MINUTA TÉCNICA

IVA Inmobiliario

Exención transitoria del Impuesto al Valor Agregado a la venta de viviendas — Análisis del artículo cuarto transitorio

Ley N°21.850
Ley para la Reconstrucción Nacional y el Desarrollo Económico y Social
Minuta preparada el 5 de noviembre de 2026

La presente minuta analiza el artículo cuarto transitorio de la Ley N°21.850 (en adelante, "la Ley"), que establece una exención transitoria del Impuesto al Valor Agregado (en adelante, "IVA") a la venta de viviendas, contenida en el Título II del Decreto Ley N°825, de 1974, Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (en adelante, "DL 825"). Se revisa además su conexión con el artículo 3 de la misma Ley (analizado en la Minuta N°1), en la medida que ambas normas inciden en el tratamiento tributario del mercado inmobiliario habitacional.

1. Texto aprobado

El artículo cuarto transitorio de la Ley establece, por el plazo de un año contado desde el primer día hábil del mes subsiguiente al de su publicación (esto es, desde el 1 de diciembre de 2026), una exención de IVA a la primera venta de viviendas terminadas, que cuenten, a la fecha de publicación de la ley, con la recepción definitiva de obras otorgada por la Dirección de Obras Municipales competente, sujeta a cuatro requisitos copulativos, y regula sus efectos sobre el crédito fiscal del vendedor y una vía de devolución retroactiva para operaciones ya gravadas.

1.1. La exención y su ámbito

> *"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:"*

1.2. Los cuatro requisitos copulativos

> *"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 […]. 2. Que la compraventa corresponda a la primera enajenación de la vivienda […] aquella que transfiere por primera vez el dominio del inmueble nuevo a título oneroso con posterioridad a la obtención de la recepción municipal definitiva […]. 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 […]. 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."*

1.3. Efectos sobre el crédito fiscal del vendedor

> *"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 [...]. 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 [...]. 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 N° 825, de 1974 [...] y su Reglamento."*

1.4. Ventana retroactiva de devolución

> *"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 [...], 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 [...]. 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 [...]. El Servicio de Impuestos Internos, mediante resolución, impartirá las instrucciones necesarias para la correcta aplicación de la presente exención [...]."*

2. Cómo cambia lo previo

Desde la Ley N°20.780 (2014), la venta habitual de bienes corporales inmuebles —incluida la vivienda— constituye un hecho gravado general con IVA, conforme a los artículos 2° N°1 y 8°, ambos del DL 825, impuesto que se calcula sobre el precio de venta, descontado el valor del terreno según las reglas del artículo 17 del mismo cuerpo legal. Como contrapartida, el artículo 21 del decreto ley N°910, de 1975, contempla el denominado "crédito especial a empresas constructoras" (en adelante, "CEEC"), consistente en un descuento sobre el débito fiscal del vendedor equivalente, hoy, a un porcentaje decreciente aplicable únicamente hasta ciertos topes de valor de la vivienda, tras la reducción progresiva de dicho beneficio dispuesta por la Ley N°21.420 de 2022. El sistema vigente, por tanto, no contempla una exención general de IVA a la vivienda: la regla es la afectación sobre una base imponible especial (de la que se descuenta el terreno), morigerada parcialmente por el CEEC dentro de los límites de valor y plazos que dicha ley estableció.

El artículo cuarto transitorio en análisis no modifica permanentemente el DL 825 ni el CEEC. Introduce, en cambio, un beneficio ad hoc y temporal —una verdadera "vacación tributaria" de doce meses— que exime derechamente de IVA la primera venta de viviendas que, a la fecha de publicación de la ley (esto es, 17 de octubre de 2026), ya cuenten con recepción municipal definitiva, es decir, stock construido y terminado, pendiente de venta. A diferencia del CEEC, la exención no está acotada por un tope de valor o de superficie de la vivienda ("con independencia de su valor, superficie o

número de unidades"), ni se limita a las regiones afectadas por los incendios a que alude el resto del Proyecto (Valparaíso, Ñuble y Biobío); opera, en principio, respecto de cualquier vivienda terminada del país que cumpla los requisitos copulativos ya señalados, lo que la distingue del resto de las medidas "de reconstrucción" contenidas en la ley y la asemeja más bien a una medida de reactivación general del mercado inmobiliario ante el elevado stock de viviendas sin vender.

Un segundo cambio relevante es el tratamiento del crédito fiscal. Bajo las reglas generales del DL 825, quien realiza ventas exentas junto con ventas gravadas debe aplicar la proporcionalidad del crédito fiscal según las normas del artículo 23 N°3, reduciendo el crédito recuperable en la proporción que las ventas exentas representan sobre el total. El artículo cuarto transitorio se aparta expresamente de esa regla general: preserva el 100% del crédito fiscal asociado a la construcción de las viviendas exentas (utilizable contra otros débitos, o bien capitalizable como costo o gasto) y excluye estas ventas del cálculo de la proporcionalidad. Es, en los hechos, una exención "con derecho a crédito" —figura excepcional en la técnica del IVA, más próxima a una tasa cero que a una exención ordinaria— que el legislador introduce puntualmente para no penalizar financieramente al vendedor por acogerse al beneficio, más aún considerando que la construcción de las viviendas se planificó y proyectó considerando las normas generales del IVA.

Finalmente, la ventana de devolución retroactiva para escrituras otorgadas entre el ingreso del mensaje presidencial y el primer día hábil del mes subsiguiente a la fecha de publicación de la ley (esto es, entre el 22 de abril y el 1 de diciembre, ambos de 2026) es una innovación sin equivalente en el sistema permanente del DL 825, que habilita a solicitar la devolución de un IVA ya recargado, declarado y presumiblemente pagado, exigiendo al vendedor acreditar la restitución al comprador del monto correspondiente.

3. Normas transitorias

La norma es, en su totalidad, una disposición transitoria; no existe una versión permanente equivalente en el articulado de la Ley. Sus reglas de vigencia y plazos son las siguientes:

- Plazo general de la exención: un año, contado desde el primer día hábil del mes subsiguiente a la publicación de la ley en el Diario Oficial (es decir, entre el 1 de diciembre de 2026, y el 1 de diciembre de 2027), para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
- Excepción de plazo por promesa: si dentro de ese año se otorgó una promesa de compraventa (por escritura pública o instrumento privado protocolizado), la escritura definitiva puede otorgarse después del vencimiento del plazo de un año, sin que el texto fije un límite temporal máximo para ese otorgamiento posterior (véase el punto 4.3 sobre esta laguna).
- Ventana retroactiva: comprende las escrituras otorgadas entre la fecha de ingreso del mensaje presidencial que dio inicio a la tramitación del Proyecto (22 de abril de 2026) y el primer día hábil del mes subsiguiente a su publicación (1 de diciembre de 2026), respecto de las cuales ya se hubiere pagado el IVA correspondiente, habilitando la devolución por la vía del artículo 126 del Código Tributario, cumpliendo los requisitos pertinentes. Al respecto, el Servicio de Impuestos Internos, en el borrador de Circular, ha interpretado lo siguiente: "*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".

- Vigencia general supletoria: el artículo noveno transitorio dispone que las normas de la Ley sin regla especial de vigencia rigen desde el primer día del mes siguiente a su publicación (1 de noviembre de 2026); sin embargo, el artículo cuarto transitorio contiene su propia regla especial de vigencia (ya descritos), por lo que la regla supletoria no le resulta aplicable en forma directa, más allá de servir de referencia para fijar el marco temporal general del resto de la ley.

La combinación de un plazo fijo de un año para el otorgamiento de la escritura (o de la promesa) con la posibilidad de retrotraer los efectos a compraventas anteriores a la publicación genera, en la práctica, una ventana de aplicación considerablemente más amplia que un año simple, que debe ser identificada con precisión por cualquier vendedor o comprador que evalúe acogerse al beneficio.

3.1. Procedimiento de devolución y precisiones operativas (Resolución Ex. SII N°146 y borrador de Circular)

Con posterioridad a la publicación de la Ley, el Servicio de Impuestos Internos dictó la Resolución Ex. SII N°146, de 23 de octubre de 2026, que establece el procedimiento especial para solicitar la devolución de IVA del artículo cuarto transitorio, y sometió a consulta previa ante el Consejo Tributario un borrador de Circular que interpreta la norma en su integridad. Ambos instrumentos —el segundo aún no definitivo— precisan varios puntos que hasta ahora permanecían abiertos y que conviene incorporar a este análisis.

En primer término, se confirma que el plazo de 3 años para solicitar la devolución conforme al artículo 126 del Código Tributario se cuenta, para las operaciones acogidas al mecanismo especial, desde la entrada en vigencia del artículo cuarto transitorio (1 de diciembre de 2026) y no desde la fecha de cada compraventa individual, por constituir aquel hecho el fundamento que determina que los impuestos previamente enterados devienen en no debidos o en exceso. La solicitud debe presentarse a través del Formulario F3298 ("Solicitud de Devolución de IVA Artículo 4° Transitorio Ley N° 21.850"), uno por cada operación de venta, y el Servicio dispone de un plazo estimado de 5 días hábiles para pronunciarse sobre ella.

En segundo término, se resuelve la interacción con el crédito especial a empresas constructoras (CEEC) que habíamos dejado planteada: tratándose de operaciones en que se hubiere aplicado válidamente el CEEC del artículo 21 del decreto ley N°910, el ejercicio posterior de la opción por esta exención no afecta el CEEC ya utilizado, pero la devolución solo procede respecto del IVA efectivamente soportado por el comprador, debiendo registrarse en el Formulario F3298 como monto a devolver el resultado de restar al IVA de la operación el monto del CEEC ya aplicado. En otras palabras, el beneficio del CEEC y la devolución de esta exención no se acumulan sobre el mismo monto de impuesto.

En tercer término, la Resolución Ex. SII N°146 despeja la duda sobre la documentación tributaria asociada: con motivo de la solicitud de devolución, a los contribuyentes no les corresponderá emitir, modificar o anular la documentación tributaria que dio cuenta de las operaciones respectivas, ni rectificar las declaraciones mensuales (Formulario 29) de los períodos afectados. El Servicio, en cambio, verificará el cumplimiento de los requisitos legales contrastando la información ya disponible en sus propias bases de datos (factura del vendedor, Registro de Compras y Ventas, Formulario 29, Formulario 2890 de enajenación e inscripción de bienes raíces informado por el notario) y exigirá al

comprador presentar, en forma previa a la solicitud del vendedor, una declaración jurada simple (Formulario F3299) que acredite la restitución del impuesto.

Finalmente, tanto la Resolución como el borrador de Circular abordan los efectos de la devolución respecto del comprador que haya soportado originalmente el IVA: si este utilizó dicho impuesto como crédito fiscal, deberá efectuar los ajustes pertinentes para dejarlo sin efecto; si lo había incorporado como mayor costo del inmueble o lo dedujo como gasto conforme a las normas de la Ley sobre Impuesto a la Renta, deberá efectuar el ajuste correspondiente; y si obtuvo alguna devolución fundada en ese impuesto, deberá restituirla. Se trata de una carga de cumplimiento adicional, no contemplada expresamente en el texto legal, que recae sobre un tercero —el comprador— ajeno a la solicitud de devolución que formalmente presenta el vendedor, y que amerita ser identificada con claridad en la escritura o en la documentación de la operación para facilitar su trazabilidad.

4. Espacios o lagunas expuestas a interpretación

4.1. Ausencia de tope de valor o de superficie

La definición de "vivienda" del numeral 1 del artículo cuarto transitorio —"todo bien corporal inmueble construido y destinado a la habitación, con independencia de su valor, superficie o número de unidades"— es deliberadamente amplia y no reproduce los topes de valor en Unidades de Fomento que sí contempla el CEEC (ni los topes de superficie del propio DFL 2 analizado en la Minuta N°1).

El borrador de Circular se pronuncia parcialmente sobre esto en cuanto a las dependencias directas, aunque no en cuanto al valor de la vivienda. Respecto de las primeras, precisa que solo califican como tales las habitaciones o espacios que, careciendo de una finalidad propia, existen en función o complemento de la vivienda (excluyendo, por ejemplo, un local comercial u oficina adquirido conjuntamente), que deben enajenarse en el mismo acto o contrato que la vivienda principal sin admitir enajenaciones en actos sucesivos, aunque exista conexión funcional entre ellos, y que el beneficio no opera respecto de dependencias que, por su naturaleza, no se encuentren gravadas con IVA, como el uso y goce exclusivo de un estacionamiento de dominio común. Asimismo, aclara que el destino habitacional de la unidad se determina conforme al **permiso municipal de edificación respectivo, y que dicho carácter no se altera por el hecho de que el comprador destine la vivienda a arrendarla.**

La Circular también precisa que la exención presupone que la operación se encuentre afecta a IVA conforme a las reglas generales, de manera que las ventas que ya se encontraban exentas por otra causal, por ejemplo, por aplicación de la letra F) del artículo 12 de la LIVS no acceden al beneficio, por no existir impuesto alguno que eximir. Asimismo, ante la falta de una definición legal de "vivienda nueva", instruye recurrir, por remisión, al concepto de bien "usado" del artículo 64 del Reglamento de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (Decreto Supremo N°55, de 1977): se considerará "usada" la vivienda que **ya hubiere sido transferida al consumidor final, esto es, a quien no tuvo derecho a crédito fiscal o la adquirió sin soportar IVA**. Ninguna de estas precisiones administrativas, con todo, incorpora un tope de valor o de superficie a la exención, por lo que la observación formulada en el párrafo anterior se mantiene vigente.

4.2. Interacción con el "cambio de sujeto" del IVA

El artículo 3°, inciso tercero, del DL 825 faculta al Servicio de Impuestos Internos para disponer, mediante resolución, el cambio del sujeto pasivo del IVA (trasladando la obligación de recargo y

entero del impuesto desde el vendedor hacia el comprador, el adquirente o un tercero), mecanismo que ha sido utilizado en el pasado respecto de determinadas operaciones sobre inmuebles y que incide directamente en la forma en que notarios y Conservadores de Bienes Raíces exigen la acreditación del pago del impuesto como condición para autorizar o inscribir el instrumento. El artículo cuarto transitorio no contiene ninguna referencia a las resoluciones de cambio de sujeto que pudieran encontrarse vigentes respecto de operaciones inmobiliarias, ni instruye a los ministros de fe sobre cómo proceder frente a una escritura que invoca la exención en lugar del pago o retención habitual. Esta omisión constituye un riesgo concreto de aplicación práctica: sin una instrucción explícita del Servicio que concilie ambos regímenes, notarías y Conservadores podrían aplicar criterios dispares —exigiendo acreditación de un pago que, por la exención, no corresponde efectuar— hasta que se dicte la resolución a que se refiere el propio artículo. Respecto a dicha Resolución, la Ley no establece un plazo para la dictación de la misma.

En concreto, la última parte del inciso 3° de la norma en estudio, indica que "Para efectos de acogerse a la exención establecida en este artículo, deberá hacerse mención expresa a dicha circunstancia en la escritura pública de compraventa". Aunque la ubicación de este párrafo llama la atención (por cuanto forma parte del inciso en que se refiere a las compraventas realizadas entre la fecha de ingreso del mensaje presidencial y la entrada en vigencia del artículo cuarto transitorio), su redacción es amplia y, entendemos, aplicable a todas las operaciones que podrán acogerse a este beneficio.

En el mismo sentido de interpretación, la ubicación de este párrafo final podría hacer, en los hechos, inaplicable la exención para las compraventas realizadas entre la fecha de ingreso del mensaje y la entrada en vigencia, ya que es dable suponer que las escrituras de compraventa otorgadas en este espacio de tiempo pueden no haber incluido mención o frase alguna a un beneficio o disposición que, en los hechos, no había sido aprobada.

Por lo mismo, estimamos que, para estos casos, las instrucciones administrativas deberán establecer de forma precisa la forma en que operaciones ya concluidas en esta ventana de tiempo, puedan acceder a este beneficio, para lo que bastaría con que el vendedor acredite que ha devuelto el IVA al comprador, de acuerdo con las normas generales que rigen las peticiones acogidas al art. 126 del Código Tributario.

En cuanto al valor del IVA a devolver, estimamos que este debe ser coincidente con el IVA incluido en la respectiva factura de venta, debiendo restituirse al comprador el 100% de dicho importe para acogerse a esta disposición.

Así, la devolución o no del IVA dependerá de las decisiones comerciales que al respecto tome el vendedor, y será importante conocer si el comprador, claramente interesado en que se le devuelva el importe del impuesto, tendrá algún tipo de acción para exigir dicha restitución, sobre todo teniendo en cuenta la posibilidad de que algunas escrituras de compraventa suscritas antes de la entrada en vigencia de la Ley, no hayan contenido mención expresa a la devolución del IVA.

Al respecto, el borrador de Circular del SII incorpora la siguiente alternativa: "*Bastará (…)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".

En este sentido, se debe tener especial consideración a que el plazo para incorporar esta modificación en la escritura pública es bastante acotado (hasta el 30 de noviembre de 2026), por lo que se recomienda prestar particular atención a esto.

Cabe anotar que ni la Resolución Ex. SII N°146 ni el borrador de Circular se pronuncian sobre la interacción de esta exención con eventuales resoluciones de cambio de sujeto del IVA dictadas al amparo del artículo 3°, inciso tercero, del DL 825 respecto de operaciones inmobiliarias, por lo que las consideraciones anteriores permanecen sin resolverse pese a la dictación de ambos instrumentos.

4.3. Diferimiento indefinido vía promesa de compraventa

La Ley no fija un plazo máximo para el otorgamiento de la escritura definitiva cuando esta se funda en una promesa otorgada mediante escritura pública o instrumento privado protocolizado, siempre dentro del período de vigencia de la norma en comento (esto es, entre el 1 de diciembre de 2026 y el 1 de diciembre de 2027). En sentido estricto, una promesa otorgada con las formas requeridas, el último día del plazo de vigencia de la norma, podría dar lugar, meses o incluso años después, a una escritura definitiva de compraventa que invoque válidamente la exención, sin que exista un límite temporal explícito para ese otorgamiento posterior.

El borrador de Circular aborda expresamente el supuesto de cesión de la promesa de compraventa, señalando lo siguiente: "*En caso de cesión de la promesa de compraventa, se mantendrá el beneficio, sin perjuicio que este Servicio pueda impugnar la operación conforme a la norma general anti elusiva si, de acuerdo con las 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 compruebe que existe abuso o simulación*".

Esta instrucción sustituye la incertidumbre respecto del plazo por una de naturaleza distinta: la eventual aplicación de la Norma General Antielusión (en adelante, "NGA") de los artículos 4° bis a 4° quinquies del Código Tributario. Observamos al menos tres problemas. Primero, los factores de riesgo que menciona la Circular (oportunidad de las promesas, relación entre las partes, capacidad crediticia del promitente comprador) se formulan "por ejemplo", esto es, en forma meramente enunciativa y no taxativa, lo que deja un margen amplio de apreciación al Servicio y genera incertidumbre incluso para cesiones que obedezcan a razones estrictamente comerciales o personales, por ejemplo, un cambio en la situación financiera del promitente comprador ajenas a cualquier finalidad de aprovechamiento del beneficio. Segundo, existe una tensión procedimental dado el plazo de apenas 5 días hábiles que la Resolución Ex. SII N°146 otorga al Servicio para resolver una solicitud de devolución, o el momento mismo de la facturación exenta tratándose de la exención directa dado que no queda claro si el Servicio podría denegar administrativamente el beneficio por una mera sospecha de abuso o simulación, sin haber establecido un procedimiento respecto a una potencial NGA, o si deberá otorgarlo en sede administrativa y reservar la discusión para una eventual liquidación o impugnación posterior, con la consiguiente contingencia tributaria diferida para el contribuyente.

Tercero, la prevención se formula expresamente a propósito del régimen general de exención de un año (numeral 2.1.4.2 de la Circular); el texto no aclara si un razonamiento análogo resulta aplicable a cesiones de derechos o de la posición compradora que pudieran producirse en el contexto de la devolución retroactiva (apartado 3 de la Circular), donde no existe la figura de la promesa, pero sí podrían presentarse cesiones de créditos antes de la solicitud de devolución.

4.4. Primera enajenación y estructuras indirectas

La norma antielusiva del numeral 2 excluye del concepto de "primera enajenación" únicamente las transferencias entre empresas relacionadas en los términos del artículo 8° N°17 del Código Tributario. No se hace referencia a otras formas de mantener el inmueble dentro de la esfera de control del mismo grupo económico sin recurrir a una "empresa relacionada" en sentido estricto —por ejemplo, comunidades, fideicomisos, contratos de leasing con opción de compra o sucesivas promesas entre partes no formalmente relacionadas pero coordinadas—, dejando abierta la posibilidad de que se articulen mecanismos para "resetear" la condición de primera venta fuera del supuesto expresamente cubierto por la norma antielusiva.

El borrador de Circular extiende la exclusión antielusiva más allá de la compraventa entre empresas relacionadas, comprendiendo también otras formas de enajenación entre entidades relacionadas, como el aporte de bienes del activo realizable en los términos de la letra b) del artículo 8° de la LIVS. Asimismo, aclara que si la primera transferencia de dominio se efectúa entre partes relacionadas, dicha operación no accede al beneficio y tributa con IVA conforme a las reglas generales, pero la transferencia siguiente, a un tercero no relacionado, sí podrá optar a la exención en análisis como si fuese la primera enajenación, en la medida que se cumplan los demás requisitos.

Esta precisión reduce el riesgo de que la regla antielusiva opere como una sanción perpetua sobre el inmueble, pero no se pronuncia sobre las demás estructuras indirectas como comunidades, fideicomisos, leasing con opción de compra u otras formas de coordinación entre partes no relacionadas en sentido estricto, señaladas en el párrafo anterior, de manera que esa laguna se mantiene.

4.5. Asignación del crédito fiscal en proyectos mixtos

El beneficio de mantención íntegra del crédito fiscal y de exclusión de la proporcionalidad del artículo 23 N°3 del DL 825 se refiere a "las ventas de viviendas a que se refiere este artículo". En proyectos de uso mixto (habitacional y comercial, por ejemplo) no queda resuelto cómo debe segregarse el crédito fiscal correspondiente a costos comunes del proyecto (obras de urbanización, equipamiento compartido) entre la porción exenta y la porción gravada, más allá de la regla general de proporcionalidad de la cual las ventas exentas quedan excluidas solo para efectos del cálculo, pero no en cuanto a la identificación material del crédito asociado a cada componente del proyecto. Esta situación debiese ser objeto de regulación mediante las instrucciones administrativas del SII.

4.6. Derecho de opción del vendedor respecto del remanente de crédito fiscal

El beneficio de mantención íntegra del crédito fiscal para operaciones que se hayan acogido a esta norma transitoria, implica que el vendedor podrá imputar los créditos soportados en la adquisición de bienes y servicios destinados a la construcción, desarrollo y/o comercialización de la vivienda, contra otros débitos fiscales generados en otras operaciones gravadas con IVA, en donde, como se indicó, no se aplicarán las normas de proporcionalidad.

Ahora bien, en caso que el vendedor no cuente con débitos fiscales respecto de los cuales descargar los referidos créditos, la norma establece que, a elección del vendedor, dichos créditos podrán pasar “a formar parte del costo de los bienes, o deducirlo como gasto si ejerce dicha opción en un ejercicio posterior al de su enajenación”.

La redacción de la norma abre algunas dudas prácticas que deberán ser resueltas por vía administrativa, y que dicen relación con la forma en que se podrá llevar a cabo esta elección. Una

interpretación es que, en caso de no existir débitos fiscales, el crédito respectivo pasará a formar parte del costo de los inmuebles respectivos, y que ello opere como regla general, sin necesidad de que el vendedor deba expresarlo.

Otra interpretación, es que el vendedor deba tomar una decisión, que implique dar cuenta respecto a si dichos créditos serán utilizados como crédito o gasto.

O, por último, cabría interpretar también que la opción de deducir los créditos como gasto, sólo procederá en el ejercicio posterior al de la enajenación del inmueble respectivo. En este caso, además, persiste otra duda, por cuanto se requeriría que el crédito fiscal estuviese, de alguna forma, asociado a cada una de las viviendas del proyecto, lo que representa una desviación del mecanismo habitual que considera el crédito fiscal como un monto total al que, de cumplirse con los requisitos, tiene derecho el contribuyente.

4.7. Presunción de conocimiento del contenido de la Ley.

Como hemos comentado, la Ley contempla una disposición transitoria que permite que determinadas compraventas celebradas entre la fecha del mensaje presidencial y la entrada en vigencia de la Ley (esto es, según lo interpretado por el SII en su borrador de Circular, entre el 23 de abril y el 30 de noviembre, ambos de 20269 incorporen cláusulas destinadas a reflejar una eventual exención de IVA.

Desde una perspectiva constitucional, la regla podría generar cuestionamientos respecto de la situación de aquellos adquirentes que celebraron operaciones durante dicho período sin considerar la posibilidad de incorporar una cláusula de ajuste asociada a un eventual cambio legislativo futuro. Lo anterior resulta particularmente relevante si se considera que, al momento de contratar, el contenido definitivo de la Ley, su aprobación e incluso su entrada en vigencia eran circunstancias inciertas.

En este sentido, cabe tener presente que la presunción de conocimiento de la ley opera respecto de normas promulgadas y publicadas, pero no respecto de proyectos de ley o mensajes presidenciales. Por consiguiente, la disposición transitoria parece fundar parte de sus efectos prácticos en decisiones contractuales adoptadas con anterioridad a la existencia de una norma vigente, circunstancia que podría ser invocada como una potencial afectación de los principios de certeza jurídica y confianza legítima.

Si bien parece difícil sostener la existencia de un vicio del consentimiento en sentido civil por el solo hecho de desconocer una futura modificación legislativa, no puede descartarse que contribuyentes afectados aleguen que la norma genera una diferencia de trato entre personas que se encontraban en situaciones equivalentes al momento de contratar, distinguiéndolas únicamente según hayan previsto o no un cambio normativo que aún no formaba parte del ordenamiento jurídico vigente.

Bajo dicha óptica, podrían formularse cuestionamientos fundados en la igualdad ante la ley y en la razonabilidad de la diferenciación establecida por la disposición transitoria. Asimismo, podrían intentarse acciones constitucionales, particularmente recursos de protección fundados en una eventual vulneración de garantías constitucionales. Sin embargo, la procedencia de tales acciones aparece incierta, toda vez que el eventual perjuicio derivaría directamente del contenido de una ley y no necesariamente de un acto u omisión ilegal o arbitrario imputable a una autoridad determinada. Por la misma razón, la utilización de la acción de amparo económico también se aprecia discutible en este contexto.

En definitiva, aun cuando la probabilidad de éxito de eventuales impugnaciones judiciales no parece elevada atendida la amplia discrecionalidad reconocida al legislador en materia tributaria y la presunción de constitucionalidad de las leyes, la disposición transitoria podría dar lugar a controversias respecto de su razonabilidad, de la protección de la confianza legítima y de la suficiencia del criterio utilizado para distinguir entre operaciones celebradas durante el período comprendido entre el mensaje presidencial y la entrada en vigencia de la Ley.

5. Críticas constructivas

- Riesgo de traspaso incompleto del beneficio al comprador. El IVA es un impuesto de traslación económica, pero la exención opera jurídicamente sobre el vendedor; nada en el texto obliga a que el precio de venta se reduzca en el monto del IVA exonerado, de modo que el beneficio fiscal podría capturarse total o parcialmente como mayor margen del vendedor sin beneficiar al comprador final, contrariando el objetivo —presumiblemente— de dinamizar el acceso a la vivienda. Este se reduciría al incorporar una cláusula en la respectiva escritura de compraventa en donde se haga mención expresa a que se aplica este beneficio.
- Medida no focalizada territorialmente pese al título de la Ley. A diferencia de la generalidad de las disposiciones de la Ley, que se circunscriben a las regiones de Valparaíso, Ñuble y Biobío afectadas por los incendios, el artículo cuarto transitorio opera a nivel nacional. Ello es comprensible como medida de reactivación general del sector construcción, pero debilita la coherencia interna de una ley cuyo título y fundamento son la "reconstrucción nacional"; convendría explicitar en la historia de la ley (o en una futura ley de "simplificación") la justificación de política pública para esta ampliación de alcance.
- Costo fiscal no acotable ex ante. La combinación de ausencia de tope de valor, alcance nacional y ventana retroactiva de devolución dificulta estimar con precisión el costo fiscal de la medida, en especial el correspondiente a la devolución de IVA ya percibido por el Fisco respecto de operaciones cerradas antes de la publicación. Se recomienda contrastar esta minuta con el informe financiero que acompañó la tramitación del Proyecto para verificar la consistencia de las proyecciones de recaudación.
- Tratamiento inequitativo entre compradores según la fecha de cierre de la operación. Quienes hayan celebrado compraventa y pagado IVA antes de la fecha de ingreso del mensaje presidencial quedan fuera de la devolución retroactiva, mientras que quienes cierren la operación pocos días después sí acceden a ella. Se trata de una discontinuidad inherente a toda norma transitoria, pero su carácter abrupto —sin mecanismo de mitigación— puede dar lugar a cuestionamientos de igualdad ante la ley entre contribuyentes en situaciones económicamente comparables.
- La exención de IVA a la primera venta de viviendas terminadas y el impuesto único a la renta del arriendo de viviendas económicas (artículo 3 de la Ley) pueden converger sobre un mismo activo: una empresa constructora con unidades terminadas podría optar por venderlas exentas de IVA dentro del plazo de un año, o bien destinarlas al arriendo bajo el régimen del artículo 24 ter, perdiendo en ese caso el derecho a la devolución del artículo 27 bis del DL 825. La Ley no ofrece una regla de coordinación expresa entre ambas alternativas más allá de esa única exclusión, dejando a criterio de cada contribuyente —y de la futura instrucción del Servicio— la forma de armonizar ambos incentivos.

- Carga de cumplimiento trasladada al comprador. Tanto la Resolución Ex. SII N°146 como el borrador de Circular condicionan la devolución a que el comprador presente, en forma previa, una declaración jurada simple (Formulario F3299) acreditando la restitución del impuesto, y le imponen además la obligación de ajustar cualquier crédito fiscal, costo, gasto o devolución que hubiese fundado en el IVA que le es restituido. El mecanismo de devolución, concebido formalmente como una solicitud del vendedor, termina por depender operativamente de la diligencia de un tercero, el comprador, que no tiene, en rigor, interés patrimonial directo en que la solicitud del vendedor prospere una vez restituido el impuesto, lo que podría generar fricciones prácticas de coordinación entre las partes.

6. Conclusión sistémica

El artículo cuarto transitorio configura una exención de IVA amplia, temporal y técnicamente favorable al vendedor —al ser optativa, preservar el crédito fiscal y excluir las ventas exentas del cálculo de proporcionalidad—, orientada a favorecer la venta del stock de viviendas terminadas existente a la fecha de publicación de la Ley, con un mecanismo adicional de devolución retroactiva para operaciones cerradas entre el 23 de abril y el 30 de noviembre de 2026. Se trata de una medida de alcance nacional y sin distinción por valor o segmento socioeconómico de la vivienda, lo que la distingue tanto de los mecanismos permanentes de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (crédito especial a empresas constructoras, acotado por tramos de valor) como del resto de las medidas de esta misma Ley dirigidas específicamente a las viviendas económicas y a las zonas afectadas por los incendios.

Desde el punto de vista de la técnica legislativa, la norma es cuidadosa en resguardar la posición financiera del vendedor (crédito fiscal, exclusión de proporcionalidad, vía de devolución), pero deja sin resolver ciertos aspectos de aplicación práctica, especialmente la coordinación con eventuales resoluciones de cambio de sujeto del IVA. Lo anterior, recomienda que la resolución del Servicio de Impuestos Internos anunciada en el propio artículo aborde dicho punto, realizando una lectura conjunta con el artículo 3 de la Ley (Minuta N°1), en tanto ambas normas —una en sede de IVA, otra en sede de impuesto a la renta— inciden simultáneamente sobre las decisiones de venta o arriendo de un mismo universo de viviendas económicas y conforman, en los hechos, un paquete único de incentivos al mercado inmobiliario habitacional que debiese evaluarse de manera integrada y no aislada.

Con posterioridad a la aprobación de la Ley, la Resolución Ex. SII N°146 y el borrador de Circular sometido a consulta previa ante el Consejo Tributario han resuelto administrativamente varias de las dudas operativas planteadas en esta minuta como: (i) la interacción con el CEEC, (ii) la innecesariedad de rectificar documentación tributaria, y (iii) el cómputo del plazo de tres años para solicitar la devolución. Con todo, el punto que a nuestro juicio concentra hoy el mayor riesgo interpretativo es el **tratamiento de la cesión de la promesa de compraventa: aunque la Circular confirma que dicha cesión no hace perder, por sí sola, el beneficio, reserva expresamente al Servicio la facultad de impugnar la operación conforme a la Norma General Antielusión, sobre la base de criterios no taxativos y sin precisar el procedimiento ni la oportunidad en que dicha revisión tendría lugar frente al breve plazo administrativo de la solicitud de devolución**.