

VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – DECRETO LEY N° 910 DE 1975, ART. 21 – LEY N° 21.420, ARTS. 5 Y QUINTO TRANSITORIO (ORD. N° 1536, DE 01.08.2024)

Modificación de permiso de edificación posterior a la suscripción del contrato frente al artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975.

De acuerdo con su presentación, mantiene un contrato de construcción a suma alzada para la construcción de un proyecto habitacional de 298 viviendas que cumple con las exigencias para la aplicación integral del crédito especial de empresas constructoras (CEEC).

Tras agregar que, con posterioridad a la fecha del permiso de edificación¹, el mandante realizó un cambio de loteo aumentando en 28 el número de casas, pasando a 326, pero no las características técnicas originales del proyecto, consulta si dicha modificación altera su derecho a usar íntegramente el CEEC.

Al respecto se informa que el artículo 5, en concordancia con el inciso primero del artículo quinto transitorio, ambos de la Ley N° 21.420 eliminan, a contar del 1° de enero de 2027, el beneficio contenido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 (DL N° 910), estableciendo en el tiempo intermedio, un régimen de transición en los artículos quinto (inciso segundo), sexto y sexto bis transitorios.

De acuerdo al inciso segundo del artículo quinto transitorio, los contribuyentes (empresas constructoras) que solicitaron el respectivo permiso de edificación con anterioridad al 30 de abril del año 2023 podrán seguir deduciendo un 0,65 del IVA en 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, siempre que las ventas como los contratos generales de construcción que dan cuenta del proyecto contenido en el permiso de edificación solicitado con anterioridad al 30 de abril de 2023 cumplan con los requisitos establecidos en la propia norma legal².

Si, con posterioridad a esa fecha, se produce una modificación sustancial en el objeto del contrato y/o en el permiso municipal de edificación, se debe entender que se trata de un nuevo contrato general de construcción o de una nueva construcción respectivamente que, para efectos tributarios debe registrarse por el texto vigente al momento de dicha modificación, cumpliendo los demás requisitos legales³.

Al respecto, este Servicio ha entendido que existe una modificación sustancial en el objeto del contrato cuando ella implique la construcción de un inmueble distinto al originalmente pactado construir, en el referido contrato general de construcción.⁴

En el presente caso, si bien el contribuyente solicitó el permiso de edificación con anterioridad al 30 de abril de 2023 y el contrato general de construcción reúne los requisitos establecidos en el artículo 21 del DL N° 910, correspondiendo la utilización íntegra del beneficio, resta considerar si el aumento en el número de casas indicado en su presentación (de 298 a 326) constituye una modificación sustancial en el proyecto original y consecuentemente en el objeto del contrato.

Sobre la materia, es pertinente considerar lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 5.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que otorga un criterio objetivo, al disponer que “en el mismo período señalado en el inciso anterior⁵, el propietario podrá modificar el proyecto en construcción en base a las mismas normas con que éste fue aprobado, siempre que la modificación no contemple un aumento de superficie edificada mayor al 5% o nuevos destinos no admitidos por la normativa vigente al momento de solicitar la modificación.”

Conforme lo anterior, y bajo el supuesto que las viviendas del proyecto habitacional constituyen unidades de superficie construida homogéneas entre sí, el incremento en 28 casas respecto del número original de 298, representaría un 9,4% en la superficie edificada, lo que es superior al 5%

¹ Permiso de edificación N° 51 de 2/8/2021.

² En el caso de los contratos generales de construcción, éstos no deben ser por administración y deben tener por objeto la construcción de un bien corporal inmueble para habitación, cuyo valor no exceda de 2.000 UF o de 2.200 UF en el caso de contratos generales de construcción destinados al mismo fin suscritos con beneficiarios de un subsidio habitacional que financien con dicho subsidio, en todo o parte dichas operaciones, en cuyo caso el beneficio asciende a un 0,1235 del valor del contrato.

³ Circular N° 37, de 2023

⁴ Circular N° 39 de 2009

⁵ Esto es, en el tiempo que medie entre el otorgamiento del permiso y la recepción de una obra.

que contempla la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, constituiría una modificación sustancial en el proyecto original, incluso manteniendo el destino que se consideró al momento de otorgarse el permiso de edificación.

Finalmente, por tratarse la modificación contractual de un cambio sustancial en el contrato, para efectos de utilizar el beneficio contenido en el artículo 21 del DL N° 910 constituye un nuevo contrato general de construcción y deberá regirse por las normas vigentes al momento de la referida modificación, no correspondiendo utilizar el CEEC en los términos establecidos en el inciso segundo del artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.420; es decir con la tasa del 0,65.

JAVIER ETCHEBERRY CELHAY
DIRECTOR (S)

Oficio N° 1536, de 01-08-2024
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos