

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – DECRETO LEY N° 910 DE 1975 – ART. 21. –
(ORD. N° 668, DE 01.03.2022)**

Beneficio establecido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975, por el avance de obra interrumpida temporalmente.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la procedencia de utilizar el beneficio establecido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 por el avance de obra de un proyecto cuyo desarrollo se interrumpe temporalmente.

I. ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, la constructora mantenía un contrato de construcción a suma alzada con una inmobiliaria, suscrito en septiembre de 2019, para la construcción de un edificio de departamentos.

Estando el trabajo en desarrollo, a fines del año 2019 se decidió la suspensión de las faenas por razones de fuerza mayor y, habiendo transcurrido un tiempo razonable sin tener claridad sobre la oportunidad en que se podrían reanudar las obras, las partes acordaron efectuar una liquidación del avance de obra para efectos que la constructora devolviera los anticipos recibidos desde la inmobiliaria para el desarrollo de la misma y quedar en libertad de acción, esperando las condiciones propicias para continuar con el proyecto.

Para estos efectos, en abril de 2020 suscribieron un finiquito del contrato de construcción en virtud del cual las partes acuerdan dar por terminada las obras en construcción del proyecto, poniendo término anticipado al contrato, se reconoce un avance de obra y acuerdan su liquidación económica, otorgándose el finiquito y declarando el término de la relación contractual entre las partes.

En términos prácticos, a la fecha de suspensión de los trabajos la obra llevaba un avance de un 4,74%, lo que quedó consignado en el finiquito del contrato, emitiendo la constructora la correspondiente factura por la suma neta del avance más el IVA correspondiente y descontando el impuesto especial de empresas constructoras (CEEC), en los términos establecidos en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975, por tratarse de una obra que a esa fecha cumplía los requisitos para ello.

Al haber efectuado el descuento del CEEC en la factura correspondiente, la constructora procedió a la rebaja correspondiente a dicho crédito en la declaración de impuestos del período de la facturación, solicitando confirmar que procede el uso del beneficio contenido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 por el avance de obra del proyecto cuyo desarrollo se interrumpe temporalmente.

II. ANÁLISIS

El artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 otorga a las empresas constructoras el derecho a deducir del monto de sus pagos provisionales obligatorios de la Ley sobre Impuesto a la Renta, el 0,65 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 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 unidades de fomento por vivienda.

Igual beneficio favorece a las empresas constructoras por los contratos generales de construcción de inmuebles para habitación, que no sean pactados por administración, con igual tope por vivienda.

Para hacer uso del beneficio la empresa constructora debe contar con el respectivo permiso de edificación.

Por su parte, el inciso séptimo de la citada norma legal contempla la posibilidad que los contratos sean modificados o bien se efectúe por cualquier causa el término anticipado de éstos, estableciendo claramente que, si producto de ello se ocasionan variaciones al crédito potencial disponible inicialmente previsto, ello dará lugar al ajuste correspondiente en los siguientes estados de pago, con el consiguiente derecho a crédito o la obligación de reintegro respectiva.

La misma norma dispone que, tratándose de contratos generales de construcción destinados a completar la construcción de inmuebles para habitación, los ajustes deben considerar el valor de las obras preexistentes, el cual deberá ser declarado en el contrato.

Como se puede apreciar, teniendo presente que el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 favorece a las empresas constructoras por la construcción o venta de un inmueble destinado a la habitación, mientras no se concluya dicha construcción el cálculo del beneficio es un crédito potencial, que se consolidará cuando ello se concrete, aún cuando sea otra empresa constructora quien termine la obra.

En ese caso, y tal como dispone la norma analizada, la empresa que concluya la obra debe considerar, para efectos del cálculo del beneficio, el valor de las obras preexistentes, respecto de las cuales ya se obtuvo el beneficio.

III. CONCLUSIÓN

De acuerdo con lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado, se estima que la empresa constructora tiene derecho al beneficio contenido en el artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 por el avance de obras efectuado hasta el término del contrato, toda vez que, de acuerdo a lo expresado en la consulta, el desarrollo del proyecto se ha interrumpido en forma temporal y no definitiva.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 668, de 01.03.2022
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos