

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 12 LETRA F – DECRETO LEY
N° 910 – ART. 21 – LEY 21.420 – ART. 5° Y 6° TRANSITORIOS – CIRCULAR N° 43 DE
2022 – (ORD. N° 2964, DE 04.10.2022)**

Aplicación del artículo quinto transitorio y sexto transitorio de la Ley N° 21.420 a las ventas realizadas por empresa constructora e inmobiliaria a la vez.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el crédito especial de empresas constructoras establecido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 y la aplicación de los artículos quinto, quinto transitorio y sexto transitorio de la Ley N° 21.420, a las ventas realizadas por una empresa constructora e inmobiliaria a la vez.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una empresa constructora e inmobiliaria a la vez, que tiene por objeto la construcción y venta de viviendas sociales, se encuentra actualmente beneficiada por el crédito especial para las empresas constructoras (“CEEC”) establecido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 (DL N° 910), régimen que será eliminado a partir del primero de enero del 2025, de acuerdo a lo establecido por la Ley N° 21.420.

Señala que los artículos quinto y sexto transitorios de la Ley N° 21.420 no distinguen entre una empresa constructora (EC) y una empresa constructora e inmobiliaria a la vez (ECI), para efectos del cumplimiento de los requisitos que le permiten mantener totalmente el derecho al CEEC.

En efecto, en ambos casos se requiere: (i) Que los contribuyentes hayan realizado las ventas y celebrado los contratos de construcción con anterioridad al 1° de enero del año 2023; (ii) haber obtenido el respectivo permiso municipal de edificación con anterioridad al 1° de enero del 2023; y (iii) que las obras se hayan iniciado al 31 de diciembre de 2023.

En la práctica, a juicio del contribuyente, el legislador pareciera estar obligando a la ECI a solo realizar ventas en verde (sin haberse iniciado la construcción) para poder hacer uso del CEEC, en tanto sería prácticamente imposible celebrar contratos de compraventa antes del 1° enero de 2023 respecto de proyectos que cuentan con permiso de edificación, pero cuyas obras se han iniciado antes del 1° de enero 2023.

Tras señalar que lo anterior resultaría arbitrario, considerando que la EC podrá hacer uso del CEEC si, cumpliendo con los demás requisitos legales, inicia las obras antes del 31 de diciembre de 2023, solicita aclarar:

- 1) Si una ECI, contando con permiso de edificación antes del 1° de enero de 2023 y habiéndose iniciado las obras antes del 31 de diciembre de 2023, mantendría su derecho de aprovechar el CEEC en los términos de la norma actual.
- 2) El concepto de “ventas realizadas” o “hayan realizado las ventas”.

II ANÁLISIS

La Ley N° 21.420, entre otras modificaciones, elimina el artículo 21 del DL N° 910, que contiene el denominado CEEC.

Por su parte, los artículos quinto y sexto transitorios de la Ley N° 21.420, modificados por la Ley N° 21.462, contemplan un régimen de transición hasta la completa eliminación del CEEC, hecho que ocurre a partir del 1° de enero de 2025.

Al respecto, el inciso segundo del artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.420 prescribe que mantendrán el beneficio de deducir un 0,65 del débito del IVA respecto de las ventas y contratos generales de construcción de dichas obras, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 del DL N° 910, vigente a la fecha de publicación de la ley en el Diario Oficial, los contribuyentes que hubieren:

- i) Realizado las ventas y celebrado los contratos antes referidos (de construcción por suma alzada) con anterioridad al 1° de enero de 2023,
- ii) Obtenido el respectivo permiso municipal de edificación con anterioridad a dicha fecha,
- iii) Siempre que al 31 de diciembre de 2023 las obras ya se hayan iniciado.

Asimismo, establece que, si cumplen con los mismos requisitos antes señalados, mantendrán el beneficio las empresas constructoras por las ventas de viviendas que se encuentren exentas de IVA por efectuarse a beneficiarios de un Subsidio Habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme con lo dispuesto en la primera parte del artículo 12, letra F, de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), el cual será equivalente a un 0,1235 del valor de la venta y se deducirá de los pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

A partir de las normas transitorias señaladas y lo instruido en la Circular N° 43 de 2022, se entiende que los contratos de venta de bienes corporales inmuebles para habitación – independientemente de la fecha de suscripción – cuya construcción se inicie con anterioridad al 31 de diciembre de 2023 y cuyo permiso municipal de edificación se haya obtenido con anterioridad al 1° de enero de 2023, podrán acceder al beneficio analizado, en los mismos términos del artículo 21 del DL N° 910, en su versión vigente al 4 de febrero de 2022.

Lo anterior, como es natural, siempre que el objeto de la venta sea un bien corporal inmueble cuyo valor no exceda de 2.000 unidades de fomento (UF) o de 2.200 UF en el caso de ventas de viviendas que se encuentren exentas de IVA por aplicación de la letra F del artículo 12 de la LIVS; en ambos casos con un tope de 225 UF por unidad vivienda.

Finalmente, considerando lo señalado respecto de la consulta 1) del Antecedente, es innecesario referirse a la consulta 2) del Antecedente.

III CONCLUSIÓN

Conforme a lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que la ECI mantendría su derecho al CEEC, de manera completa, en las ventas de inmuebles – independientemente de la fecha de su suscripción – que haya construido, siempre que dichas ventas cumplan los siguientes requisitos:

- a) Su objeto sea un bien corporal inmueble para habitación cuyo valor no exceda de 2.000 UF o de 2.200 UF en el caso de ventas de viviendas que se encuentren exentas de IVA por aplicación de la letra F del artículo 12 de la LIVS; en ambos casos con un tope de 225 UF por unidad vivienda;
- b) Que se haya obtenido el respectivo permiso municipal de edificación con anterioridad al 1° de enero de 2023; y
- c) Que las obras se hayan iniciado a más tardar el 31 de diciembre de 2023.

RICARDO PIZARRO ALFARO
DIRECTOR (S)

Oficio N° 2964, de 04-10-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos