

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 – OFICIO N° 115 DE 2024 (ORD. N° 1175, DE 06.06.2024)

Modificación a permiso de edificación y aplicación del artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la aplicación del artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 en caso de modificarse permiso de edificación con anterioridad a la suscripción del contrato.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una inmobiliaria pretende encargar a un tercero la construcción de un edificio para habitación, suscribiendo el correspondiente contrato general de construcción a suma alzada.

La inmobiliaria cuenta con el permiso de edificación, otorgado el 17 marzo de 2022 por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de la respectiva municipalidad, el cual autoriza la construcción de un edificio de dieciséis pisos más dos subterráneos, que comprenderá ciento cuarenta y ocho departamentos, ochenta y nueve estacionamientos y cuarenta y ocho espacios para bicicletas.

Paralelamente la inmobiliaria evalúa solicitar a la DOM la aprobación de una modificación al permiso de edificación que, conforme al inciso segundo del artículo 5.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cumpliría con el requisito de no aumentar la superficie edificada en más del 5% de la aprobada en el permiso de edificación.

Dichas modificaciones no alterarían la cantidad de pisos ni de subterráneos del edificio, disminuyendo los departamentos construidos a ciento cuarenta y uno, los estacionamientos a ochenta y cuatro y los espacios para bicicletas a cuarenta y dos.

En la licitación de la construcción, una de las empresas constructoras interesadas duda sobre los efectos que tales modificaciones tendrían en el uso íntegro del crédito especial de empresas constructoras que favorecería al contrato que se suscriba, a la luz del inciso segundo del artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.420 y de las instrucciones contenidas en la Circular N° 37 de 2023.

Luego, consulta si las modificaciones antes señaladas que se pretenden realizar al permiso de edificación impedirían o no el uso íntegro del beneficio contenido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 (DL N° 910).

II ANÁLISIS

Como es de su conocimiento, la Ley N° 21.420, junto con eliminar, a contar del 1° de enero de 2027, el beneficio contenido en el artículo 21 del DL N° 910 (artículo 5, en concordancia con el inciso primero del artículo quinto transitorio de la misma ley), establece un régimen de transición en el tiempo intermedio (artículos quinto, sexto y sexto bis transitorios de la Ley N° 21.420).

En lo que interesa a la presente consulta, y de acuerdo al inciso segundo del artículo quinto transitorio, los contribuyentes (empresas constructoras) que hayan solicitado el respectivo permiso de edificación con anterioridad al 30 de abril del año 2023 podrán seguir deduciendo un 0,65 del IVA respecto de las ventas y contratos generales de construcción que no sean por administración, en los mismos términos y condiciones dispuestos en el artículo 21 del DL N° 910.

Con todo, como se precisa en el apartado 5 de la Circular N° 37 de 2023, para aplicar los regímenes de las normas transitorias es necesario, entre otros requisitos, 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, prosiguen las mismas instrucciones, “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 el caso analizado, se estima que la modificación al permiso municipal de edificación producto de la sola disminución en algunas unidades del número de departamentos, estacionamientos y espacio para bicicletas, sin aumentar la superficie edificada en más del 5% de la aprobada en el permiso de edificación, no constituye un cambio sustancial¹ en el proyecto original.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que las modificaciones que se pretende efectuar al permiso de edificación originalmente solicitado no constituyen un cambio sustancial de las obras comprometidas construir.

Por lo tanto, el contrato que suscriba, cumpliendo las demás exigencias legales, podrá utilizar íntegramente el beneficio contenido en el artículo 21 del DL N° 910, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.420.

HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 1175, de 06.06.2024
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ Oficio N° 115 de 2024