

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 2 N° 2, ART. 12
LETRA F – LEY N° 21.420, ART. SEXTO TRANSITORIO – DECRETO LEY N° 910,
ART. 21 – DECRETO LEY N° 2.552, ART. 3 – (ORD. N° 285, DE 04.02.2026)**

Crédito especial de empresa constructora y exención de IVA en contratos de urbanización

De acuerdo con su presentación, en su calidad de entidad patrocinante, postula de manera permanente a proyectos ante el SERVIU, destinados tanto a la construcción de viviendas sociales como a la ejecución de equipamientos asociados —tales como sedes comunitarias y áreas verdes— que forman parte de la urbanización del loteo en que dichas viviendas se emplazan. Asimismo, prepara los presupuestos que el SERVIU entrega a las empresas constructoras para la ejecución de las respectivas obras.

En este contexto, solicita confirmar si la construcción de proyectos de edificación de equipamientos de construcción nueva, correspondientes a la urbanización de loteos de vivienda social postulados por comités de vivienda y beneficiados con subsidio estatal del SERVIU/MINVU, puede ser facturada mediante factura exenta acogida al crédito especial de empresas constructoras (CEEC).

Al respecto, se informa que, conforme con el inciso cuarto del artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975 (DL N° 910), el crédito CEEC beneficia a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, como también respecto a los contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos, siempre y cuando digan relación con las viviendas sociales a que se refiere el artículo 3° del Decreto Ley N° 2.552 de 1979 (DL N° 2.552), del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU)

La Ley N° 21.420, junto con eliminar completamente el señalado beneficio a contar del 1° de enero de 2027, estableció un régimen de transición¹.

En lo que interesa, el inciso final del artículo sexto transitorio de la Ley N° 21.420 establece que tienen derecho a deducir un 32,5% del débito del IVA que deban determinar los contratos de ampliación, modificación, reparación, mantenimiento o de urbanización, respecto de las viviendas sociales señaladas en el mencionado inciso cuarto del artículo 21 del DL N° 910, en la medida que los contratos o adjudicaciones sean celebrados a contar del 1° de enero del año 2023 y que hayan obtenido el respectivo permiso municipal de edificación y/o las obras se hayan iniciado, según corresponda, antes del 1° de enero del año 2025.

Lo indicado en el párrafo anterior, agrega el artículo sexto bis transitorio de la Ley N° 21.420, se reduce a un 16,25% del débito del IVA que los mismos contratos antes mencionados deban determinar, en la medida que estos sean celebrados a contar del 1° de enero del 2025 y que hayan obtenido el respectivo permiso municipal de edificación y/o las obras se hayan iniciado, según corresponda, antes del 1° de enero del 2027.

De este modo, respecto de los contratos consultados, se puede impetrar el crédito CEEC, ya sea con 32,5% o 16,25%, siempre y cuando se cumplan los requisitos señalados anteriormente, particularmente que la urbanización diga relación con viviendas a que se refiere el artículo 3° del DL N° 2.552, cuestión que deberá acreditarse en la instancia de fiscalización pertinente.

Por otra parte, con relación a la posible exención que pudiera favorecer a los contratos mencionados en su presentación, la letra F del artículo 12 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) libera de IVA, entre otros, a los contratos generales de construcción cuando hayan sido financiados, en definitiva, en todo o parte con un subsidio habitacional otorgado por el MINVU, de forma tal que por esta vía los beneficiarios de dicho subsidio puedan acceder a una vivienda propia².

¹ Plazo modificado conforme la Ley N° 21.588. Ver instrucciones en la Circular N° 37 de 2023.

² Ver Oficio N° 2185 de 2019.

De este modo, conforme con lo descrito en su presentación, es posible concluir que la construcción de proyectos de edificación de equipamientos de construcción nueva, correspondientes a la urbanización de loteos de vivienda social, al no formar parte de un contrato general de construcción cuyo objeto sea la construcción de viviendas, no puede acogerse a la exención de IVA contemplada en la letra F del artículo 12 de la LIVS. Por tanto, deberá emitirse documentación tributaria afectada al mencionado impuesto por la construcción de la urbanización mencionada en su presentación, sin que resulte relevante, para estos efectos, que dichos contratos hayan sido suscritos con beneficiarios de subsidio habitacional o que se relacionen con viviendas sociales.

Finalmente, en caso que la peticionaria preste otros servicios, se debe tener presente que, conforme con el N° 2° del artículo 2° de la LIVS, se define el hecho gravado “servicio” como la acción o prestación que una persona realiza para otra y por la cual percibe un interés, prima, comisión o cualquiera otra forma de remuneración. Luego, cualquier otra prestación –como la preparación de presupuestos u otros servicios– que cumpla la definición transcrita estará afectada a IVA, debiendo por tanto emitir un documento tributario afecto al referido tributo.

SIMON RAMIREZ GUERRA
DIRECTOR (S)

Oficio N° 285, de 04.02.2026
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos