

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – LEY N° 21.420, ART. 5 Y
ART. 5° TRANSITORIO – DECRETO LEY N° 910 DE 1975, ART. 21 –
OFICIO N° 1667 DE 2023 Y OFICIO N° 773 DE 2023 (ORD. N° 2408, DE 16.09.2026)**

Modificaciones sustanciales a permiso de edificación

De acuerdo con su presentación:

- 1) Un proyecto de construcción con destino habitacional y comercial contaba con permiso de edificación de fecha 27.07.2021.
- 2) Con fecha 30.12.2022 se ingresó una primera modificación a dicho permiso, que representó un incremento del 6,14% respecto de la superficie originalmente autorizada.
- 3) Con posterioridad a esa modificación el inmueble en construcción y la titularidad del permiso fueron transferidos a una segunda sociedad a quien se le aprobó, con fecha 22.05.2026, una segunda modificación al permiso en virtud de la cual la superficie edificada total disminuyó en un 15,06% respecto del permiso inmediatamente anterior, y en un 9,85% respecto del permiso original.
- 4) Con fecha 10.03.2026, se cedió nuevamente el permiso a una tercera sociedad quien suscribirá el contrato general de construcción a suma alzada a que se refiere la consulta.

Tras señalar, en presentación complementaria, que la actual propietaria del permiso evalúa solicitar una tercera modificación que incidiría en la cantidad total de unidades de vivienda del proyecto, ya sea aumentando o disminuyendo dicho número, sin que dicha modificación implique una variación de la superficie edificada total autorizada, formula una serie de consultas relativas al concepto de modificación sustancial en el contexto del artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.420 para efectos de utilizar íntegramente el crédito especial para empresas constructoras (CEEC) en el caso descrito.

Al respecto se informa que, conforme con el artículo 5° de la Ley N° 21.420, en concordancia con el inciso primero del artículo quinto transitorio de la señalada ley, se eliminó el beneficio contenido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 (DL N° 910), a contar del 01.01.2027¹, estableciendo un régimen de transición para morigerar los efectos hasta su total eliminación.

Precisado lo anterior, en lo que interesa, el inciso segundo del artículo quinto transitorio establece que los contribuyentes (empresas constructoras) que hayan solicitado el respectivo permiso de edificación con anterioridad al 30.04.2023, podrán deducir un 0,65 del IVA, respecto de 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.

Por lo tanto, para que sea aplicable el beneficio, en lo fundamental es necesario que el permiso de edificación haya sido ingresado antes del 30.04.2023. Si con posterioridad a esa fecha se introducen modificaciones al permiso, se deberá analizar si constituyen cambios sustanciales de las obras comprometidas construir y respecto de las cuales se suscribirá un contrato general de construcción.

Considerando que en el presente caso el permiso original de edificación fue otorgado con fecha 27.07.2021, se cumple la exigencia de haberse solicitado con anterioridad al 30.04.2023.

Por otra parte, atendido que primera modificación (30.12.2022) fue efectuada antes del 30.04.2023, también queda, por derecho propio, cubierta por la norma.

Por lo tanto, la empresa constructora podrá utilizar íntegramente el beneficio contenido en el artículo 21 del DL N° 910, cumpliendo con las demás exigencias legales, conforme con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.420, siendo irrelevante la modificación solicitada con anterioridad al 30.04.2023.

¹ Artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.420.

Lo anterior, con independencia de si todo o parte del aumento en la superficie construida corresponde a estacionamientos o a viviendas².

El mismo análisis debe efectuarse respecto de la segunda modificación del permiso cedido a una segunda sociedad (de fecha 22.05.2026), en virtud de la cual la superficie edificada total disminuyó en un 15,06%, precisándose que la cesión del permiso no constituye por sí sola un cambio sustancial en el referido permiso³ (salvo que concurra, además con otras modificaciones sustanciales en el objeto del contrato).

En este caso, en la medida que la modificación consiste en una disminución, y no en un aumento, de la superficie construida, no tendría el carácter de sustancial, por lo que el contribuyente podrá seguir utilizando el beneficio contenido en el artículo 21 del DL N° 910.

Finalmente, atendido que el permiso de edificación otorgado con fecha 27.07.2021 autorizó la construcción de inmuebles con destino habitacional y comercial, se hace presente que el beneficio contenido en el artículo 21 del D. N° 910 no es aplicable la construcción de inmuebles con destino comercial.

JORGE TRUJILLO PUENTES
DIRECTOR

Oficio N° 2408, de 16.09.2026

Subdirección Normativa

Depto. de Impuestos Indirectos

² Oficio N° 1667 de 2023.

³ Oficio N° 773 de 2023.