

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – LEY N° 21.420, ART. 5°
TRANSITORIO – DECRETO LEY N° 910 DE 1975, ART. 21 – CIRCULAR N° 37 DE 2023
(ORD. N° 0115, DE 10.01.2024)**

Crédito especial de empresas constructoras en caso de modificaciones al permiso de edificación.

De acuerdo con su presentación, una empresa constructora celebró en noviembre de 2021 un contrato general de construcción a suma alzada con algunos comités de vivienda, para la construcción de un proyecto habitacional de 160 viviendas, junto con equipamiento, áreas verdes, y obras complementarias, cuyo permiso de edificación fue concedido el 28 de julio de 2022.

Agrega que la empresa constructora, la Municipalidad y el SERVIU respectivos desconocían que, con fecha 15 de noviembre de 2021, se había declarado humedal urbano un “sector” o “sección” del terreno en el cual el proyecto inmobiliario sería emplazado, motivo por el cual se verificó una modificación parcial de la ubicación de las viviendas, pero manteniendo la cantidad y características técnicas de ellas mantendrían en su totalidad.

Luego, consulta si la modificación al permiso de edificación, para ajustar el emplazamiento del proyecto y no afectar el humedal urbano referido, no constituye una modificación sustancial de dicho permiso y, en consecuencia, corresponde aplicar íntegramente el crédito especial para empresas constructoras (CEEC).

Al respecto se informa que, de acuerdo con el inciso segundo del artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.420¹, los contratos generales de construcción que no sean por administración podrán seguir utilizando el CEEC íntegramente, en los términos del artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975, respecto de bienes corporales inmuebles para habitación cuyo permiso de edificación se haya solicitado con anterioridad al 30 de abril de 2023.

Entre otros requisitos², para optar a los regímenes transitorios de CEEC parcial de los artículos sexto y sexto bis de las disposiciones transitorias de la Ley N° 21.420, es necesario que el permiso de edificación se obtenga antes del 1° de enero de 2025 o antes del 1° de enero de 2027.

En tal sentido, si con posterioridad a alguna de las fechas señaladas en los párrafos anteriores ocurre una modificación sustancial del objeto del contrato y/o del permiso municipal de edificación, se tratará 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 legales³.

Teniendo presente lo anterior, se informa que la modificación al permiso municipal de edificación producto de la sola circunstancia de alterar parcialmente el lugar donde se emplaza el inmueble, por causa no imputable al contribuyente, manteniéndose la cantidad y calidad de viviendas que se autorizó construir originalmente, no constituye un cambio sustancial que implique una nueva construcción para efectos de la aplicación de esta norma⁴.

Luego, el peticionario puede acogerse al CEEC de manera íntegra, de acuerdo con lo establecido en el inciso segundo del artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.420.

**HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR**

Oficio N° 0115, de 10.01.2024
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ Modificaciones posteriores introducidas por la Ley N° 21.462 y la Ley N° 21.558

² Ver apartados 2.2 y 2.3 de la Circular N° 37 de 2023.

³ Ver apartado N° 5 de la Circular N° 37 de 2023.

⁴ Ver también oficios N° 773 y 1667 de 2023 sobre la materia.