

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 12 LETRA F – LEY
N° 21.420 – DECRETO LEY N° 910 DE 1975, ART. 21 – CIRCULAR N° 37 DE 2023 Y
CIRCULAR N° 26 DE 1987 – OFICIO N° 2185 DE 2019 Y OFICIO N° 1685 DE 2010
(ORD. N° 2283, DE 04.09.2026)**

Crédito especial empresa constructora en caso de locales comerciales incorporados en proyecto habitacional.

De acuerdo con su presentación, tras señalar que los proyectos habitacionales construidos al amparo del Decreto Supremo N° 19 y de resoluciones exentas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) deben incorporar equipamiento básico de uso comercial o de servicios, debiendo al menos uno de los locales comerciales ser transferido a la comunidad de copropietarios para su arriendo, consulta si estos locales, al constituir un equipamiento obligatorio e integrante del proyecto habitacional y no un desarrollo comercial autónomo, pueden acogerse al crédito especial para empresas constructoras (CEEC) o si deben excluirse del beneficio.

Al respecto se informa que el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 (DL N° 910)¹ establece un crédito a favor de las empresas constructoras consistente en el derecho a deducir de los pagos provisionales mensuales obligatorios un porcentaje² 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 2.200 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 tope³.

Por su parte, la letra F del artículo 12 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) libera de IVA, entre otros, a los contratos generales de construcción cuando hayan sido financiados, en definitiva, en todo o parte con un subsidio habitacional otorgado por el MINVU, de forma tal que por esta vía los beneficiarios de dicho subsidio puedan acceder a una vivienda propia⁴, contratos que conforme con el inciso primero del artículo 21 del DL N° 910, también se benefician con el CEEC.

Establecido que el beneficio sólo procede para las empresas constructoras, el inciso tercero del citado artículo 21 dispone que, para los “efectos de este artículo, deben entenderse incluidos en el concepto “habitación”, también las dependencias directas, tales como estacionamientos y bodegas amparadas por un mismo permiso de edificación o un mismo proyecto de construcción, siempre que el inmueble destinado a la habitación propiamente tal constituya la obra principal del contrato o del total contratado. Para acceder al beneficio la empresa constructora deberá contar con el respectivo permiso municipal de edificación”⁵.

De este modo, los proyectos habitacionales a que se refiere su consulta se benefician con el CEEC sólo respecto de los inmuebles para habitación que se construyan y dependencias directas de las viviendas amparadas en el mismo proyecto de construcción, no así respecto del equipamiento comunitario obligatorio de tales proyectos, tales como locales comerciales, ni aun cuando al menos uno de ellos deba ser transferido a la comunidad para disminuir los gastos comunes, al no estar contemplado dicho beneficio en la ley⁶.

**JORGE TRUJILLO PUENTES
DIRECTOR**

Oficio N° 2283, de 04.09.2026
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

¹ Eliminado a contar del 1° de enero de 2027 por la Ley N° 21.420 y sus modificaciones.

² Ver artículos quinto, sexto y sexto bis transitorio de la Ley N° 21.420.

³ Las instrucciones vigentes respecto del régimen transitorio del CEEC constan en Circular N° 37 de 2023.

⁴ Ver Oficio N° 2185 de 2019.

⁵ Ver instrucciones en Circular N° 26 de 1987

⁶ En este sentido, ver Oficio N° 1685 de 2010.