

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – DECRETO LEY N° 910 DE
1975, ART. 21 – LEY N° 21.420 – LEY N° 21.462 – LEY N° 21.558 –
CIRCULAR N° 43 DE 2022 (ORD. N° 1667, DE 08.06.2023)**

Crédito especial de empresa constructora en caso de cambios en el contrato.

De acuerdo con su presentación, una sociedad inmobiliaria celebró un contrato de construcción a suma alzada, con el objeto de construir un edificio habitacional de 44 departamentos distribuidos en 10 pisos, y que contaría con 3 pisos subterráneos para estacionamientos y bodegas, pero luego se redujo a dos el número de pisos subterráneos, lo que se traduce en una disminución en el número de estacionamientos y bodegas originalmente tenidos en cuenta, pero manteniendo igual el resto del proyecto. De esta forma, el contribuyente consulta si lo anterior genera algún tipo de traba para acceder al crédito especial de empresa constructora (CEEC), aun cuando no exista una modificación sustancial del mismo.

Al respecto, se entiende que la consulta dice relación con los requisitos para beneficiarse con el CEEC establecido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 (DL N° 910), tras las modificaciones legales y normas transitorias introducidas por la Ley N° 21.420, y sus modificaciones posteriores introducidas por la Ley N° 21.462 y la Ley N° 21.558, así como de lo instruido por este Servicio en su oportunidad mediante la Circular N° 43 de 2022. En particular, con la exigencia 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.

En ese contexto se informa que 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”¹.

En un sentido similar, se ha interpretado que “hay una modificación sustancial del objeto del contrato” cuando “ella 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”².

Teniendo presente lo anterior, se informa que la sola circunstancia de reducir de 3 a 2 pisos subterráneos en un proyecto de edificio habitacional no constituiría un cambio sustancial que implique un nuevo contrato respecto del originalmente pactado.

Luego, el peticionario puede acogerse al CEEC 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.

**HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR**

Oficio N° 1667, de 08.06.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ Ver Oficios N° 1307 de 2018, N° 2804 de 2018, N° 2861 de 2020 y N° 773 de 2023.

² La Circular N° 39 del 2009, que impartió instrucciones sobre las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.259 al artículo 21 del DL N° 910.