

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – LEY N° 21.420, ART. 5°
TRANSITORIO – DECRETO LEY N° 910, ART. 21 – CIRCULAR N° 37 DE 2023 –
(ORD. N° 1345, DE 17.07.2025)**

Modificación a permiso de edificación y aplicación del crédito especial de empresas constructoras.

De acuerdo con su presentación, una empresa evalúa adquirir un terreno que cuenta con un permiso municipal de edificación (PME) original otorgado con fecha 15 de diciembre de 2020, el cual fue objeto de una modificación aprobada el 5 de julio de 2022. Adicionalmente, plantea la posibilidad de solicitar una nueva modificación, que implicaría una reducción de entre un 5% y un 15% de la superficie edificada originalmente autorizada.

Luego, solicita confirmar si, considerando las modificaciones efectuadas y la nueva que se pretende realizar, el proyecto sigue cumpliendo con los requisitos para que la empresa constructora respectiva pueda acceder al 100% del crédito especial de empresas constructoras (CEEC), de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.420.

Al respecto, como es de su conocimiento, la Ley N° 21.420, junto con eliminar, a contar del 1° de enero de 2027, el CEEC contenido en el artículo 21 del Decreto ley N° 910 de 1975 (DL N° 910), estableció un régimen de transición.

En lo que interesa, 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 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.

Por su parte, entre otros requisitos², para poder 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 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.

Al respecto, se entiende sustancial una modificación que contemple un aumento mayor al 5% de la superficie edificada⁴.

En consecuencia, no siendo relevante para estos efectos la modificación efectuada con anterioridad al 30 de abril de 2023 y considerando que la modificación del PME no implica el aumento de la superficie construida mayor al 5% de la superficie original, esta no tendría el carácter de sustancial, accediendo la empresa constructora íntegramente al beneficio del CEEC, de acuerdo con el inciso segundo artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.420.

**JAVIER ETCHEBERRY CELHAY
DIRECTOR**

Oficio N° 1345, de 17.07.2025
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 Oficios N° 1175 y N° 1536, ambos de 2024.