

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – LEY N° 21.420,
ART.TRANSITORIOS 5°, 6° Y 6° BIS – DECRETO LEY N° 910 DE 1975, ART. 21 –
ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, ART. 5.1.18 –
CIRCULAR N° 37 DE 2023 – OFICIO N° 1345 DE 2025, OFICIO N° 1175 Y
OFICIO N° 1536 DE 2024 (ORD. N° 2239, DE 31.08.2026)**

Modificación sustancial

De acuerdo con su presentación, una empresa constructora cuenta con un permiso municipal de edificación (PME) solicitado con anterioridad al 30 de abril de 2023. Tras agregar que en el período que medie entre el otorgamiento del permiso y la recepción de la obra podrían producirse cambios a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) o a los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) que habilitarían al titular para acogerse a las nuevas disposiciones conforme al inciso primero del artículo 5.1.18 de la OGUC, consulta si dicha situación, aun cuando implique un aumento en más de un 5% de la superficie construida, lo habilita para acogerse íntegramente al CEEC conforme lo establece el inciso segundo del artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.420, habida cuenta de que la fecha de solicitud del PME no se modifica, por lo que no debiera considerarse un cambio sustancial.

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 optar a los regímenes transitorios del 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, este Servicio ha sido consistente en sostener que tiene calidad de sustancial una modificación que contemple un aumento mayor al 5% de la superficie edificada⁴.

En consecuencia, la modificación de la OGUC o de los IPT no es relevante para determinar la ocurrencia de un cambio sustancial, sino solo el hecho objetivo que el contribuyente modifique el PMI o el respectivo contrato general de construcción en términos que ello implique un aumento de superficie edificada superior al 5% de la originalmente autorizada o convenida. Si dicho umbral se supera, la modificación tendrá el carácter de sustancial para efectos del CEEC, por lo que se entenderá que se trata de una nueva construcción, pudiendo acogerse al régimen de CEEC parcial contenido en el artículo sexto bis de las disposiciones transitorias de la Ley N° 21.420, en la medida que se cumplan con los requisitos dispuestos al efecto.

JORGE TRUJILLO PUENTES
DIRECTOR
Oficio N° 2239, de 31.08.2026
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 y N° 1345 de 2025.