

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 12 LETRA F –
LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, ART. 116 –
LEY N° 21.420, ART. SEXTO TRANSITORIO Y ART. SEXTO BIS TRANSITORIO –
LEYES DE PRESUPUESTO DEL SECTOR PÚBLICO AÑO 2023 Y 2024 –
DECRETO LEY N° 910 DE 1975, ART. 21 (ORD. N° 2009, DE 16.10.2024)**

Crédito especial de empresas constructoras a las viviendas industrializadas financiadas con subsidio.

De acuerdo con su presentación, en el contexto del “Plan de Emergencia Habitacional”, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) incluyó en las leyes de presupuesto correspondientes a los años 2023 y 2024 una glosa que exime a las viviendas tipo industrializadas de ciertos trámites, como el permiso municipal de edificación.

Conforme con lo anterior, consulta si los contratos generales de construcción sobre viviendas tipo industrializadas que sean financiadas con subsidios habitacionales, tienen derecho al crédito especial de empresas constructoras (CEEC), aun cuando no cuenten con un permiso de edificación.

Como es de su conocimiento, la Ley N° 21.420, junto con eliminar, a contar del 1° de enero de 2027, el CEEC contenido en el artículo 21 del DL N° 910 de 1975 (DL N° 910), estableció un régimen de transición.

En lo que interesa a su consulta, y de acuerdo con el artículo sexto de las disposiciones transitorias de la Ley N° 21.420, las empresas constructoras tendrán derecho a deducir de sus pagos provisionales obligatorios un 0,325 del débito del IVA o un 0,06175 (en caso de ser aplicable la exención de la letra F del artículo 12 de la LIVS del valor de la venta de bienes corporales inmuebles para habitación por ellas construidos y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración cuando, entre otros requisitos¹, hayan obtenido el respectivo permiso municipal de edificación antes del 1° de enero de 2025.

A su turno, de acuerdo con el artículo sexto bis de las disposiciones transitorias citadas, los mismos contribuyentes podrán deducir un 0,1625 del débito del IVA o un 0,030875 (en caso de ser aplicable la exención de la letra F del artículo 12 de la LIVS) del valor de los referidos actos jurídicos cuando, entre otros requisitos², hayan obtenido el respectivo permiso municipal de edificación antes del 1° de enero de 2027.

Por su parte, el inciso primero del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) dispone que la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General.

Ahora bien, las leyes de presupuesto del sector público de los años 2023 y 2024³ disponen que, en el marco del Plan de Emergencia Habitacional, la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo aprobará proyectos de “vivienda tipo industrializadas” las que no requerirán cumplir con el inciso primero del artículo 116 de la LGUC, ni estarán sometidas a inspecciones y/o recepciones por parte de las Direcciones de

Obras Municipales, mientras tengan este carácter y sean construidas mediante subsidio del Estado.

¹ Ver apartado 2.2 y 3.2 de la Circular N° 37 de 2023.

² Ver apartado 2.3 y 3.3 de la Circular N° 37 de 2023.

³ Glosa N° 6 de la Partida N° 18 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Luego, en la medida que las viviendas tipo industrializadas en el contexto del Plan de Emergencia Habitacional, y siempre que sean construidas mediante subsidio del Estado, se encuentran, por mandato expreso del legislador, liberadas –entre otros trámites– del permiso municipal de edificación para su construcción, no es exigible contar con dicho permiso antes de determinada fecha para los efectos del CEEC⁴, siempre y cuando las referidas viviendas cumplan los demás requisitos establecidos en los artículos sexto y sexto bis transitorios de la Ley N° 21.420⁵.

SIMÓN RAMÍREZ GUERRA
DIRECTOR (S)

Oficio N° 2009, de 16.10.2024
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos

⁴ En el mismo sentido, Oficio N° 2002 de 2013.

⁵ Ver instrucciones en la Circular N° 37 de 2023.