

VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – DECRETO LEY N° 910 DE 1975, ART. 21 – LEY N° 21.420 – CIRCULAR N° 37 DE 2023 – CIRCULAR N° 39 DE 2009 – (ORD. N° 345, DE 13.02.2025)

Cesión de contrato para los efectos del crédito especial para empresas constructoras.

De acuerdo con su presentación, una empresa constructora que por problemas económicos no podrá ejecutar el contrato de construcción de suma alzada al que se obligó en el año 2024, y por el cual obtuvo el respectivo permiso de edificación, consulta si al ceder dicho contrato a otra constructora ésta última pierde el crédito especial de empresa constructora (CEEC).

Al respecto se informa que, de acuerdo con el inciso séptimo del artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 (DL N° 910), en el caso de un contrato general de construcción destinado a completar la construcción de inmuebles para habitación, se aplican las normas generales, pero, para establecer el crédito potencial disponible, en el cálculo del crédito individual de las viviendas, deberá considerarse la suma del precio individual de construcción del contrato más el valor de las obras preexistentes, el cual deberá ser declarado en el contrato.

Por tanto, en caso que a la fecha de cesión del contrato existieran obras construidas, la empresa cesionaria sólo podrá recuperar la parte del crédito que no haya sido recuperada por su cedente.

Por otra parte, tras las recientes modificaciones¹ del artículo 21 del DL N° 910, es necesario que los actos o contratos que dieron origen al beneficio no sufran, con posterioridad, cambios o modificaciones sustanciales que alteren el objeto del contrato y que, por tanto, deban regirse por el texto vigente que corresponda al momento de la respectiva modificación, atendidas las normas transitorias de la Ley N° 21.420 sobre la materia.

En ese sentido, constituyen “modificaciones sustanciales” aquellas que significan “un cambio en el objeto del contrato mismo, caso en el cual se trataría para efectos tributarios como un nuevo contrato al cual deberían aplicárseles las normas vigentes, a la fecha de su modificación”². En un sentido similar, se ha interpretado que “hay una modificación sustancial del objeto del contrato cuando ello implique la construcción de un inmueble distinto al originalmente pactado construir, en el referido contrato general de construcción... (de modo que) se debe entender que se trata de un nuevo contrato general de construcción”³.

Teniendo presente lo anterior, se informa que la cesión de un contrato de construcción que sólo implique modificar el nombre o el RUT de la empresa constructora, eso es, de la beneficiaria del CEEC, no constituiría un cambio sustancial que implique un nuevo contrato respecto del originalmente pactado.

Luego, la empresa constructora cesionaria podrá acogerse al CEEC, con la limitación establecida en el inciso séptimo del artículo 21 del DL N° 910, en la medida que se cumplan los demás requisitos legales, según el texto vigente que corresponda, cuestión de hecho que queda entregada a las instancias de fiscalización respectivas.

SIMON RAMIREZ GUERRA
DIRECTOR (S)

Oficio N° 345, de 13.02.2025
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ Leyes N° 21.420, N° 21.462 y N° 21.558. Ver instrucciones vigentes en la Circular N° 37 de 2023.

² Oficio N° 1667 de 2023.

³ Circular N° 39 de 2009, que impartió instrucciones sobre las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.259 al artículo 21 del DL N° 910. Ver Oficios N° 1536 y N° 1175, ambos de 2024, N° 1667 de 2023 y N° 2861 de 2020.