentro del plazo establecido por la Ley[1] la referida opción se manifiesta por el solo hecho de no recargar el IVA en la venta, mediante la emisión de la correspondiente factura exenta.

   Tratándose de las compraventas celebradas durante la tramitación del proyecto de ley[2], el ejercicio de la opción exige la mención expresa en la escritura pública de compraventa.

c) La exención presupone que la operación se encuentra afecta a IVA conforme a las reglas generales de la LIVS; esto es, que existe una venta de un bien corporal inmueble construido efectuada por un vendedor habitual, en los términos de los N° 1 °) y 3°) del artículo 2° de dicho cuerpo legal.

   Por tal razón, por ejemplo, las ventas exentas de IVA no gozan de beneficio (por ejemplo, ventas de viviendas exentas de IVA por aplicación de la letra F del artículo 12 de la LIVS o alguna otra exención).

[1] Ver apartado 2.
[2] Ver apartado 3.

Lo anterior, sin perjuicio de los requisitos de documentación, registro y acreditación que establezca el Servicio mediante resolución, conforme con lo dispuesto en el inciso final del artículo cuarto transitorio de la Ley.

## 2. EXENCIÓN DE IVA PARA LAS OPERACIONES REALIZADAS DURANTE EL PLAZO ESTABLECIDO EN LA LEY

Como fuera adelantado, el inciso primero del artículo cuarto transitorio de la Ley establece que, durante el plazo de un año contado desde el primer día hábil del mes subsiguiente al de su publicación, los contribuyentes podrán optar a una exención de IVA por las ventas de bienes corporales inmuebles que, de conformidad con las normas generales de la LIVS, se encontraren afectas a dicho impuesto, siempre que concurran ciertos requisitos.

### 2.1 Requisitos copulativos para la exención

A partir de lo anterior y demás disposiciones de la Ley, se siguen los siguientes requisitos copulativos para que el vendedor pueda optar a esta hipótesis de exención.

#### **2.1.1.** Que el objeto de la compraventa sea una vivienda

El N° 1 del inciso primero del artículo cuarto transitorio de la Ley exige que el objeto de la compraventa sea una "vivienda", entendiéndose dicho concepto como todo bien corporal inmueble construido y "destinado a la habitación", con independencia de su valor, superficie o número de unidades que comprenda el proyecto del cual forma parte.

Para estos efectos, se considerará el destino que cada unidad tenga, de acuerdo con el permiso municipal de edificación respectivo.

No se altera el carácter de habitacional si el comprador destina el inmueble para entregarlo en arrendamiento.

Por otra parte, por expresa disposición de la Ley, se incluyen bajo este concepto de "vivienda" las "dependencias directas" de la vivienda, tales como estacionamientos y bodegas, siempre que:

(i) La dependencia se enajene en el mismo acto o contrato que la vivienda principal, no admitiéndose enajenaciones separadas o en actos sucesivos, aunque exista entre ellas conexión funcional; y,

(ii) La dependencia esté amparada por la misma recepción municipal definitiva total o parcial[3] de la vivienda, o por una recepción definitiva distinta obtenida antes de la publicación de la ley.

Atendido que no se define en la ley, se entiende que "dependencia" corresponde a "cada habitación o espacio de una casa o edificio" y "directa" como encaminada derechamente hacia su objeto, cual es la "vivienda". En otras palabras, constituyen dependencias directas de una vivienda las habitaciones o espacios que, careciendo de una finalidad propia, sólo existen en función o complemento de la vivienda a la cual acceden. Conforme lo anterior, no se considerará dependencia directa, por ejemplo, un local comercial u oficina, aun cuando se adquieran juntamente con una vivienda amparada en la misma recepción municipal definitiva.

Cabe precisar, que el tratamiento tributario señalado no opera respecto de las dependencias que, por su naturaleza, no se encuentran gravadas con IVA, como podría ser el uso y goce exclusivo de un estacionamiento de dominio común[4].

#### **2.1.2.** Que la compraventa corresponda a la primera enajenación de la vivienda

El N° 2 del inciso primero del artículo cuarto transitorio de la Ley restringe el beneficio solo a la primera enajenación de la vivienda, entendiéndose para estos efectos que constituye "primera enajenación" aquella que transfiere por primera vez el dominio del inmueble nuevo a título oneroso con posterioridad a la obtención de la recepción municipal definitiva.

Se trata de un concepto de "primera enajenación" definido para el solo efecto de este beneficio y no debe confundirse con otros usos de la misma expresión en la legislación tributaria.

Luego, es importante notar que, por mandato expreso de la ley, el cómputo se inicia con la recepción municipal definitiva —no con el permiso de edificación ni con el inicio de la construcción—, de manera que solo la enajenación posterior a dicha recepción puede calificar como primera enajenación para estos efectos.

---

[3] Siempre que esta instrucción se refiera a la recepción municipal definitiva, se entenderá que esta podrá ser total o parcial.
[4] Ver oficios N° 1848 de 2018 y N° 801 y 818, ambos de 2026.

Por su parte, la disposición citada precisa que no se considerará “primera enajenación” la transferencia de dominio que se efectúe, por cualquier causa, entre empresas relacionadas en los términos del N° 17 del artículo 8° del Código Tributario.

Esta exclusión comprende otras formas de enajenación entre entidades relacionadas, como el aporte de bienes del activo realizable conforme a la letra b) del artículo 8° de la LIVS.

De lo anterior se sigue que, si la primera transferencia de dominio del inmueble se efectúa entre partes relacionadas, dicha operación no accede al beneficio y, de constituir hecho gravado conforme con las reglas generales, tributará con IVA. Sin perjuicio de lo anterior, en la siguiente transferencia, la parte relacionada que adquirió el inmueble, podrá optar a la exención en análisis —en caso de cumplirse todos los requisitos—, como si dicha enajenación fuere la primera.

Por su parte, si bien la Ley no define el concepto de “nuevo”, puede recurrirse a la definición de “usado” contenida en el artículo 64 del Reglamento de la LIVS[5].

Conforme con dicha disposición, se entenderá que los respectivos bienes tienen la condición de "usados" cuando han sido transferidos al consumidor final. Esto es, quien, habiendo soportado el impuesto, no haya tenido derecho a utilizar el crédito fiscal o simplemente haya adquirido los bienes sin haber soportado IVA[6].

**2.1.3.** Que la vivienda cuente con recepción definitiva total o parcial anterior a la publicación de la ley

El N° 3 del inciso primero del artículo cuarto transitorio de la Ley exige, para acceder a la presente exención, que la vivienda cuente, a la fecha de su publicación, con la recepción definitiva de obras otorgada por la Dirección de Obras Municipales competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. El vendedor deberá acreditar el cumplimiento de este requisito mediante el certificado de recepción definitiva correspondiente, el que deberá indicar una fecha anterior a la de publicación de la Ley.

En el fondo, este beneficio favorece únicamente a la venta de viviendas ya terminadas y recepcionadas al momento de publicarse la ley, y no a aquellas cuya recepción definitiva se obtenga con posterioridad, aun cuando su construcción se hubiere iniciado antes de dicha fecha.

La acreditación de este requisito está reglada expresamente por la ley, que exige el certificado de recepción definitiva correspondiente, con una fecha anterior a la de publicación de la ley. Al tratarse de un medio de prueba establecido específicamente por el legislador, sólo se puede acreditar este requisito mediante dicho certificado.

**2.1.4.** Que la compraventa conste en escritura pública otorgada dentro de plazo

El N° 4 del inciso primero del artículo cuarto transitorio de la Ley exige que la compraventa conste en una escritura pública:

2.1.4.1. Otorgada dentro del plazo establecido en el inciso primero. Esto es, otorgada dentro del plazo de un año contado desde el primer día hábil del mes subsiguiente al de la publicación de la Ley, es decir, desde el 1° de diciembre de 2026 hasta el 1° de diciembre de 2027, ambas fechas incluidas

2.1.4.2. Otorgada con posterioridad al vencimiento del plazo anterior, siempre y cuando la compraventa tenga como antecedente un contrato de promesa de compraventa otorgado mediante escritura pública o instrumento privado protocolizado, en ambos casos dentro del plazo antes señalado.

En otras palabras, en esta segunda hipótesis, la escritura definitiva de compraventa podrá otorgarse en cualquier momento, vencido el plazo indicado en el apartado 2.1.4.1. anterior.

Si bien la ley no fija un plazo máximo para el otorgamiento de la escritura de compraventa definitiva en esta hipótesis (sin perjuicio de la oportunidad en que debieron otorgarse la promesa o instrumento protocolizado que antecede a la compraventa), la compraventa debe corresponder a lo efectivamente prometido, sin que se pueda modificar el objeto con posterioridad al plazo señalado en el apartado inmediatamente anterior.

En caso de cesión de la promesa de compraventa, se mantendrá el beneficio, sin perjuicio que este Servicio pueda impugnar la operación conforme la norma general anti elusiva si, de acuerdo con las

[5] Contenido en el Decreto Supremo N° 55 de 1977

[6] Cabe recordar que el contribuyente que haya obtenido la devolución anticipada de remanente de crédito fiscal establecida en el artículo 27 bis de la LIVS deberá considerar las ventas que efectúe al amparo de esta exención en la determinación de la restitución adicional que dispone el inciso segundo de la misma norma, adicionándola al débito fiscal del período tributario respectivo. Por su parte, la utilización de cualquier procedimiento doloso encaminado a obtener devoluciones improcedentes o superiores a las que realmente correspondan se sanciona conforme a los párrafos segundo y tercero del N° 4 del artículo 97 del Código Tributario.

circunstancias de la operación (por ejemplo, oportunidad de celebración de las promesas, la relación entre las partes que intervienen en ella, capacidad crediticia del promitente comprador, etc.) se comprueba que existe abuso o simulación.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 403 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales, cumplidos los demás requisitos legales, se entenderá que la escritura pública ha sido "otorgada" dentro de plazo atendiendo a la fecha en que la respectiva escritura pública se anote en el repertorio del competente notario conforme con las reglas generales.

### 2.2 Efectos en el crédito fiscal del vendedor e incidencia en la proporcionalidad de su crédito fiscal

El inciso segundo del artículo cuarto transitorio de la Ley prescribe que la exención establecida en este artículo no afectará el derecho del vendedor a utilizar como crédito fiscal el IVA soportado en la adquisición de bienes y servicios destinados a la construcción, desarrollo y/o comercialización de la vivienda, pudiendo utilizarse en contra de débitos fiscales generados en otras operaciones de venta o prestación de servicios gravados con IVA.

Asimismo, el vendedor podrá optar, alternativamente, a que el remanente de crédito fiscal que se mantenga asociado a los inmuebles acogidos a esta exención pase a formar parte del costo de los bienes o deducirlo como gasto si ejerce dicha opción en cualquier ejercicio posterior al de su enajenación, mientras se mantenga tal remanente.

Esta es una regla de excepción frente al tratamiento general del impuesto soportado asociado a operaciones exentas, que, conforme con las reglas del artículo 23 de la LIVS, no da derecho a crédito. En cambio, la Ley preserva íntegramente el crédito fiscal soportado en la construcción, desarrollo y/o comercialización de la vivienda que resulte exenta por el presente beneficio, permitiendo su imputación contra los débitos fiscales de cualquier otra operación gravada del contribuyente, no limitada a otras ventas de inmuebles.

Si aún subsiste un remanente de crédito fiscal asociado a los inmuebles acogidos a la exención, el vendedor puede optar por activarlo como mayor costo del bien de acuerdo con el artículo 30 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) o deducirlo como gasto conforme al artículo 31 del referido cuerpo normativo.

En el caso del crédito fiscal de utilización común, esto es, aquel que se origina en adquisiciones o servicios destinados indistintamente a operaciones gravadas, no gravadas y exentas, y que conforme a las reglas generales debe determinarse de acuerdo con lo establecido en el N° 3 del artículo 23 de la LIVS y el artículo 43 del Reglamento de la LIVS, el inciso quinto del artículo cuarto transitorio dispone que las ventas de viviendas a que se refiere este artículo no se considerarán para el cálculo de la proporcionalidad del crédito fiscal. Luego, la existencia de ventas exentas al amparo de este beneficio no incrementará el porcentaje de operaciones exentas del contribuyente para efectos de este cálculo.

## 3 DEVOLUCIÓN DE IVA PARA COMPRAVENTAS OTORGADAS DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DE LEY

Conforme con los incisos tercero y cuarto del artículo cuarto transitorio de la Ley, también pueden acogerse a la exención las compraventas otorgadas mediante escritura pública suscrita entre la fecha de ingreso del mensaje presidencial que inició la tramitación del proyecto que dio origen a la Ley (esto es, entre el 22 de abril de 2026) y el primer día hábil del mes subsiguiente a la fecha de su publicación en el Diario Oficial (esto es, 1° de diciembre de 2026), siempre que se observen ciertos requisitos.

Atendido que antes de la entrada en vigencia de la exención de IVA comentada en el apartado 2 anterior la venta de viviendas se encontraba afecta a IVA (por aplicación de las reglas generales y permanentes de la LIVS), por las compraventas celebradas durante la tramitación del proyecto de ley se debió recargar y enterar el IVA correspondiente.

Por esa razón, para estos casos, la norma transitoria contempla un mecanismo especialísimo de devolución del IVA recargado en la compraventa.

En efecto, el comprador —a quien se le recargó el impuesto— podrá solicitar el reembolso al respectivo vendedor, en caso de cumplirse los requisitos que se instruyen en este apartado. En este caso el vendedor podrá solicitar una devolución de IVA de acuerdo con el artículo 126 del Código Tributario, teniéndose por cumplido lo señalado en el artículo 128 del Código Tributario al acreditarse por cualquier medio por el vendedor el haber restituido el IVA recargado a los contribuyentes que efectivamente lo soportaron (compradores), siendo el monto de la devolución equivalente a dicha cantidad restituida.

El vendedor que haya utilizado crédito especial de empresas constructoras en la venta de la respectiva vivienda podrá solicitar la devolución, solo respecto del impuesto efectivamente soportado por el comprador.

### 3.1 Requisitos para hacer efectivo el mecanismo de devolución

**3.1.1.** Los requisitos instruidos en el apartado 2.1. anterior, salvo el señalado en el apartado 2.1.4. de la presente circular.

En efecto, el legislador no exige que la escritura sea otorgada durante el periodo de vigencia de la Ley, sino que entre la fecha de ingreso del mensaje y el primer día hábil del mes subsiguiente a la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

Por otra parte, debe entenderse que la exigencia de contar la vivienda con la recepción definitiva de obras "a la fecha de su publicación" (de la Ley) está cumplida atendido que, a esa fecha, la compraventa otorgada durante la tramitación de la Ley igualmente cumple con la exigencia de contar la vivienda con recepción definitiva de obras a la fecha de publicarse la ley.

**3.1.2.** Debe haberse pagado efectivamente el IVA correspondiente a la venta.

Este requisito se entiende cumplido cuando se haya declarado la respectiva operación en el correspondiente Formulario 29, aun cuando no haya resultado algún impuesto a pagar en dicho periodo tributario.

Este beneficio no operará en el caso de ventas realizadas durante la tramitación del proyecto que se hayan encontrado exentas de IVA por aplicación de la letra F del artículo 12 de la LIVS o alguna otra exención.

Se hace presente que, según lo dispuesto en el artículo 17 de la LIVS, para determinar el IVA aplicable tratándose de la venta de bienes inmuebles gravados con IVA, se debe deducir del precio estipulado en el contrato el monto total o la proporción que corresponda, del valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación.

**3.1.3.** La escritura pública de compraventa debe mencionar expresamente que la operación se acoge a este régimen especial de devolución.

Bastará para estos efectos que las partes dejen constancia en la escritura de su voluntad de acogerse al beneficio, en caso que el proyecto de ley llegase a aprobarse (cuestión que ocurrió).

En este caso, se entenderá cumplido este requisito incluso cuando las partes modifiquen la respectiva escritura pública hasta el primer día hábil del mes subsiguiente a la publicación de la Ley, sólo para dejar la constancia expresa a que se refiere el párrafo anterior (no para alterar los demás elementos de la compraventa).

Dicha modificación deberá efectuarse, en todo caso, con anterioridad a la presentación de la solicitud de devolución a que se refiere el número siguiente.

**3.1.4.** El vendedor debe solicitar la devolución conforme al procedimiento general del artículo 126 del Código Tributario, debiendo acreditar, por cualquier medio, la restitución al comprador conforme al artículo 128 del referido código.

La Ley precisa expresamente que el monto de la devolución será equivalente a la suma efectivamente restituida. En este caso, sin perjuicio de no existir pago efectivo de impuestos en los respectivos Formularios 29 por parte del contribuyente vendedor que opte por este beneficio, el fisco deberá restituir de igual forma el monto restituido al comprador, sin deducción alguna, el que será equivalente el IVA recargado en la factura respectiva.

En todo caso, la documentación y el registro de la restitución del impuesto al comprador, así como los demás requisitos de acreditación aplicables a este mecanismo, serán regulados por el Servicio mediante resolución[7].

Tanto la solicitud de reembolso del comprador como la respectiva solicitud de devolución del vendedor deberán presentarse dentro del plazo establecido en el inciso segundo del artículo 126 del Código Tributario, esto es, dentro de tres años contados desde el acto o hecho que le sirva de fundamento.

En el presente caso, tratándose de contribuyentes que opten por aplicar el mecanismo especial de devolución respecto de contratos celebrados durante la tramitación del proyecto de ley, el referido plazo se contará (y, por tanto, la solicitud de devolución se deberá presentar) desde la entrada en vigencia de la ley (esto es, el primer día hábil del mes subsiguiente al de la publicación de la Ley, según se explica en el siguiente apartado II sobre vigencia), por cuanto ese hecho constituye el fundamento de la solicitud y determina que los impuestos previamente enterados de modo correcto devienen en no debidos o en exceso.

**3.2 Situación de las ventas efectuadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la exención respecto de las cuales se hubiese aplicado el crédito especial de empresas constructoras (CEEC)**

[7] Ver Resolución Ex. N° 146 de 2026.

Tratándose de aquellas ventas efectuadas durante la tramitación del proyecto, que hubieren resultado gravadas con IVA conforme a la normativa vigente a esa fecha y respecto de las cuales se hubiere aplicado válidamente el CEEC establecido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975, el posterior ejercicio de la opción para acogerse a la presente exención no afectará el CEEC ya utilizado respecto de dicha operación.

Con todo, la devolución prevista en el inciso cuarto del artículo cuarto transitorio de la Ley solo procederá respecto del monto del IVA que hubiere sido efectivamente soportado por el adquirente y que el vendedor acredite haberle restituido, de manera que aquella parte del impuesto respecto de la cual se hubiese aplicado el CEEC no formará parte del monto cuya devolución puede solicitarse conforme a dicha disposición.

### 3.3 Efectos de la restitución del IVA respecto del adquirente

La devolución efectuada conforme con lo instruido en los apartados anteriores producirá, respecto de los adquirentes o compradores, los efectos tributarios que correspondan, atendido el tratamiento que aquellos hubiesen otorgado originalmente al impuesto soportado.

En consecuencia, si el adquirente hubiese utilizado originalmente como crédito el IVA restituido, deberá efectuar los ajustes correspondientes a fin de dejar sin efecto dicho crédito. Del mismo modo, en caso que dicho impuesto sea irrecuperable, debiendo formar parte del costo del inmueble o habiendo sido deducido como gasto, deberá efectuarse el ajuste que corresponda conforme a las normas de la LIR. Asimismo, si el adquiriente hubiese obtenido, respecto de dicho impuesto alguna devolución, deberá restituirse la cantidad correspondiente.

Lo anterior tiene por objeto evitar que, como consecuencia de la restitución del impuesto, el adquirente mantenga un crédito, costo, gasto o devolución fundado en un impuesto que, por haberle sido restituido, no soportó en definitiva.

## III VIGENCIA

Conforme lo dispuesto en el inciso primero del mismo artículo cuarto transitorio, la exención transitoria y opcional de IVA es aplicable dentro del plazo de un año contado desde el primer día hábil del mes subsiguiente al de la publicación de la Ley.

Considerando que la Ley fue publicada en el Diario Oficial de fecha 17 de octubre de 2026, el primer día hábil de vigencia corresponde al 1° de diciembre de 2026. A su turno, el plazo de un año vence el día 1° de diciembre de 2027.

Por su parte, el mecanismo especial de devolución establecido en el inciso cuarto del artículo cuarto transitorio rige “entre” la fecha de ingreso del mensaje presidencial y el primer día hábil del mes subsiguiente a la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

Atendido que la voz “entre” hace referencia al tiempo intermedio (y no “desde”), considerando que el mensaje ingresó el 22 de abril de 2026 y el primer día hábil del mes subsiguiente a la fecha de su publicación en el Diario Oficial corresponde al día 1° de diciembre de 2026, el referido mecanismo será aplicable para las compraventas otorgadas desde el 23 de abril hasta el 30 de noviembre de 2026, ambas fechas incluidas.

## IV CONSTANCIA DE CONSULTA PREVIA AL CONSEJO TRIBUTARIO

Se deja constancia que la presente circular fue sometida al procedimiento de consulta previa ante el Consejo Tributario, en conformidad con lo dispuesto en el N° 1 del artículo 6° bis del Código Tributario.

Saluda a Uds.,

**DIRECTOR**

**SRG/JAS/ASB/apb**
DISTRIBUCIÓN:
- Oficina de Gestión Normativa
- A internet
- Al Diario Oficial en extracto

**ANEXO: TEXTO COMPLETO DEL ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO DE LA LEY N° 21.850.**

**Artículo cuarto transitorio.-** Durante el plazo de un año contado desde el primer día hábil del mes subsiguiente al de la publicación de la presente ley, los contribuyentes podrán optar a una exención del impuesto establecido en el Título II del decreto ley N° 825, de 1974, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, por las ventas de bienes corporales inmuebles que, de conformidad con las normas generales de dicho cuerpo legal, se encontraren afectas a dicho impuesto, siempre que concurran copulativamente los siguientes requisitos:

1. Que el objeto de la compraventa sea una vivienda. Para estos efectos, se entenderá por "vivienda" todo bien corporal inmueble construido y destinado a la habitación, con independencia de su valor, superficie o número de unidades que comprenda el proyecto del cual forma parte. Se incluyen en este concepto las dependencias directas de la vivienda, tales como estacionamientos y bodegas, siempre que se enajenen en un mismo acto o contrato junto con la unidad habitacional principal y que se encuentren amparadas por la misma recepción municipal definitiva o por una recepción municipal definitiva otorgada con anterioridad a la fecha de publicación de esta ley.

2. Que la compraventa corresponda a la primera enajenación de la vivienda. Para estos efectos, se entenderá que constituye primera enajenación aquella que transfiere por primera vez el dominio del inmueble nuevo a título oneroso con posterioridad a la obtención de la recepción municipal definitiva a que se refiere el numeral siguiente. No obstante, no se considerará primera enajenación la transferencia de dominio que se efectúe, por cualquier causa, entre empresas relacionadas en los términos del artículo 8° número 17 del Código Tributario.

3. Que la vivienda cuente, a la fecha de publicación de la presente ley, con la recepción definitiva de obras otorgada por la Dirección de Obras Municipales competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. El vendedor deberá acreditar el cumplimiento de este requisito mediante el certificado de recepción definitiva correspondiente, el que deberá indicar una fecha anterior a la de publicación de esta ley.

4. Que la compraventa conste en una escritura pública otorgada dentro del plazo establecido en el primer inciso, o que la compraventa conste en escritura pública otorgada con posterioridad al vencimiento de dicho plazo, pero cuyo antecedente sea un contrato de promesa de compraventa otorgado mediante escritura pública o instrumento privado protocolizado, en ambos casos dentro del período de vigencia señalado.

La exención establecida en este artículo no afectará el derecho del vendedor a utilizar como crédito fiscal el impuesto al valor agregado soportado en la adquisición de bienes y servicios destinados a la construcción, desarrollo y/o comercialización de la vivienda, pudiendo utilizarse en contra de débitos fiscales generados en otras operaciones de venta o prestación de servicios gravados con el impuesto al valor agregado establecido en el Título II del decreto ley Nº 825, de 1974, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios. Asimismo, el vendedor podrá optar, alternativamente, a que el remanente de crédito fiscal que se mantenga asociado a los inmuebles acogidos a esta exención pase a formar parte del costo de los bienes o deducirlo como gasto si ejerce dicha opción en un ejercicio posterior al de su enajenación.

También podrá optarse a la exención establecida en este artículo, respecto de las compraventas otorgadas mediante escritura pública entre la fecha de ingreso del mensaje presidencial que inició la tramitación del proyecto que dio origen a la presente ley y el primer día hábil del mes subsiguiente a la fecha de su publicación en el Diario Oficial, siempre que, cumpliendo con los requisitos establecidos en este artículo, salvo el establecido en el número 4, hayan pagado respecto de la venta del inmueble, el impuesto al valor agregado establecido en el Título II del decreto ley Nº 825, de 1974, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios. Para efectos de acogerse a la exención establecida en este artículo, deberá hacerse mención expresa a dicha circunstancia en la escritura pública de compraventa.

En el caso señalado en el inciso anterior, el vendedor tendrá derecho a solicitar una devolución del referido impuesto al valor agregado de acuerdo con el artículo 126 del Código Tributario. Al respecto, se tendrá por cumplido lo señalado en el artículo 128 del Código Tributario al acreditarse por cualquier medio por el vendedor el haber restituido el impuesto al valor agregado recargado a los contribuyentes que efectivamente lo soportaron, siendo el monto de la devolución equivalente a dicha cantidad restituida. El monto de la presente devolución corresponderá a la suma que se determine conforme a dicho artículo.

Las ventas de viviendas a que se refiere este artículo no se considerarán para el cálculo de la proporcionalidad del crédito fiscal de acuerdo con el artículo 23, número 3, del decreto ley Nº 825, de 1974, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, y su Reglamento.

El Servicio de Impuestos Internos, mediante resolución, impartirá las instrucciones necesarias para la correcta aplicación de la presente exención, pudiendo establecer los requisitos de documentación, registro y acreditación que estime pertinentes para verificar el cumplimiento de las condiciones precedentes.