

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – DECRETO LEY N° 910 – ART. 21 – LEY
20.780 – ART.12 TRANSITORIO – LEY 20.899 – ART. 8°– OFICIO N° 2892 DE 2019.
(ORD. N° 2771, DE 12.09.2022)**

Implicancias de modificar contratos de construcción frente al crédito especial de empresas constructoras.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre las implicancias de modificar los contratos de construcción frente al crédito especial de empresas constructoras.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una compañía dedicada al giro de construcción de viviendas ha suscrito diversos contratos de construcción acogidos al Decreto Supremo N° 49 de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU).

Debido a la situación de pandemia que afectó al país y al mundo en los últimos años, se generó un alza importante y extraordinaria en el costo de algunos materiales de construcción, afectando a muchos proyectos.

En virtud de esta situación, el MINVU determinó que, en cumplimiento del principio de la buena fe y la prohibición de enriquecimiento sin causa, considerando el equilibrio económico del contrato y las prestaciones mutuas, se autorizara a las Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMI) para asignar subsidios adicionales a los proyectos ingresados en los programas del Decreto Supremo N° 49 de 2011, cuyos llamados se hayan efectuado durante los años 2019, 2020 y 2021, con el objeto de cubrir el mayor valor de los costos de construcción generados y a solicitud del Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) respectivo.

Agrega que, posteriormente, el MINVU delegó a los SEREMI la facultad de incrementar los subsidios de construcción asignados originalmente a proyectos seleccionados, a solicitud del SERVIU, mediante resolución del SEREMI fundada en el alza extraordinaria de precios de materiales de construcción.

Tras citar la normativa aplicable y referirse al Oficio N° 2892 de 2019, solicita confirmar que:

- 1) El citado oficio está vigente y es aplicable para las modificaciones de contratos de construcción que deberán otorgarse de acuerdo a lo señalado por el MINVU; por lo cual, si en virtud de estas modificaciones de contratos por alza extraordinaria de materiales de construcción el valor de las viviendas excede las 2.200 unidades de fomento (UF), las empresas constructoras no tendrán derecho al crédito especial empresa constructora (CEEC), debiendo en este caso, cumplirse la obligación de reintegro, si fuere procedente.
- 2) Que en el evento que las mencionadas modificaciones de contratos de construcción causen variaciones al crédito potencial disponible inicialmente previsto, deberá procederse al ajuste correspondiente en los siguientes estados de pago, modificando el CEEC aplicable de conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 (“DL N° 910”).

II ANÁLISIS

El inciso primero del artículo 21 del DL N° 910 establece un crédito especial que favorece exclusivamente a las empresas constructoras (CEEC) por la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos o bien cuando suscriban contratos generales de construcción por dichos inmuebles, que no sean por administración, cuyo valor no exceda de 2.000 UF, con un tope del beneficio de hasta 225 UF por vivienda o bien por los contratos generales de construcción de dichos inmuebles, que no sean por administración, con igual tope por vivienda¹.

Por su parte, el artículo duodécimo transitorio de la Ley N° 20.780, modificado por el N° 10 del artículo 8° de la Ley N° 20.899, incorporó un nuevo tope, a partir del 1° de enero del año 2017,

¹ De acuerdo al mismo inciso primero del artículo 21 del DL N° 910, el beneficio se extiende a las empresas constructoras por las ventas de viviendas o contratos generales de construcción que se encuentren exentos de IVA por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el MINVU conforme lo dispuesto en la primera parte del artículo 12, letra F, de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), en cuyo caso el beneficio será equivalente al 0,1235, del valor de la venta, descontado el terreno y con igual tope por vivienda. Ver instrucciones en la Circular N° 13 de 2016.

para las viviendas financiadas en todo o parte con subsidios otorgados por el MINVU², el cual asciende a 2.200 UF.

Como se aprecia, y según resolviera este Servicio mediante el Oficio N° 2892 de 2019, respecto de la consulta 1) del Antecedente se informa que el límite legal de 2.000 o 2.200 UF sólo puede ser modificado por otra ley y no puede alterarse por vía interpretativa, aún cuando ocurran hechos imprevistos e irresistibles – como los referidos en su consulta – que pudieran aumentar el valor de los materiales de construcción y, con ello, el precio de las viviendas vendidas o construidas.

En consecuencia, si, producto de las modificaciones referidas en su consulta, el valor de todos o parte de los inmuebles vendidos o construidos supera las 2.200 UF, la empresa constructora no tiene derecho a utilizar el CEEC por dichas viviendas, por lo que deberá restituir al fisco el crédito utilizado indebidamente.

Por otro lado, de acuerdo al inciso sexto del artículo 21 del DL N° 910, cuando el contrato general de construcción incluya inmuebles para habitación, que no excedan de 2.000 UF (o 2.200 UF en este caso) y otros que sobrepasen tal monto, se debe calcular el crédito potencial total.

Al respecto, el inciso séptimo del citado artículo 21 prescribe expresamente que las modificaciones o el término anticipado de un contrato general de construcción, que causen variaciones al crédito potencial disponible inicialmente previsto darán lugar al ajuste correspondiente en los siguientes estados de pago, con el consiguiente derecho a crédito o la obligación de reintegro respectiva.

Como se puede observar, en cuanto a la consulta 2) del Antecedente, el legislador reguló expresamente los efectos que se producirán si como consecuencia de las modificaciones a los contratos originalmente pactados, se generaran alteraciones al crédito potencial disponible y, con ello, al monto del CEEC que ha utilizado o pretende utilizar la empresa constructora.

Luego, si como consecuencia de las modificaciones señaladas en el Antecedente se produce una alteración al crédito potencial disponible originalmente determinado, se deberá proceder en los términos señalados en el inciso séptimo antes citado. Esto es, la empresa constructora deberá ajustar sus siguientes estados de pago, junto con el consiguiente derecho a crédito o la obligación de reintegro respectiva, derivada del recálculo del CEEC ya utilizado anteriormente.

III CONCLUSIONES

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado, se informa que:

- 1) El Oficio N° 2892 del 2019 se encuentra vigente, reiterando que no es posible alterar, por vía interpretativa, el tope legal de 2.200 UF aplicable a las operaciones descritas.

Luego, si en virtud de las modificaciones señaladas en el Antecedente el valor de las viviendas medidas o construidas excede dicho límite, las empresas constructoras no tendrán derecho CEEC, debiendo cumplirse la obligación de reintegro, si fuere procedente.

- 2) Si las modificaciones de contratos de construcción causan variaciones al crédito potencial disponible inicialmente previsto, se deberá efectuar el ajuste correspondiente en los siguientes estados de pago, modificando el CEEC aplicable, conforme lo establecido en el inciso séptimo del artículo 21 del DL N° 910.

HERNÁN ANDRÉS FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 2771, de 12-09-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

² El Decreto Supremo N° 49 de 2011 establece un subsidio habitacional, otorgado por dicho ministerio, destinado a financiar la adquisición o construcción de viviendas, por lo que las operaciones realizadas al amparo de dicha norma estarán cubiertas por la exención del artículo 12, letra F, de la LIVS.