

VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – DECRETO LEY N° 910 DE 1975, ARTÍCULO 21 – REGLAMENTO LIVS, ART. 12 – CIRCULAR N° 37 DE 2023 – OFICIOS N° 11 DE 2018, N° 4795 DE 2004, N° 2149 DE 2004 Y N° 528 DE 2022 (ORD. N° 1730, DE 14.07.2026)

Crédito especial de empresas constructoras

De acuerdo con su presentación, un grupo inmobiliario que se dedica principalmente a la construcción y desarrollo de viviendas sociales, mediante diversas sociedades del grupo (sociedades) habría construido directamente proyectos habitacionales hasta alcanzar un estado de avance de entre el 60% y el 75%, dependiendo de cada proyecto. Respecto de la parte restante, dichas sociedades habrían contratado el término de la construcción a otras empresas del grupo (empresas contratistas) mediante contratos generales de construcción a suma alzada.

Las empresas contratistas que terminaron la construcción solicitaron y obtuvieron el crédito especial de empresas constructoras (CEEC) en proporción al avance que efectivamente ejecutaron. Por su parte, las sociedades que iniciaron y ejecutaron la mayor parte de las obras solicitaron el CEEC correspondiente a dicha proporción, el que habría sido retenido por este Servicio.

En ese contexto, solicita confirmar que las sociedades que construyeron directamente entre el 60% y el 75% de los inmuebles tienen derecho al CEEC establecido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 (DL N° 910), en proporción al avance ejecutado directamente por ellas, y que la distribución proporcional del beneficio entre ambos grupos de sociedades es procedente.

Al respecto se informa que, conforme con el artículo 21 del DL N° 910, las empresas constructoras tienen derecho a deducir de sus pagos provisionales mensuales obligatorios el 0,65 del débito del IVA que deban determinar en la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos, cuyo valor no exceda de 2.000 o 2.200¹ unidades de fomento (UF), con un tope de hasta 225 UF por vivienda, y también en los contratos generales de construcción a suma alzada, con igual tope².

Por otra parte, es importante precisar que, para otorgar derecho al CEEC, el contrato debe tener la naturaleza de contrato general de construcción, en los términos del artículo 12 del Reglamento de la LIVS³. Esto es, que tenga por finalidad la confección de una obra material inmueble nueva que incluya a lo menos dos especialidades, sin limitarse a terminaciones propias de los contratos de instalación o confección de especialidades⁴.

En consecuencia, si del examen de los antecedentes que obren en poder del Servicio y en el ejercicio de sus facultades de fiscalización, se concluye que el contrato respectivo no corresponde a un contrato general de construcción sino a uno de instalación o confección de especialidades⁵, dicho contrato no da derecho al CEEC, y las sumas que hubieren sido imputadas o devueltas por ese concepto deberán ser restituidas con los reajustes, intereses y multas que correspondan⁶.

¹ Respecto de las ventas de viviendas exentas de IVA efectuadas a beneficiarios de subsidio habitacional otorgado por el MINVU.

² Las instrucciones vigentes respecto del régimen transitorio del CEEC constan en Circular N° 37 de 2023.

³ Contenido en el DS N° 55 de 1977.

⁴ Ver oficios N° 11 de 2018, N° 4795 de 2004, N° 2149 de 2004 y N° 528 de 2022.

⁵ A modo de ejemplo, la instalación de tabiques, shafts, vigones de volcánita, enlucidos a yesos de muros y cielos, cerámicas de pisos y muros, marcos de puertas, guardapolvos y cornisas, revisión y terminación de ventanas, pinturas, papeles de muros, alfombras, instalaciones eléctricas, corrientes débiles y sanitarias, artefactos sanitarios y eléctricos, y terminación de áreas comunes con cerámicas, pintura, iluminación. Ver oficios N° 4795 y 2149, ambos de 2004.

⁶ Ver artículo 97 del Código Tributario.

Por tanto, en estricto rigor, no es posible confirmar lo solicitado por el peticionario. En efecto la sociedad que construyó directamente la obra, que contrató ciertas especialidades y que vende las viviendas a los beneficiarios del subsidio habitacional, es quien tiene derecho a solicitar el CEEC en dichas ventas, en la medida que se cumplan los demás requisitos establecidos en el artículo 21 del DL N° 910.

JORGE TRUJILLO PUENTES
DIRECTOR

Oficio N° 1730, de 14.07.2026
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos