

VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART.12 LETRA F – DECRETO LEY N° 910 – ART. 21 – LEY N° 21.420 – ART. 5° TRANSITORIO INCISO SEGUNDO – (ORD. N° 3070, DE 19.10.2022)

Procedencia del crédito especial de empresas constructoras establecido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la procedencia del crédito especial de empresas constructoras establecido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, y tras las modificaciones introducidas por la Ley N° 21.420 al crédito especial de empresas constructoras (CEEC) establecido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 (DL N° 910), consulta:

- 1) Si el contrato de construcción se firma antes del 1° de enero de 2023, mantiene el CEEC totalmente como antes de la reforma.
- 2) Si, tratándose de autoconstrucción, las ventas de viviendas que se hagan antes del 1° de enero de 2023 serían totalmente exentas. Si quedarían gravadas las escrituras de venta firmadas después del 1° de enero de 2023. En este caso, consulta si existe norma transitoria y qué pasaría con un proyecto que se empezó a vender y escriturar antes del 1° de enero de 2023 y le quedan viviendas para después de esa fecha.

II ANÁLISIS

El inciso segundo del artículo quinto transitorio de la Ley N° 21.420¹ establece que las empresas constructoras que celebren² contratos generales de construcción, que no sean por administración de bienes corporales inmuebles para habitación, con anterioridad al 1° de enero de 2023, y que cumplan con los requisitos que se señalan a continuación, podrán deducir como CEEC un 0,65 del débito del IVA, que deban determinar respecto de los referidos contratos, en los mismos términos del artículo 21 del DL N° 910, en su versión vigente al 4 de febrero de 2022:

- a) Tratarse de un contrato general de construcción que no sea por administración, que recaiga sobre un bien corporal inmueble destinado a la habitación, cuyo valor no exceda de 2.000 UF, con un tope de 225 UF por unidad de vivienda;
- b) Que estos contratos se hayan celebrado antes del 1° de enero de 2023;
- c) Que se haya obtenido el respectivo permiso municipal de edificación con anterioridad al 1° de enero de 2023; y,
- d) Que las obras se hayan iniciado al 31 de diciembre de 2023³.

Luego, en relación con la consulta 1) del Antecedente, se informa que el contrato de construcción firmado (se entiende, celebrado) antes del 1° de enero de 2023, y que cumple demás exigencias legales, mantiene el CEEC totalmente como antes de la reforma.

En cuanto a la consulta 2) del Antecedente, se informa que la Ley N° 21.420, salvo lo relacionado con la utilización del CEEC, mantuvo vigentes las exenciones de IVA en las ventas y en los contratos de construcción de viviendas cuando son financiadas en todo o parte con subsidio habitacional, según lo dispone la letra F del artículo 12 de la LIVS.

¹ La Ley N° 21.420 fue modificada por la Ley N° 21.462.

² La Circular N° 43 de 2022 instruye que “celebrar” implica que las características o elementos que determinan las consecuencias jurídicas para la legislación tributaria hayan sido determinados con anterioridad al 1° de enero de 2023 o entre dicha fecha y el 31 de diciembre de 2024, según se trate del artículo quinto o sexto transitorio de la Ley N° 21.420, respectivamente. En otras palabras, debe tratarse de actos o contratos suscritos o perfeccionados con anterioridad al 1° de enero de 2023 o entre dicha fecha y el 31 de diciembre de 2024, según corresponda.

³ La obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, conforme lo señalado en el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

III CONCLUSIÓN

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

- 1) Los contratos generales de construcción que no sean por administración de viviendas, celebrados con anterioridad al 1° de enero de 2023, mantendrán el beneficio del CEEC, en los mismos términos establecidos en el artículo 21 del DL N° 910, vigente al 4 de febrero de 2022, cumpliendo las demás exigencias legales.
- 2) Las ventas de viviendas de proyectos de autoconstrucción se encuentran exentas de IVA por aplicación de la exención contenida en la letra F del artículo 12 de la LIVA, no verán alterada esta situación a contar del 1° de enero de 2023, por lo que, si se firman las escrituras de venta después de dicha fecha, se mantendrán exentas.

HERNÁN ANDRÉS FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 3070, de 19-10-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos