

DEPARTAMENTO EMISOR: Impuestos Indirectos	CIRCULAR N°37.- 248776.2023 GE
SISTEMA DE PUBLICACIONES ADMINISTRATIVAS	FECHA: 06 DE SEPTIEMBRE DE 2023
MATERIA: Imparte instrucciones sobre las modificaciones introducidas por la Ley N° 21.558 a las normas transitorias de la Ley N° 21.420, vinculadas a la eliminación del artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975. Deja sin efecto la Circular N° 43 de 2022.	REF. LEGAL: Artículos 5, 6 N° 3, primero, quinto, sexto y sexto bis transitorios de la Ley N° 21.420, publicada en el Diario Oficial el 4 de febrero de 2022; Artículos único y transitorio de la Ley N° 21.462, publicada en el Diario Oficial el 26 de julio de 2022; Artículo 5 de la Ley N° 21.558, publicada en el Diario Oficial el 25 de abril de 2023; Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, contenida en el Decreto Ley N° 825 de 1974; Decreto Ley N° 910 de 1975.

I **INTRODUCCIÓN.**

En el Diario Oficial de 4 de febrero de 2022 se publicó la Ley N° 21.420 (en adelante, la “Ley”), que reduce o elimina las exenciones tributarias que indica.

Entre otras modificaciones, los artículos 5 y 6 N° 3 de la Ley N° 21.420, respectivamente, eliminan el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 (en adelante, “DL N° 910”)¹ y el párrafo primero del N° 6 del artículo 23 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (en adelante, “LIVS”)², que en conjunto regulan el denominado crédito especial para empresas constructoras (en adelante, “CEEC”).

Por su parte, los artículos quinto, sexto y sexto bis transitorios de la Ley N° 21.420, modificados por la Ley N° 21.462, publicada en el Diario Oficial de 26 de julio del año 2022 y por el artículo 5 de la Ley 21.558, publicada en el Diario Oficial el 25 de abril de 2023, contemplan un régimen de transición hasta la completa eliminación del CEEC, hecho que ocurre a partir del 1° de enero de 2027.

La presente circular tiene por objeto impartir instrucciones relativas al régimen transitorio del crédito especial CEEC aplicable antes de su derogación completa, tras las últimas modificaciones introducidas por la Ley N° 21.558, dejando sin efecto la Circular N° 43 de 2022, que instruía previamente sobre la materia, a fin de consolidar las instrucciones al respecto.

El texto de los artículos modificados, así como de las normas transitorias de la Ley N° 21.420, se contienen en los anexos A y B de esta circular, respectivamente.

Salvo que se indique algo diverso, las referencias a la Ley N° 21.420, se entenderán efectuadas a su texto actualizado, tras las modificaciones introducidas por la Ley N° 21.462 y la Ley N° 21.558.

II **INSTRUCCIONES SOBRE LA MATERIA**

1. **NORMAS QUE SE ELIMINAN**

1.1. **Eliminación del párrafo primero del N° 6 del artículo 23 de la LIVS³**

1.1.1. Regla general de vigencia conforme al artículo quinto transitorio de la Ley⁴

El párrafo primero del N° 6 del artículo 23 de la LIVS regula el derecho a crédito fiscal en favor del adquirente o contratante que se dedique a la venta habitual de bienes corporales inmuebles, por la parte del impuesto al valor agregado (IVA) que las empresas constructoras recuperaban como CEEC en virtud del artículo 21 del DL N° 910.

Atendido que la Ley elimina completamente el CEEC establecido en el artículo 21 del DL N° 910 (según será analizado más adelante), consecuentemente se elimina en forma expresa el párrafo primero del N° 6 del artículo 23 de la LIVS, a partir del 1° de enero del año 2027⁵ (esto es, a partir de la misma fecha en que se elimina completamente el CEEC).

¹ Que modifica los Decretos Leyes N° 619, N° 824, N° 825, N° 826, N° 827 y N° 830 y otras disposiciones de orden tributario.

² Contenida en el Decreto Ley N° 825 de 1974.

³ Eliminación ordenada por el N° 3 del artículo 6 de la Ley.

⁴ Sustituido por el N° 1 del artículo único de la Ley N° 21.462.

⁵ Tener presente que el numeral i de la letra a) del N° 1 del artículo 5 de la Ley N° 21.558, modificó el guarismo “2025” por “2027”.

Sin perjuicio de lo anterior, de acuerdo a la Ley y lo interpretado en esta circular, después del 1° de enero de 2027 habrá contribuyentes que tendrán derecho a seguir utilizando el CEEC, siempre que hayan cumplido con los requisitos establecidos para ello antes de dicha fecha.

Al respecto, en la medida que el párrafo primero del N° 6 del artículo 23 de la LIVS está vinculado a la utilización del CEEC, el adquirente o beneficiario contribuyente de IVA, vendedor habitual de bienes inmuebles, tendrá derecho al 100% del crédito fiscal contenido en la factura, conforme lo establecido en el N° 6 del artículo 23 de la LIVS, mientras subsista su derecho al CEEC⁶.

1.1.2. Regla transitoria

Como declara el Mensaje que dio origen a la Ley N° 21.462, en la tramitación de la Ley N° 21.420, de manera involuntaria, se eliminó la norma transitoria relativa a la eliminación del derecho a crédito fiscal establecido en el párrafo primero del N° 6 del artículo 23 de la LIVS.

En ese contexto, junto con reponer la respectiva norma transitoria (analizada en el apartado 1.1.1. anterior), la Ley N° 21.462 contiene un artículo transitorio que regula las operaciones realizadas durante el tiempo intermedio.

En efecto, dispone que las operaciones realizadas entre el 1° de abril de 2022 y la fecha de publicación de la Ley N° 21.462 (hecho que se verificó el día 26 de julio de 2022), que al 31 de marzo de 2022 hubieran podido acogerse a lo dispuesto en el artículo 21 del DL N° 910, y en el N° 6 del artículo 23 de la LIVS, se regirán por el texto vigente al 31 de marzo de 2022.

Cabe destacar que las operaciones realizadas entre el 1 de abril y el 26 de julio de 2022 tendrán derecho a utilizar el total del CEEC cumpliendo únicamente con los requisitos de la norma vigente al 31 de marzo de 2022, sin ninguna exigencia de aquellas adicionalmente establecidos en la Ley N° 21.420, incluidas sus modificaciones.

1.2. **Eliminación del CEEC⁷**

En términos generales, el inciso primero del artículo 21 del DL N° 910 dispone que las empresas constructoras tendrán derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) el 0,65 del débito del IVA que deban determinar en:

- 1.2.1. La venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos cuyo valor no exceda de 2.000 unidades de fomento (UF), con un tope de hasta 225 (doscientas veinticinco) UF por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda, de acuerdo con las disposiciones de la LIVS.
- 1.2.2. De igual beneficio gozan las empresas constructoras por las ventas de viviendas cuyo valor no exceda de 2.200 unidades de fomento (UF), que se encuentren exentas de IVA, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo dispuesto en la primera parte del artículo 12, letra F, de la LIVS, caso en el cual el beneficio será equivalente a un 0.1235, del valor de la venta, con igual tope de 225 (doscientas veinticinco) UF por vivienda.
- 1.2.3. Asimismo, gozan del beneficio establecido en el artículo 21 del DL N° 910:
 - i) los contratos de ampliación, modificación, reparación, mantenimiento o de urbanización, respecto de viviendas sociales,
 - ii) los contratos generales de construcción que se suscriban con las entidades e instituciones que expresamente señala el mismo artículo 21 del DL N° 910,
 - iii) así como las adjudicaciones que recaigan sobre bienes corporales inmuebles para habitación, que hagan los socios, comuneros o cooperados.

Precisado lo anterior, de acuerdo al inciso primero del artículo quinto transitorio, y según se explica a continuación, la eliminación completa del CEEC establecido en el artículo 21 del DL N° 910 comenzará

⁶ Ver oficio N° 3309 de 2022.

⁷ Eliminación ordenada por el artículo 5 de la Ley N° 21.420.

a regir a contar del 1° de enero del año 2027, fijándose entretanto un régimen de transición para todos los casos anteriormente indicados.

2. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN PARA LOS CONTRATOS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN

Como fuera expuesto precedentemente, la eliminación completa del CEEC entrará en vigor el 1° de enero del año 2027 respecto de los contratos generales de construcción que no sean por administración de bienes corporales inmuebles para habitación⁸.

Sin perjuicio de lo anterior, en el tiempo intermedio, antes de la eliminación completa del CEEC:

- a) El inciso segundo del artículo quinto transitorio regula la situación de los contribuyentes que solicitaron el permiso municipal de edificación con anterioridad al 30 de abril del año 2023.
- b) El artículo sexto transitorio regula la situación de los contribuyentes que celebren contratos generales de construcción a contar del 1° de enero del año 2023.
- c) En tanto que el artículo sexto bis transitorio trata de los contratos generales de construcción celebrados a contar del 1° de enero del año 2025.

Al respecto, el concepto “celebrar” implica que las características o elementos que determinan las consecuencias jurídicas para la legislación tributaria hayan sido determinados entre el 1° de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2024 o entre el 1° de enero de 2025 y 31 de diciembre de 2026, según se trate del artículo sexto o sexto bis transitorio de la Ley, respectivamente.

Para los efectos de conferir fecha cierta a los instrumentos que exigen los artículos sexto y sexto bis transitorios de la Ley frente a terceros (incluyendo a este Servicio), en caso que los contratos generales de construcción no se otorguen mediante escritura pública, deben encontrarse al menos protocolizados (agregados al final del registro del notario) o acreditarse su fecha cierta por cualquier otro medio legal. Luego, es importante precisar que no se limita la posibilidad de conferir fecha cierta a los instrumentos, siempre que sea acreditado, al menos, por cualquier otro medio legal, en caso de no disponer de una escritura pública o instrumento protocolizado.

Finalmente, cabe precisar que, si al momento del uso de todo o parte del CEEC no se ha cumplido con todos los requisitos establecidos en los artículos sexto y sexto bis transitorios de la Ley⁹, pero se encuentra vigente el plazo para hacerlo, el contribuyente podrá igualmente determinar el beneficio a utilizar, sin perjuicio que cuando exista certeza del cumplimiento o incumplimiento de los requisitos para acceder al CEEC, deberá reintegrar el crédito utilizado en exceso o solicitar las devoluciones pertinentes, según corresponda.

2.1. Contratos generales de construcción cuyo permiso de edificación se haya solicitado con anterioridad al 30 de abril de 2023

De acuerdo al inciso segundo del artículo quinto transitorio de la Ley, los contratos generales de construcción que no sean por administración podrán seguir utilizando el CEEC en los términos del artículo 21 del DL N° 910, respecto de bienes corporales inmuebles para habitación cuyo permiso de edificación se haya solicitado con anterioridad al 30 de abril de 2023.

2.1.1. Requisitos de procedencia

Para la procedencia del crédito, deberán concurrir los siguientes requisitos:

- a) Trátarse de un contrato general de construcción que no sea por administración, que recaiga sobre un bien corporal inmueble destinado a la habitación, cuyo valor no exceda de 2.000 UF o 2.200 UF en el caso de los contratos de construcción de aquellas viviendas cuya venta se encuentre exenta de IVA por aplicación de la letra F del artículo 12 de la LIVS, en ambos casos con un tope de 225 UF por unidad de vivienda; y,

⁸ Incluyéndose en este concepto los estacionamientos y bodegas amparadas por un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto de construcción, siempre que el inmueble destinado a la habitación propiamente tal constituya la obra principal del contrato o del total contratado.

⁹ Esta regla no aplica para el régimen transitorio del artículo quinto, ya que se entiende que al momento del uso del CEEC, el contribuyente tendrá la certeza de la posibilidad de usar o no dicha franquicia de manera íntegra, en tanto solo se exige la solicitud del permiso municipal de edificación.

- b) Que se haya solicitado el respectivo permiso municipal de edificación con anterioridad al 30 de abril de 2023.

Cabe destacar que el régimen íntegro de utilización del CEEC descrito en el presente apartado aplica independientemente de la época en que se suscriba el contrato general de construcción respectivo.

Finalmente, respecto de los contratos generales de construcción cuyo permiso de edificación se haya solicitado a partir del 30 de abril de 2023, este se ajustará a lo instruido en los siguientes apartados 2.2., 2.3. y 2.4.

2.1.2. Efectos

Los contribuyentes que cumplan con los requisitos indicados en el apartado precedente podrán deducir un 0,65 del débito del IVA, respecto de los contratos generales de construcción que no sean por administración celebrados respecto de los inmuebles señalados en el mismo apartado.

De esta manera, dichos contribuyentes podrán imputar el 0,65 del débito fiscal que deban determinar en los contratos generales de construcción de bienes corporales inmuebles para habitación que no sean por administración, con un tope de 225 UF por vivienda, de acuerdo con las disposiciones de la LIVS, contra los pagos provisionales obligatorios (PPMO) de la LIR¹⁰.

El remanente que quedase, por ser el CEEC mayor al PPMO o por no encontrarse obligado a este último, podrá imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo a ser pagado en la misma fecha. Si aun quedase remanente podrá imputarse a los meses siguientes, en los mismos términos¹¹.

El saldo que quedase a diciembre de cada año, o al último mes en caso de término de giro, se considerará pago provisional voluntario, conforme al artículo 88 de la LIR.

El CEEC también procederá respecto de aquellos contratos generales de construcción que no sean por administración de aquellas viviendas cuya venta se encuentre exenta de IVA por efecto de la letra F del artículo 12 de la LIVS, por ser su adquirente beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En este último caso, el CEEC corresponderá a un 0,1235 del valor de construcción del inmueble para habitación cuyo valor no exceda de 2.200¹² UF, con un tope de 225 UF por vivienda.

Las empresas constructoras que, a la fecha de publicarse la Ley N° 21.558, se encuentren utilizando el CEEC de manera íntegra, cumpliendo los requisitos instruidos en su oportunidad en el apartado 2.1.1. de la Circular N° 43 de 2022, podrán seguir utilizando dicho crédito de la misma manera, dado que también cumplirán con los requisitos establecidos en este apartado.

2.2. **Contratos generales de construcción celebrados entre el 1° de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2024**

A partir de lo dispuesto en el inciso primero del artículo sexto transitorio de la Ley, los contribuyentes que, entre el 1° de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2024, celebren contratos generales de construcción que no sean de administración, sobre inmuebles destinados a la habitación, pueden utilizar el CEEC en tanto cumplan los requisitos que establece la Ley.

2.2.1. Requisitos de procedencia

Para la procedencia del crédito, deberán concurrir los siguientes requisitos:

- a) Tratarse de un contrato general de construcción que no sea por administración, que recaiga sobre un bien corporal inmueble para habitación cuyo valor no exceda de 2.000 UF o 2.200 UF en el caso de los contratos de construcción de aquellas viviendas cuya venta se encuentre exenta de IVA por aplicación de la letra F del artículo 12 de la LIVS, en ambos casos con un tope de 225 UF por unidad de vivienda;

¹⁰ En este sentido, Capítulo VII de la Circular N° 26 de 1987, de acuerdo con las modificaciones y complementaciones introducidas, entre otras, por la Circular N° 52 de 2008 y N° 42 de 2015.

¹¹ Esta suma se reajustará transformando el monto a Unidades Tributarias Mensuales, según su valor al momento en que debió pagarse el impuesto y, luego, reconvirtiéndola a pesos al valor de la fecha en que efectivamente se impute, conforme al artículo 27 de la LIVS.

¹² El artículo duodécimo transitorio de la Ley N° 20.780, modificado por la Ley N° 20.899, estableció en el caso de la venta y de los contratos generales de construcción de viviendas a beneficiarios de subsidio como valor tope 2.200 UF.

- b) Que estos contratos se hayan celebrado entre el 1° de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2024;
- c) Que se haya solicitado el respectivo permiso municipal de edificación a partir del 30 de abril de 2023¹³ y obtenido¹⁴ el mismo con anterioridad al 1° de enero de 2025; y,
- d) Que las obras se hayan iniciado antes del 1 de enero de 2025. Las obras se entenderán iniciadas una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, conforme lo señalado en el artículo 1.4.17 del Decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El Servicio de Impuestos Internos determinará la forma de verificar el inicio de la obra mediante resolución¹⁵.

2.2.2. Efectos

Los contribuyentes que cumplan con los requisitos indicados en el apartado precedente podrán utilizar el CEEC respecto de los contratos generales de construcción que no sean por administración, celebrados entre el 1° de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2024, en los términos del artículo 21 del DL N° 910, pudiendo deducir en este caso solo un 0,325 del débito fiscal recargado en la factura respectiva.

Dicho beneficio también procederá respecto de los contratos generales de construcción que no sean por administración de aquellas viviendas cuya venta se encuentre exenta de IVA por efecto de la letra F del artículo 12 de la LIVS, por ser su adquirente beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En este último caso, el CEEC corresponderá a un 0,06175 del valor de los contratos generales de construcción de dichas viviendas, en la medida no exceda las 2.200 UF.

2.3. **Contratos generales de construcción celebrados entre el 1° de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2026**

El artículo sexto bis transitorio de la Ley permite a los contribuyentes que, entre el 1° de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2026, celebren contratos generales de construcción que no sean de administración sobre inmuebles destinados a la habitación, utilizar el CEEC en términos similares a los descritos en el apartado precedente, en tanto cumplan los requisitos que establece la Ley.

2.3.1. Requisitos de procedencia

Para la procedencia del crédito, deberán concurrir los siguientes requisitos:

- a) Tratarse de un contrato general de construcción que no sea por administración, que recaiga sobre un bien corporal inmueble para habitación cuyo valor no exceda de 2.000 UF o 2.200 UF en el caso de los contratos de construcción de aquellas viviendas cuya venta se encuentre exenta de IVA por aplicación de la letra F del artículo 12 de la LIVS, en ambos casos con un tope de 225 UF por unidad de vivienda;
- b) Que estos contratos se hayan celebrado entre el 1° de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2026;
- c) Que se haya solicitado el respectivo permiso municipal de edificación a partir del 30 de abril de 2023¹⁶ y obtenido el mismo con anterioridad al 1° de enero de 2027; y,
- d) Que las obras se hayan iniciado antes del 1° de enero de 2027. Las obras se entenderán iniciadas una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, conforme lo señalado en el artículo 1.4.17 del Decreto N° 47, de 1992,

¹³ A partir de lo dispuesto en el texto actual del inciso segundo del artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.420

¹⁴ Ver en lo pertinente oficio N° 773 de 2023.

¹⁵ Sin perjuicio que la fuente normativa de la Resolución Ex. N° 29 de 2023 se encontraba en el anterior texto del inciso segundo del artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.420, atendido que el mismo mandato legal se ubica, ahora, en la parte final del inciso primero del artículo sexto transitorio, debe estarse a lo instruido en la referida Resolución Ex. N° 29 de 2023.

¹⁶ A partir de lo dispuesto en el texto actual del inciso segundo del artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.420.

del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Este Servicio, mediante resolución, indicará la forma en que se verificará el inicio de las obras¹⁷

2.3.2. Efectos

Los contribuyentes que cumplan con los requisitos indicados en el apartado precedente podrán utilizar el CEEC respecto de los contratos generales de construcción que no sean por administración, celebrados entre el 1° de enero de 2025 y el 31 de diciembre de 2026, en los términos del artículo 21 del DL N° 910, pudiendo deducir en este caso solo un 0,1625 del débito fiscal recargado en la factura respectiva.

Dicho beneficio también procederá respecto de los contratos generales de construcción que no sean por administración de aquellas viviendas cuya venta se encuentre exenta de IVA por efecto de la letra F del artículo 12 de la LIVS, por ser su adquirente beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En este último caso, el CEEC corresponderá a un 0,030875 del valor de los contratos generales de construcción de dichas viviendas, en la medida en que no exceda las 2.200 UF.

2.4. **Situación a partir del 1° de enero de 2027**

A partir del 1° de enero de 2027 se elimina completamente el beneficio CEEC de manera que, a contar de esa fecha, los contratos generales de construcción de viviendas, que celebren las empresas constructoras no gozarán de dicho beneficio, salvo que cumplan con los requisitos de procedencia descritos en el apartado 2.1. anterior.

3. **RÉGIMEN DE TRANSICIÓN PARA LAS VENTAS**

De una interpretación sistemática de la Ley, se entiende que, de acuerdo al inciso primero del artículo quinto transitorio, la eliminación del CEEC entrará en vigor respecto de las ventas de bienes corporales inmuebles para habitación cuya construcción se inicie a contar del 1° de enero del año 2027.

Luego, en el tiempo intermedio:

- a) El inciso segundo del artículo quinto transitorio es aplicable a los contribuyentes que vendan bienes corporales inmuebles para habitación cuyos permisos de edificación se hayan solicitado con anterioridad al 30 de abril de 2023.
- b) Por su parte, el artículo sexto transitorio versa sobre aquellas ventas de bienes corporales inmuebles para habitación cuyos permisos de edificación se hayan solicitado a partir del 30 de abril de 2023 y cuya construcción se inicie antes del 1° de enero de 2025,
- c) El artículo sexto bis transitorio es aplicable a los contribuyentes que vendan los referidos bienes corporales inmuebles cuyos permisos de edificación se hayan solicitado a partir del 30 de abril de 2023 y su construcción se inicie antes del 1° de enero de 2027.

Se precisa que este régimen transitorio es aplicable a la venta de bienes corporales inmuebles destinados a la habitación que realice un vendedor habitual que, a su vez, construye dichos bienes; esto es, para los contribuyentes que tienen el carácter de empresa constructora e inmobiliaria a la vez.

Asimismo, cabe destacar que, para efectos del derecho a la franquicia, es irrelevante la época en que se suscriba el contrato de compraventa respectivo, siempre que se cumplan los requisitos señalados en los apartados 3.1., 3.2. y 3.3. siguientes¹⁸.

¹⁷ Por remisión efectuada por la parte final del inciso primero del artículo sexto bis transitorio al inciso primero del artículo sexto transitorio Ver Nota al pie N° 15,

¹⁸ Ver en lo pertinente, Oficio N° 2915 de 2022.

3.1. Ventas de bienes corporales inmuebles para habitación cuyo permiso municipal de edificación se haya solicitado con anterioridad al 30 de abril de 2023.

De acuerdo al inciso segundo del artículo quinto transitorio, los contratos de venta de bienes corporales inmuebles para habitación contruidos al amparo de un permiso municipal de edificación solicitado con anterioridad al 30 de abril de 2023, podrán acceder al beneficio analizado, en los mismos términos del artículo 21 del DL N° 910.

En efecto, los contribuyentes que cumplan con los requisitos que se indicarán a continuación podrán deducir el 0,65 del débito fiscal recargado en sus facturas afectas. Por su parte, podrán utilizar un 0.1235 del valor de la venta de viviendas que se encuentren exentas de IVA, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo dispuesto en la primera parte de la letra F del artículo 12 de la LIVS.

Para acogerse al CEEC en los términos indicados, deben concurrir los siguientes requisitos:

- a) Tratarse de una venta sobre un bien corporal inmueble para habitación cuyo valor no exceda de 2.000 UF o de 2.200 UF en el caso de ventas de viviendas que se encuentren exentas de IVA por aplicación de la letra F del artículo 12 de la LIVS; en ambos casos con un tope de 225 UF por unidad de vivienda; y,
- b) Que se haya solicitado el respectivo permiso municipal con anterioridad al 30 de abril de 2023.

Finalmente, respecto de las ventas de viviendas cuyo permiso de edificación se haya solicitado a partir del 30 de abril de 2023, estese a lo instruido en los siguientes apartados 3.2., 3.3. y 3.4.

3.2. Ventas de bienes corporales inmuebles para habitación cuya construcción se inicie antes del 1° de enero de 2025.

Conforme al inciso primero del artículo sexto transitorio de la Ley, tratándose de ventas de bienes corporales inmuebles para habitación cuya construcción se inicie antes del 1° de enero de 2025, el contribuyente podrá deducir un 0,325 del débito del IVA respecto de las ventas gravadas, mientras que un 0,06175 del valor de la venta del inmueble en las operaciones exentas de IVA, por aplicación de la letra F del artículo 12 de la LIVS, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) Tratarse de una venta sobre un bien corporal inmueble para habitación cuyo valor no exceda de 2.000 UF o de 2.200 UF en el caso de ventas de viviendas que se encuentren exentas de IVA por aplicación de la letra F del artículo 12 de la LIVS, con un tope de 225 UF por unidad de vivienda;
- b) Que se haya solicitado el respectivo permiso de edificación con posterioridad al 30 de abril de 2023 y obtenido el mismo con anterioridad al 1° de enero de 2025; y,
- c) Que las obras se hayan iniciado con anterioridad al 1° de enero de 2025. Las obras se entenderán iniciadas una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, conforme lo señalado en el artículo 1.4.17 del Decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Este Servicio, mediante resolución, indicará la forma en que se verificará el inicio de las obras¹⁹.

3.3. Ventas de bienes corporales inmuebles para habitación cuya construcción se inicie antes del 1° de enero de 2027.

Conforme al artículo sexto bis transitorio, tratándose de ventas de bienes corporales inmuebles para habitación cuya construcción se inicie antes del 1° de enero de 2027, el contribuyente podrá deducir un 0,1625 del débito del IVA respecto de las ventas gravadas, mientras que un 0,030875 del valor de la venta del inmueble en las operaciones exentas de IVA, por aplicación de la letra F del artículo 12 de la LIVS, siempre que concurren los siguientes requisitos:

¹⁹ Sin perjuicio que la fuente normativa de la Resolución Ex. N° 29 de 2023 se encontraba en el anterior texto del inciso segundo del artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.420, atendido que el mismo mandato legal se ubica, ahora, en la parte final del inciso primero del artículo sexto transitorio, debe estarse a lo instruido en la referida Resolución Ex. N° 29 de 2023

- a) Tratarse de una venta sobre un bien corporal inmueble para habitación cuyo valor no exceda de 2.000 UF o de 2.200 UF en el caso de ventas de viviendas que se encuentren exentas de IVA por aplicación de la letra F del artículo 12 de la LIVS, con un tope de 225 UF por unidad de vivienda;
- b) Que se haya solicitado el respectivo permiso de edificación con posterioridad al 30 de abril de 2023 y obtenido el mismo con anterioridad al 1° de enero de 2027; y,
- c) Que las obras se hayan iniciado con anterioridad al 1° de enero de 2027. Las obras se entenderán iniciadas una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, conforme lo señalado en el artículo 1.4.17 del Decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Este Servicio, mediante resolución, indicará la forma en que se verificará el inicio de las obras²⁰.

3.4. Situación de los contratos de venta de bienes corporales inmuebles para habitación, cuya construcción se inicie a partir del 1° de enero de 2027.

A partir del 1° de enero de 2027 se elimina completamente el beneficio CEEC de manera que los contratos de venta que recaigan sobre bienes corporales inmuebles para habitación cuya construcción se inicie a partir del 1° de enero de 2027 no gozarán de dicho beneficio, salvo que cumplan con los requisitos del apartado 3.1. anterior.

4. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN PARA CASOS ESPECIALES

Según lo dispuesto en los incisos segundo, cuarto y quinto del artículo 21 del DL 910, también gozan del crédito especial los siguientes actos o contratos:

- a) Contratos generales de construcción que se suscriban con las entidades e instituciones que expresamente señala el inciso segundo²¹,
- b) Contratos de ampliación, modificación, reparación, mantenimiento o de urbanización, respecto de viviendas sociales,
- c) Adjudicaciones que recaigan sobre bienes corporales inmuebles para habitación, que hagan los socios, comuneros o cooperados indicados en el inciso quinto.

Con relación a los actos o contratos mencionados precedentemente, el inciso final del artículo sexto transitorio de la Ley dispone que también tendrán derecho a deducir un 0,325 del débito del IVA, en la medida que los contratos o adjudicaciones sean celebrados a contar del 1° de enero del año 2023 y que hayan obtenido el respectivo permiso municipal de edificación y/o las obras se hayan iniciado, según corresponda, antes del 1° de enero del año 2025.

Por su parte, el inciso final del artículo sexto bis transitorio de la Ley dispone que también tendrán derecho a deducir un 0,1625 del débito del IVA, en la medida que los contratos o adjudicaciones sean celebrados a contar del 1° de enero del año 2025 y que hayan obtenido el respectivo permiso municipal de edificación y/o las obras se hayan iniciado, según corresponda, antes del 1° de enero del año 2027.

Teniendo presente lo señalado y respecto de los referidos actos o contratos, se instruye lo siguiente.

4.1. Actos o contratos celebrados sobre inmuebles u obras cuyo permiso de edificación, acto o contrato, se haya solicitado o celebrado –respectivamente– con anterioridad al 30 de abril de 2023.

Considerando que, de acuerdo con el inciso final del artículo sexto transitorio de la Ley, también se aplicará dicho régimen de utilización parcial del CEEC a los casos establecidos en los incisos segundo, cuarto y quinto del artículo 21 del DL 910, este se aplicaría en los mismos términos que impone a los

²⁰ Por remisión efectuada por la parte final del inciso primero del artículo sexto bis transitorio al inciso primero del artículo sexto transitorio. Respecto de la resolución que debe dictar este Servicio, estese a lo indicado en la nota al pie de página anterior.

²¹ La Cruz Roja de Chile, Comité Nacional de Jardines Infantiles y Navidad, Consejo de Defensa del Niño, Consejo Nacional de Protección a la Ancianidad, Corporación de Ayuda al Menor -CORDAM, Corporación de Ayuda al Niño Limitado -COANIL, Cuerpo de Bomberos de Chile, Bote Salvavidas, como asimismo, con otras instituciones de beneficencia que gocen de personalidad jurídica, no persigan fines de lucro, no reciban subvenciones del Estado, que tengan por único objeto proporcionar ayuda material, exclusivamente en forma gratuita, solamente a personas de escasos recursos económicos, que de acuerdo a sus estatutos o a la naturaleza de sus actividades no realicen principalmente operaciones gravadas con el Impuesto al Valor Agregado y siempre que la aplicación de la citada norma no implique discriminar respecto del giro de empresas que no puedan acogerse a ella.

contratos de construcción que no sean por administración y a las ventas, los cuales han sido precisados en los apartados 2 y 3 de la presente instrucción.

Luego, a partir de una interpretación armónica de la Ley, se entiende que los actos o contratos señalados en el apartado 4. podrán acceder al CEEC de manera íntegra, siéndoles exigibles, cuando corresponda, los mismos requisitos establecidos en el inciso segundo del artículo quinto transitorio de la Ley.

En efecto, para acogerse al CEEC en los términos indicados, deben concurrir los siguientes requisitos:

- a) Si correspondiera, que se haya solicitado el respectivo permiso municipal de edificación con anterioridad al 30 de abril de 2023; o,
- b) En los casos en que no correspondiera solicitar dicho permiso, que los actos o contratos señalados en el apartado anterior se hayan celebrado con anterioridad al 30 de abril de 2023.

Respecto de aquellos actos o contratos referidos en este apartado, respecto de los cuales se haya solicitado el respectivo permiso o suscrito el acto o contrato a partir del 30 de abril de 2023, estese a lo instruido en los siguientes apartados 4.2., 4.3. y 4.4.

4.2. Actos o contratos celebrados a partir del 1° de enero de 2023 sobre inmuebles u obras cuya construcción se haya iniciado antes del 1° de enero del 2025.

De acuerdo con lo dispuesto en el inciso final del artículo sexto transitorio de la Ley, también podrán acceder al CEEC, pero deduciendo sólo un 0,325 del débito del IVA respecto de las ventas gravadas, los contribuyentes que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que los actos o contratos señalados en el apartado 4. se hayan celebrado con anterioridad al 1° de enero de 2025.
- b) Que las obras se hayan iniciado con anterioridad al 1° de enero de 2025; y,
- c) Si correspondiera, se haya solicitado el respectivo permiso de edificación con posterioridad al 30 de abril de 2023 y obtenido el mismo con anterioridad al 1° de enero de 2025.

4.3. Actos o contratos celebrados a partir del 1° de enero de 2025 sobre inmuebles u obras cuya construcción se haya iniciado antes del 1° de enero del 2027.

De acuerdo con lo dispuesto en el inciso final del artículo sexto bis transitorio de la Ley, también podrán acceder al CEEC, pero deduciendo sólo un 0,1625 del débito del IVA respecto de las ventas gravadas, los contribuyentes que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que los actos o contratos señalados en el apartado 4. se hayan celebrado con anterioridad al 1° de enero de 2027.
- b) Que las obras se hayan iniciado con anterioridad al 1° de enero de 2027; y,
- c) Si correspondiera, se haya solicitado el respectivo permiso de edificación con posterioridad al 30 de abril de 2023 y obtenido el mismo con anterioridad al 1° de enero de 2027.

4.4. Actos o contratos celebrados a partir del 1° de enero de 2027 sobre inmuebles u obras cuya construcción se haya iniciado a partir de dicha fecha.

A partir del 1° de enero de 2027 se elimina completamente el beneficio CEEC, de manera que los actos o contratos señalados en este apartado, suscritos a partir del 1° de enero de 2027 y que recaigan sobre construcciones u obras cuya construcción se inicie a partir de dicha fecha, no gozarán del CEEC salvo que cumplan con los requisitos del apartado 4.1. anterior.

5. MODIFICACIONES SUSTANCIALES EN LOS ACTOS O CONTRATOS QUE ORIGINARON EL BENEFICIO²².

El artículo 119 de la Ley General de Urbanismo contempla la posibilidad que, después de concedido el permiso de edificación, se realicen modificaciones o variantes al proyecto o en las obras correspondientes, caso en el cual dichas modificaciones deberán tramitarse conforme regula la misma Ordenanza.

El artículo 1.4.16. de la referida Ordenanza establece que tales modificaciones deben tramitarse en la forma señalada en los artículos 3.1.9 y 5.1.17, en los cuales se detalla la documentación que debe presentarse al Director de Obras Municipales para tal efecto.

Como fuera expuesto, uno de los requisitos para que se apliquen los regímenes transitorios del artículo quinto y sexto transitorio de la Ley es que los contratos generales de construcción respectivos (cuando sea el caso) y el permiso municipal de edificación se haya celebrado u obtenido antes del 1° de enero de 2023 o antes del 1° de enero de 2025, lo que determinará – entre otros requisitos – la cuantía del CEEC que tienen derecho a utilizar las empresas constructoras.

Luego, si con posterioridad a esas fechas hay una modificación sustancial del objeto del contrato y/o del permiso municipal de edificación, se trata de un nuevo contrato general de construcción o de una nueva construcción, respectivamente; en cuyo caso la operación se registrará por el texto vigente al momento de la respectiva modificación, cumpliendo los demás requisitos legales.

En caso que la modificación sustancial se realice con posterioridad al 1° de enero del 2027, el contribuyente no tendrá derecho alguno a utilizar el CEEC y deberá restituir los montos utilizados indebidamente o en exceso.

III VIGENCIA

Conforme al texto actualizado del inciso primero del artículo quinto transitorio de la Ley, las modificaciones introducidas por sus artículos 5 y 6 N° 3, que se instruyen mediante la presente circular, comienzan a regir a contar del 1° de enero de 2027.

Asimismo, de acuerdo con el artículo transitorio de la Ley N° 21.462, todas las operaciones realizadas en el tiempo intermedio, transcurrido entre el 1° de abril de 2022 y la fecha de publicación de la Ley N° 21.462 (esto es, el 26 de julio de 2022) se registrarán por el texto vigente al 31 de marzo de 2022. Lo anterior implica que el crédito que los contribuyentes hayan declarado en el referido tiempo intermedio se encontrará válidamente utilizado, en virtud del párrafo primero del N° 6 del artículo 23 de la LIVS.

En virtud de las modificaciones introducidas por la Ley N° 21.558 a la Ley N° 21.420, se deja sin efecto la Circular N° 43 de 2022.

Saluda a Uds.,

DIRECTOR

SRG/JAS/ASB/apb

DISTRIBUCIÓN:

- Oficina de Gestión Normativa
- A internet
- Al Diario Oficial en extracto

²² Ver en lo pertinente oficio N° 2771 de 2022, N° 773 de 2023 y N° 1667 de 2023

ANEXO A: NORMAS LEGALES ACTUALIZADAS

Con las modificaciones señaladas precedentemente, se elimina completamente el artículo 21 del D.L. N° 910, de 1975, mientras que el texto actualizado del N° 6 del artículo 23 del D.L. N° 825, de 1974, cuyo párrafo primero fue eliminado por la Ley, es el siguiente:

“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°.- Cuando 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.

(...)”

ANEXO B: NORMAS TRANSITORIAS DE LA LEY 21.420 CON LAS MODIFICACIONES DE LA LEY 21.462 Y 21.558

Artículo quinto.- Las disposiciones contenidas en el artículo 5, y en el numeral 3 del artículo 6 de esta ley, entrarán en vigencia el 1 de enero del año 2027 ~~2025~~, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes ~~el artículo siguiente~~. ~~La modificación contenida en el artículo 5, entrará en vigencia respecto de la venta de bienes corporales inmuebles para habitación y para los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, realizadas y celebrados, respectivamente, a contar del 1 de enero del año 2025.~~

Los contribuyentes que hayan solicitado el respectivo permiso de edificación con anterioridad al 30 de abril del año 2023, podrán deducir 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado respecto de las ventas y contratos generales de construcción de dichas obras, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975, vigente a la fecha de publicación de esta ley. Si cumplen iguales requisitos, podrán obtener este beneficio las empresas constructoras que se encuentren exentas del Impuesto al Valor Agregado por las ventas de viviendas a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme con lo dispuesto en la primera parte de la letra F del artículo 12 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, contenida en el decreto ley N° 825, equivalente a 0,1235 del valor de la venta y se deducirá de los pagos provisionales obligatorios contemplados en la Ley sobre Impuesto a la Renta, contenida en el artículo 1 del decreto ley N° 824.

~~Los contribuyentes que hayan realizado las ventas y celebrado los contratos antes referidos con anterioridad al 1 de enero del año 2023, si han obtenido el respectivo permiso municipal de edificación con anterioridad a dicha fecha y siempre que al 31 de diciembre del año 2023 las obras ya se hayan iniciado, mantendrán el beneficio de deducir un 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado respecto de las ventas y contratos generales de construcción de dichas obras, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975, vigente a la fecha de publicación de esta ley en el Diario Oficial. Si cumplen con los mismos requisitos antes señalados, mantendrán el beneficio las empresas constructoras por las ventas de viviendas que se encuentren exentas de Impuesto al Valor Agregado, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme con lo dispuesto en la primera parte del artículo 12, letra F, del decreto ley N° 825, de 1974, el cual será equivalente a un 0,1235 del valor de la venta y se deducirá de los pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta. La obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, conforme lo señalado en el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. El Servicio de Impuestos Internos determinará la forma de verificar el inicio de la obra mediante resolución.~~

Artículo sexto.- El monto que las empresas constructoras tendrán derecho a deducir de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta, conforme a lo señalado en el artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975, será de un 0,325 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, realizadas y celebrados, respectivamente, a contar del 1 de enero del año 2023, siempre que hayan obtenido el respectivo permiso municipal de edificación y las obras se hayan iniciado antes del 1 de enero del año 2025. La obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, conforme lo señalado en el artículo 1.4.17 del decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. El Servicio de Impuestos Internos determinará la forma de verificar el inicio de la obra mediante resolución. ~~conforme se establece en el inciso segundo del artículo transitorio anterior.~~

Asimismo, el beneficio de las empresas constructoras por las ventas de viviendas que se encuentren exentas de Impuesto al Valor Agregado, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo dispuesto en la primera parte del artículo 12, letra F, del decreto ley N° 825, de 1974, realizadas desde el 1 de enero del año 2023 hasta el 31 de diciembre del año 2024, será equivalente a un 0,06175 del valor de la venta.

También tendrán derecho a deducir un 0,325 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar los contratos generales de construcción que se suscriban con las entidades e instituciones que expresamente señala el inciso segundo; los contratos de ampliación, modificación, reparación, mantenimiento o de urbanización, respecto de las viviendas sociales señaladas en el inciso cuarto; y las adjudicaciones que recaigan sobre bienes corporales inmuebles para habitación, que hagan los socios, comuneros o cooperados indicados en el inciso quinto, todos del artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975, en la medida que los contratos o adjudicaciones sean celebrados a contar del 1 de enero del año 2023 y que hayan obtenido el respectivo permiso municipal de edificación y/o las obras se hayan iniciado, según corresponda, antes del 1 de enero del año 2025.

Artículo sexto bis.- El monto que las empresas constructoras tendrán derecho a deducir de sus pagos provisionales obligatorios contemplados en la Ley sobre Impuesto a la Renta, conforme a lo señalado en el artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975, será de 0,1625 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, realizadas y celebrados, respectivamente, a contar del 1 de enero del 2025, siempre que hayan obtenido el respectivo permiso municipal de edificación y las obras se hayan iniciado antes del 1 de enero del 2027. La obra se entenderá iniciada según lo dispuesto en el inciso primero del artículo transitorio anterior.

Asimismo, el beneficio de las empresas constructoras por las ventas de viviendas que se encuentren exentas de Impuesto al Valor Agregado, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo dispuesto en la primera parte de la letra F del artículo 12 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, realizadas desde el 1 de enero del 2025 hasta el 31 de diciembre del 2026, será equivalente a 0,030875 del valor de la venta.

También tendrán derecho a deducir 0,1625 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar los contratos generales de construcción que se suscriban con las entidades e instituciones que expresamente señala el inciso segundo del artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975; los contratos de ampliación, modificación, reparación, mantenimiento o de urbanización, respecto de las viviendas sociales señaladas en el inciso cuarto de la misma disposición y las adjudicaciones que recaigan sobre bienes corporales inmuebles para habitación, que hagan los socios, comuneros o cooperados indicados en el inciso quinto del mismo artículo 21, en la medida que los contratos o adjudicaciones sean celebrados a contar del 1 de enero del 2025 y que hayan obtenido el respectivo permiso municipal de edificación y/o las obras se hayan iniciado, según corresponda, antes del 1 de enero del 2027.

Artículo transitorio de la Ley 21.462

Las operaciones realizadas entre el 1 de abril de 2022 y la fecha de publicación de esta ley, que al 31 de marzo de 2022 hubieran podido acogerse a lo dispuesto en el artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975, y en el número 6° del artículo 23 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, contenida en el decreto ley N° 825, de 1974, se regirán por el texto vigente al 31 de marzo de 2022.