

DEPARTAMENTO EMISOR: Departamento de Impuestos Indirectos	CIRCULAR N° 19.2020 CIRC.SN 18.2020 CIRC. II
SISTEMA DE PUBLICACIONES ADMINISTRATIVAS	FECHA:
MATERIA: Imparte instrucciones sobre las modificaciones introducidas por el artículo tercero de la Ley N° 21.210, al Decreto Ley N° 825, de 1974, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, en materia de inmuebles.	REF. LEGAL: Decreto Ley N° 825, de 1974, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios. Ley N° 21.210, publicada en el Diario Oficial de 24 de febrero de 2020.

I INTRODUCCIÓN

En el Diario Oficial de 24 de febrero de 2020 se publicó la Ley N° 21.210, que introduce diversas modificaciones a la legislación tributaria (en adelante, la “Ley”), cuyo artículo tercero modifica, entre otras disposiciones, los artículos 2°, N° 1° y 3°; artículo 8°, letras d) y l), artículo 16°, letra g), artículo 17, incisos primero y segundo; y artículo 23, N° 6, inciso segundo, todos del Decreto Ley N° 825, de 1974, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (en adelante, “LIVS”) y que regulan la aplicación del Impuesto al Valor Agregado (en adelante, “IVA”) a ciertas operaciones que recaen sobre inmuebles.

La presente circular tiene por objeto impartir instrucciones al respecto.

II INSTRUCCIONES SOBRE LA MATERIA

1. CONCEPTO DE VENTA Y VENDEDOR

1.1. Concepto de venta

La modificación incorporada en el N° 1 del artículo 2 de la LIVS reemplazó la frase “inmuebles, excluidos los terrenos”, por “inmuebles construidos”.

Sobre el particular, cabe tener presente que los N° 1 y 3 del artículo 2° de la LIVS comprenden, en general, la venta de inmuebles construidos nuevos o usados, no importando si éstos fueron construidos por el propio vendedor o si dichos bienes fueron construidos por un tercero y adquiridos para la venta, por quien tiene la calidad de vendedor habitual de dichos bienes.

Así las cosas, para que se configure el hecho gravado con IVA, tratándose de venta de inmuebles, la respectiva operación debe recaer sobre un inmueble construido.

Al respecto cabe tener presente que las urbanizaciones constituyen la construcción de un bien corporal inmueble, por lo que la venta de un sitio urbanizado efectuada por un vendedor, conforme a lo que debe entenderse por tal según lo dispuesto en el artículo 2°, N° 3, de la LIVS, se encuentra gravada con el tributo en comento, por tratarse, de acuerdo a lo señalado precedentemente, de la transferencia de un bien corporal inmueble construido.

Sin embargo, cabe aclarar que para que la venta de terrenos se encuentre gravada con IVA producto de una urbanización, las obras de pavimentación, luz, etc., deben encontrarse comprendidas, al menos en parte, en los terrenos que se venden, esto es, el comprador tiene que hacerse dueño de éstas, o codueño, si las obras están en espacios comunes.

Por el contrario, si la venta recae sobre sitios eriazos, sin ningún tipo de construcción, no se encontrará gravada con IVA por no constituirse a su respecto el hecho gravado venta contenido en el artículo 2°, N° 1, de la LIVS, toda vez que éste excluye en forma expresa de la aplicación del tributo a los terrenos.

Por otra parte, la frase final que se incorpora en este N° 1, según la cual los terrenos no se encuentran afectos al impuesto establecido en esta ley, tiene por objeto remarcar el hecho de que el IVA no afecta a las operaciones que recaen sobre terrenos sin construir. Por lo tanto, la venta de

terrenos en esas condiciones, esto es, sin construcción alguna, constituye una operación no afecta a IVA.

Distinta es la situación cuando la venta recae sobre un bien corporal inmueble construido, conformado por un terreno y una construcción, toda vez que, si quien realiza la operación es un vendedor habitual, en los términos del artículo 2º, N° 3, de la LIVS, se configurará a su respecto el hecho gravado venta contenido en el artículo 2º, N° 1, afectándose con IVA dicha transferencia. En este caso se trata de una sola operación gravada con el tributo por imperio de la Ley, pero la forma de determinar su base imponible, normada en el artículo 17 de la LIVS, permite excluir de la aplicación del tributo al terreno involucrado por la vía de descontar de la base imponible, esto es, del precio estipulado en el contrato, el valor de adquisición del terreno. En ningún caso puede entenderse que en esta situación existan dos operaciones independientes, una por la venta del terreno y otra por la venta de la construcción, ya que tal como se señaló se trataría de un solo hecho gravado, a saber, la venta de un inmueble construido.

Sobre este punto conviene dejar establecido que la declaración que se efectúa en esta norma no genera un hecho exento o no gravado con el IVA, sino que sólo viene a reforzar que los terrenos no se afectan con IVA, pero teniendo presente lo establecido en el artículo 17 del texto legal en análisis, e interpretando armónicamente ambas disposiciones, cabe aclarar que los terrenos no resultan afectados con el impuesto ya que su valor de adquisición debe rebajarse de la base imponible del mismo, en aquellos casos en que el terreno forma parte de una operación de venta de inmuebles construidos.

1.2. Concepto de vendedor.

Respecto del concepto de vendedor, se elimina la presunción de habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año y se elimina la frase: "La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual."

Esta modificación tiene por objeto reforzar que la determinación de la habitualidad de un vendedor, corresponde a un análisis de las circunstancias particulares del caso específico sujeto a que existan las condiciones para calificarlo como habitual.

2. HECHOS GRAVADOS ESPECIALES

2.1. Artículo 8º letra g) de la LIVS

Arrendamiento subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales inmuebles amoblados o con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial.

La Ley agrega un párrafo final a la letra g) del artículo 8º, según el cual, para calificar que se trata de un inmueble amoblado, en caso que se trate de un inmueble destinado a la habitación, el inmueble deberá contar, al momento de celebrarse el respectivo contrato, con bienes muebles que sean suficientes para su uso como habitación, lo cual implica que el inmueble cuente con el mobiliario mínimo que permita al arrendatario darle tal destino.

Así, por ejemplo, si el arrendamiento recae sobre un departamento de dos dormitorios, una cocina y un baño, se entenderá que el inmueble cuenta con muebles suficientes para considerarse amoblado si, a lo menos, incluye una cama o un mueble de similar naturaleza, así como algunos enseres (tales como mesa de comedor y vajilla), que permitan el alojamiento o pernoctación de una persona.

Por otra parte, si se trata de un inmueble destinado a oficina, para configurar este hecho gravado, el inmueble deberá contar, al momento de celebrarse el respectivo contrato, con bienes muebles en tal cantidad que permitan al arrendatario desarrollar actividades administrativas comunes a cualquier tipo de actividad profesional, empresarial o de servicios.

Así, por ejemplo, si el arrendamiento recae sobre una oficina, el inmueble contará con mobiliario suficiente si, a lo menos, incluye un escritorio, una silla y cualquier mueble adicional para el

archivo, custodia de documentos o para el uso de oficina, como una mesa para reunión, apoyo de computadores o impresoras u otros que tengan esa finalidad.

Finalmente, tratándose de inmuebles que a la fecha de celebración de un contrato de arriendo cuenten con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, se deberá tener presente que las instalaciones y maquinarias deben ser suficientes para el ejercicio de la actividad industrial o comercial, respectivamente. Ello implica que el gravamen se aplica cumplido ese mínimo requerido.

Así, por ejemplo, si el arrendamiento recae en un local comercial, para entender que cuenta con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial, deberá, a lo menos, contar con un mesón para atender al público y estantes para guardar y exponer los productos.

El Servicio de Impuestos Internos, mediante resolución, determinará los criterios generales y situaciones particulares que darán origen a la configuración de este hecho gravado.

2.2. Artículo 8° letra l) de la LIVS.

En los contratos de arriendo con opción de compra sobre bienes inmuebles, se elimina la presunción de habitualidad en la celebración de contratos de arriendo con opción de compra, cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y la fecha de celebración del contrato transcurre un plazo igual o inferior a un año. Esta modificación tiene por objeto reforzar que la determinación de la habitualidad, corresponde a un análisis de las circunstancias particulares del caso específico sujeto a que existan las condiciones para calificarlo como habitual.

3. BASE IMPONIBLE EN LA VENTA DE IMUEBLES

3.1. Base imponible en la venta de inmuebles en cuya adquisición no se soportó IVA¹

Se modifica la base imponible de las ventas de inmuebles contenida en la letra g) del artículo 16 que se refería a la venta de bienes corporales inmuebles usados en cuya adquisición no se haya soportado IVA. Se trata de contribuyentes vendedores habituales de inmuebles usados, que deben gravar su operación con IVA pero no soportaron este impuesto al comprar el inmueble, razón por la cual, al no tener crédito fiscal, el IVA corresponde a un débito.

Con la modificación, se elimina la exigencia de que los inmuebles sean “usados” para que las ventas que recaen sobre ellos se acojan a esta base imponible especial, siendo suficiente para ello que en la adquisición del inmueble respectivo no se haya soportado IVA.

Por otra parte, respecto de la rebaja del terreno que esta norma permite para el precio de venta, se hace obligatorio que el vendedor deduzca el valor comercial del terreno a la fecha de la operación, independientemente del valor que éste le haya asignado.

Consecuente con la norma anterior, respecto de la deducción del terreno que ordena la norma al precio de adquisición, la rebaja debe corresponder a una cantidad equivalente al porcentaje que representa el valor comercial del terreno en el precio de venta, siendo también en este caso indiferente el valor asignado al mismo.

Finalmente, respecto de la facultad de tasación, se aclara que el Servicio podrá tasar el valor del terreno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario

Por tanto, teniendo presente que lo que la norma modificada permite rebajar es el valor comercial del terreno, será este valor el que podrá ser tasado por el Servicio, en el caso que el contribuyente hubiere descontado, por concepto de terreno, una suma notoriamente superior al valor comercial de aquellos de características y ubicación similares en la localidad respectiva.

3.2. Valor Comercial

¹ Letra g) del artículo 16 de la LIVS, modificada por el N° 11 del artículo tercero de la Ley.

Para efectos de lo dispuesto en la letra g) del artículo 16 de la LIVS, el valor comercial, tanto del terreno como del inmueble construido, podrá ser acreditado, **con todos los medios de prueba** que establece la ley, como por ejemplo, con los siguientes antecedentes:

- i. Tasación comercial efectuada por una entidad bancaria.
- ii. Tasación comercial efectuada por un tasador o por una empresa o profesional del rubro inmobiliario.
- iii. Copia de tasaciones comerciales de inmuebles de características y ubicaciones similares, en la localidad respectiva.

3.3. base imponible en la venta de inmuebles nuevos

3.3.1. Obligatoriedad de la rebaja del terreno.

El artículo tercero N° 12 de la Ley reemplazó en el artículo 17 de la LIVS, incisos primero y segundo, la expresión “podrá” por “deberá”.

El texto primitivo de dicha disposición al regular la base imponible del arrendamiento de inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, y de todo tipo de establecimientos de comercio que incluya un bien raíz, usaba la expresión “podrá” al referirse a la deducción de la renta de arrendamiento correspondiente al 11% anual del avalúo fiscal del inmueble propiamente tal, o la proporción correspondiente si el arrendamiento fuere parcial o por períodos distintos de un año.

Igualmente, en la determinación de la base imponible en la venta de bienes inmuebles se usaba la expresión “podrá” para la deducción, del precio estipulado en el contrato, del monto total o la proporción que corresponda, del valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación.

La norma analizada tiene por objeto dejar establecido en la ley el hecho de que la rebaja del valor del terreno en la determinación de la base imponible del arriendo de inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, y de todo tipo de establecimientos de comercio que incluya un bien raíz, se determina **rebajando obligatoriamente el 11% del avalúo fiscal del inmueble**, o la proporción correspondiente si el arrendamiento fuere parcial o por períodos distintos de un año.

El mismo principio se reconoce legalmente en la determinación de la base imponible de la venta de inmuebles, en donde debe ser rebajado, obligatoriamente, el valor de adquisición del inmueble respectivo.

3.3.2. Eliminación del tope de la rebaja del terreno

La Ley eliminó la frase final del inciso segundo, esto es, aquella que señalaba que **“La deducción que en definitiva se efectúe por concepto del terreno, no podrá ser superior al doble del valor de su avalúo fiscal determinado para los efectos de la ley N° 17.235, salvo que la fecha de adquisición del mismo haya precedido en no menos de tres años a la fecha en que se celebre el contrato de venta o de promesa de venta, en cuyo caso se deducirá el valor efectivo de adquisición reajustado en la forma indicada precedentemente.”**

Lo anterior significa que, a partir de la fecha de vigencia de la Ley, se debe deducir del valor de venta, el valor de adquisición reajustado de acuerdo con el porcentaje de variación experimentado por el índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior al de la fecha del contrato, sin tope.

3.3.3. Eliminación del inciso quinto del artículo 17

Concordante con la modificación arriba analizada, la Ley eliminó el inciso quinto del artículo 17, que permitía a los contribuyentes solicitar al Servicio en aquellos casos en que habían transcurrido menos de tres años entre la adquisición del terreno y la venta o promesa de venta del bien inmueble gravado, una autorización para deducir, del precio estipulado en el contrato, el valor efectivo de

adquisición del terreno, reajustado de acuerdo con el procedimiento indicado en el inciso segundo, sin aplicar el límite del doble del valor del avalúo fiscal, considerando para estos efectos el valor de los terrenos de ubicación y características similares, al momento de su adquisición. El Servicio debía resolver esta petición a través de una resolución fundada.

La eliminación del tope en la rebaja del terreno hace inoperante esta facultad, por lo que la Ley la derogó expresamente.

4. PROPORCIONALIDAD EN EL USO DEL CREDITO FISCAL EN EL CASO DE OPERACIONES SOBRE INMUEBLES.

Se agrega un inciso segundo al artículo 23 N° 6 de la LIVS, estableciéndose un sistema de determinación del crédito fiscal para vendedores habituales de bienes corporales inmuebles construidos, que no puedan determinar la procedencia del crédito fiscal conforme a los números 1° al 3° del artículo 23 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, en la oportunidad que dicha norma requiere.

En este caso, los contribuyentes que se dediquen a la venta habitual de bienes corporales inmuebles o las empresas constructoras, que no puedan determinar la procedencia del crédito fiscal conforme a los números 1° al 3° de este artículo, en el período tributario en que adquirieron o construyeron los bienes, deberán aplicar las siguientes reglas:

- a) El impuesto soportado será considerado provisionalmente como crédito fiscal del período correspondiente;; y
- b) El crédito fiscal provisional deberá ser ajustado en cada periodo en que se realicen operaciones no gravadas o exentas, adicionando, debidamente reajustado, al débito fiscal de dicho período, el monto equivalente al impuesto soportado en la adquisición o construcción de la o las unidades que se transfieren en dichas operaciones.

III VIGENCIAS

De acuerdo a lo señalado en el artículo primero transitorio de la Ley, las modificaciones introducidas al Decreto Ley N° 825, de 1974, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, cuyas instrucciones se imparten en la presente Circular, rigen a contar del 1° de marzo de 2020.

Las instrucciones impartidas en la presente circular entrarán en vigencia a contar de la fecha de su publicación en extracto en el Diario Oficial.

Saluda a Ud.,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

CFS/JAS
DISTRIBUCIÓN:
AL BOLETÍN
OFICINA DE GESTIÓN NORMATIVA
A INTERNET
AL DIARIO OFICIAL EN EXTRACTO

ANEXO: NORMAS LEGALES ACTUALIZADAS

Con las modificaciones señaladas precedentemente, el texto actualizado de las normas del Decreto Ley N° 825, de 1974, que fueron modificadas por la Ley de Modernización, cuya modificación se destaca en forma subrayada y que se instruyen en la presente circular, es el siguiente:

Artículo 2°. - Para los efectos de esta ley, salvo que la naturaleza del texto implique otro significado, se entenderá:

1°) Por **“venta”**, toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles, bienes corporales inmuebles construidos, 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. Los terrenos no se encontrarán afectos al impuesto establecido en esta ley.²

3°) Por “vendedor” 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, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar la habitualidad. (...) Con todo, 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 (...).

Se considera también “vendedor” al productor, fabricante o vendedor habitual de bienes corporales inmuebles que venda materias primas o insumos que, por cualquier causa, no utilice en sus procesos productivos.

(...)

Artículo 8°- El impuesto de este Título afecta a las ventas y servicios. Para estos efectos serán consideradas también como ventas y servicios, según corresponda:

(...)

g) El arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimientos de comercio.

Para calificar que se trata de un inmueble amoblado o un inmueble con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial se deberá tener presente que los bienes muebles o las instalaciones y maquinarias sean suficientes para su uso para habitación u oficina, o para el ejercicio de la actividad industrial o comercial, respectivamente. Para estos efectos, el Servicio, mediante resolución, determinará los criterios generales y situaciones que configurarán este hecho gravado.³

(...)

²El artículo tercero N° 1 de la ley incorporó las siguientes modificaciones al artículo 2° del DL 825.

a) Modificó el número 1° en el siguiente sentido:

a. Reemplazó la frase “inmuebles, excluidos los terrenos” por “inmuebles construidos”.

b. Agregó, a continuación del punto final que pasa a ser seguido, la siguiente frase: “Los terrenos no se encontrarán afectos al impuesto establecido en esta Ley.”.

b) (...)

c) Modificó el párrafo primero del número 3° eliminando las siguientes frases: “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.”, “La transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, podrá ser considerada habitual.” y “, a su juicio exclusivo.”.

³ Artículo tercero N° 4 letra d)

l) Los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor (...);⁴

(...)

Artículo 16°- En los casos que a continuación se señalan, se entenderá por base imponible:

g) En el caso de venta de bienes corporales inmuebles (...), en cuya adquisición no se haya soportado impuesto al valor agregado, realizada por un vendedor habitual, la base imponible será la diferencia entre los precios de venta y compra. Para estos efectos deberá reajustarse el valor de adquisición del inmueble de acuerdo con el porcentaje de variación que experimente el índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior a la fecha de la venta.

Con todo, en la determinación de la base imponible a que se refiere el párrafo anterior deberá descontarse del precio de compra y del precio de venta, el valor del terreno que se encuentre incluido en ambas operaciones. Para estos efectos, el vendedor (...) deberá deducir del precio de venta (...) el valor comercial de éste a la fecha de la operación. Efectuada esta deducción, el vendedor deberá deducir del precio de adquisición del inmueble una cantidad equivalente al porcentaje que representa el valor comercial del terreno en el precio de venta.

El Servicio podrá tasar el valor (...) del terreno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario.⁵

Artículo 17°- En el caso de arrendamiento de inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, y de todo tipo de establecimientos de comercio que incluya un bien raíz, deberá deducirse de la renta, para los efectos de este párrafo, una cantidad equivalente al 11% anual del avalúo fiscal del inmueble propiamente tal, o la proporción correspondiente si el arrendamiento fuere parcial o por períodos distintos de un año.

Tratándose de la venta de bienes inmuebles gravados por esta ley, deberá deducirse 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. En el caso de los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, podrá deducirse del monto de cada cuota, incluyendo la opción de compra, la proporción correspondiente al valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación, la que resultará de calcular la proporción que representa el valor de adquisición del terreno en el valor total del contrato. Para estos efectos, deberá reajustarse el valor de adquisición del terreno de acuerdo con el porcentaje de variación experimentado por el índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior al de la fecha del contrato. (...)

No obstante, en reemplazo del valor de adquisición del terreno podrá rebajarse el avalúo fiscal de éste, o la proporción que corresponda, cuando el terreno se encuentre incluido en la operación.

Para estos efectos, el contribuyente podrá solicitar una nueva tasación, la cual se sujetará a las normas de la ley N° 17.235, sin perjuicio de la vigencia que tenga el nuevo avalúo para los efectos del Impuesto Territorial, pero deberán excluirse las construcciones que den derecho a crédito fiscal. El Servicio fijará mediante resolución el procedimiento para solicitar esta nueva tasación.

(...)

⁴ El Artículo tercero N°4. letra e) eliminó la frase "Para estos efectos, se presumirá que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y la fecha de celebración del contrato transcurra un plazo igual o inferior a un año;".

⁵El artículo tercero N° 11 introdujo las siguientes modificaciones a la letra g) del artículo 16:

a) Suprimió en la letra b) la expresión ", a su juicio exclusivo".

b) Agregó, en el párrafo segundo de la letra d), a continuación de la frase "del giro del vendedor", lo siguiente: "o que formen parte de su activo inmovilizado, en la medida que hayan dado derecho a crédito fiscal en su adquisición, importación, fabricación o construcción,".

c) i. Eliminó, en el párrafo primero, la expresión "usados".

ii. Modificó el párrafo segundo, de la siguiente forma:

- Reemplazó la palabra "podrá" por "deberá".

- Suprimió la expresión "como valor máximo asignado al terreno,".

- En su parte final, reemplazó la expresión "asignado al" por la palabra "del".

iii. Eliminó, en el párrafo tercero, la palabra "comercial".

En las facturas que deban emitirse por los pagos que se efectúen en cumplimiento de alguno de los contratos señalados en el inciso segundo de este artículo, deberá indicarse separadamente el valor del terreno determinado de acuerdo con las normas precedentes, en la forma pactada a la fecha de celebrarse el contrato de venta o de arriendo con opción de compra del inmueble. Cuando no exista esta constancia en el contrato de venta, se presumirá que en cada uno de los pagos correspondientes se comprenderá parte del valor del terreno en la misma proporción que se determine respecto del total del precio de la operación a la fecha del contrato.

En los contratos de venta o de arriendo con opción de compra de un bien inmueble, ya sea que el terreno se transfiera o se considere en la misma operación o no, y en los contratos generales de construcción, gravados por esta ley, el Servicio de Impuestos Internos podrá aplicar lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario cuando el valor de enajenación del terreno sea notoriamente superior al valor comercial de aquellos de características y ubicación similares en la localidad respectiva, como asimismo, cuando el valor de la construcción sea notoriamente inferior a las de igual naturaleza considerando el costo incurrido y los precios de otras construcciones similares. La diferencia de valor que se determine entre el de la enajenación y el fijado por el Servicio de Impuestos Internos quedará afecta al Impuesto al Valor Agregado. La tasación y giro que se realicen con motivo de la aplicación del citado artículo 64 del Código Tributario, podrá reclamarse en la forma y en los plazos que esta disposición señala y de acuerdo con los procedimientos que indica.⁶

Artículo 23°- Los contribuyentes afectos al pago del tributo de este Título tendrán derecho a un crédito fiscal contra el débito fiscal determinado por el mismo período tributario, el que se establecerá en conformidad a las normas siguientes:

(...)

6°.- El derecho a crédito fiscal para el adquirente o contratante por la parte del impuesto al valor agregado que la empresa constructora recupere en virtud de lo prescrito en el artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975, procederá sólo para contribuyentes que se dediquen a la venta habitual de bienes corporales inmuebles.

Quando los contribuyentes que se dediquen a la venta habitual de bienes corporales inmuebles o las empresas constructoras, no puedan determinar la procedencia del crédito fiscal conforme a los números 1 al 3 de este artículo, en el período tributario en que adquirieron o construyeron los bienes, deberán aplicar las siguientes reglas:

a) El impuesto soportado será considerado provisionalmente como crédito fiscal del período correspondiente; y

b) El crédito fiscal provisional deberá ser ajustado en cada periodo en que se realicen operaciones no gravadas o exentas, adicionando, debidamente reajustado, al débito fiscal de dicho período, el monto equivalente al impuesto soportado en la adquisición o construcción de la o las unidades que se transfieren en dichas operaciones.⁷

⁶ El artículo tercero N° 12. Modificó el artículo 17, de la siguiente forma:

a) Reemplazó en los incisos primero y segundo la expresión "podrá" por "deberá".
b) Eliminó la frase final del inciso segundo, que comienza con "La deducción que en definitiva".
c) Eliminó el inciso quinto."

⁷El artículo tercero N° 16 letra c) Agregó en el número 6 del artículo 26 inciso segundo, nuevo: