

CRÉDITO ESPECIAL EMPRESAS CONSTRUCTORAS, HISTORIA – MODIFICACIONES – REQUISITOS PARA SU UTILIZACIÓN

María Elena Oviedo

Magíster en Tributación ©,
Ingeniera en Información y Control de Gestión
Contador Auditor,
Colaboradora CET UChile



1.- INTRODUCCIÓN

Nuestra legislación, establece en su artículo N° 2 del Decreto Ley N° 825, (*Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios*), como una operación afecta al impuesto establecido en dicha ley, la enajenación de bienes inmuebles de propiedad de una empresa constructora construidos con el ánimo de enajenarlos.

Como es sabido, uno de los pilares fundamentales de toda economía es el sector de la construcción, sin duda su importancia alcanza también esferas de índole político y social, conforme a lo anterior, y considerando la situación político – económico que nuestro país atravesaba en el año 1975, el legislador de dicha época, decidió establecer mediante la promulgación del Decreto Ley N° 910, un beneficio tributario relacionado con dicha actividad, como una forma de incentivar dicho sector de la economía. Dicho beneficio se encuentra contenido en el artículo 21 de la norma legal antes señalada.

El beneficio, de actual aplicación, consiste en otorgar un crédito a las empresas constructoras, equivalente al 65% del IVA débito fiscal soportado en la venta de los

inmuebles con destino habitacional construidos por ellas y en los contratos generales de construcción que no sean por administración de dichos inmuebles. El beneficio en cuestión, se traduce en un menor precio a pagar por parte de los potenciales compradores de dichos inmuebles, dado que tendrán que soportar una menor carga tributaria en la adquisición de los respectivos bienes.

Para aclarar lo anterior, suponga el siguiente caso:

Una empresa constructora, posee un bien inmueble con destino habitacional, que desea enajenar en \$ 100.000.000 (*el inmueble fue construido por la empresa constructora con ánimo de venta*), el cual no incluye el precio que se cobrará por el terreno. La empresa constructora desea saber cuál es el precio final (*incluidos los impuestos correspondientes*) en que debe vender dicho bien.

El IVA débito fiscal asciende a:	\$19.000.000
65% del IVA	\$12.350.000

Por consiguiente y cumpliendo los requisitos de emisión de la factura, dicho documento debe ser emitido de la siguiente forma:

Neto	\$100.000.000
IVA débito fiscal	\$ 19.000.000
<u>Crédito empresas constructoras</u>	<u>\$ -12.350.000</u>
Total	\$106.650.000

Como se puede apreciar, la incorporación del beneficio tributario produce una reducción considerable en el precio final a pagar por el adquirente del bien inmueble, el cual se estima sea el consumidor final del respectivo bien.

2.- MODIFICACIONES A LA NORMA

El 25 de marzo del 2008, en el diario oficial fue publicada la ley N° 20.259, la cual en su artículo 5°, introdujo importantes modificaciones al artículo 21° del DL 910, de 1975.

La norma en comento, vino a limitar el uso del beneficio del crédito especial para las empresas constructoras (*CEEC*), dado elementos que permiten inferir que el beneficio mencionado no está siendo traspasado al consumidor final, puesto que las empresas constructoras en su mayoría enajenan los inmuebles por ellas construidos a empresas

inmobiliarias, quienes posteriormente se encargarían de la venta formal de dichos inmuebles al consumidor final.

Tal modificación tiene vigencia a partir del 1 de julio del 2009, permitiendo que los contratos generales de construcción que no sean por administración, de inmuebles con destino habitacional, se sujetarán a las normas anteriores (*es decir, sin aplicar los límites establecidos*), siempre que cumplieran con los requisitos que a continuación se señalan:

- Haber celebrado el respectivo contrato antes del 1 de julio del 2009
- Haber obtenido el permiso de edificación antes del 1 de julio del 2009
- Haber iniciado las obras antes del 31 de diciembre del 2009.

3.- LIMITACIONES Y REQUISITOS INTRODUCIDOS POR LA LEY 20.259

Las principales limitaciones y requisitos introducidos por la ley 20.259 en lo relativo al beneficio CEEC son los siguientes:

1) El valor de la vivienda no debe ser superior a UF 4.500.-

La norma en comento señala que para hacer uso del beneficio tributario CEEC, el precio de la vivienda no debe ser de un valor superior a UF 4.500, no precisando si el valor antes señalado se refiere a precio neto de impuesto o con impuestos incluidos.

A su vez, el Servicio de Impuestos Internos en uso de sus facultades interpretativas, mediante Circular N° 39 del año 2009, menciona que el precio límite establecido dada la modificación legal, hace relación a un valor neto de impuesto, el cual es acorde a la realidad económica del rubro inmobiliario, donde la empresa constructora ejecuta la construcción por encargo de una empresa inmobiliaria dueña del terreno.

Considerar el precio neto o el precio bruto, tiene un impacto en la determinación de cuándo procede usar el crédito y cuándo no, lo cual ilustraremos con un ejemplo.

Ejemplo: Aplicación criterio de precio neto. Modificación legal corresponde a valores o montos límites netos de impuesto

Suponga que una empresa constructora posee dos bienes inmuebles construidos por ella que procede a enajenar. El primero de ellos tiene un valor neto de UF 3.500 y el segundo un valor de UF 4.200.

	Inmueble 1	Inmueble 2
Neto	3.500	4.200
IVA	665	798
CEEC	-225	-225
TOTAL	3.490	4.773

Importante es destacar que el Servicio de Impuestos Internos puede modificar su criterio interpretativo, y establecer que el límite de precio de venta es un valor relativo al precio final del bien inmueble, y no a un valor neto de impuesto.

Un cambio de criterio implicaría una modificación en el precio neto máximo a cobrar en la venta de los inmuebles, puesto que se debe considerar el IVA débito fiscal y el CEEC máximo posible¹⁸⁵ que corresponda aplicar, de esta forma, la operación debe propender a la determinación de un precio bruto de UF 4.500 para la utilización del beneficio como límite máximo en su aplicación.

Lo anterior, se puede reflejar matemáticamente, de la siguiente manera:

$$\text{Precio Neto} + \text{IVA débito Fiscal} - \text{CEEC} = \text{UF}4.500 \text{ (1*)}$$

Se sabe que:

$$\text{IVA débito fiscal} = \text{Precio Neto} \times \text{Tasa de IVA ("t")}$$

$$\text{CEEC máximo} = \text{UF} 225$$

Reemplazando en la ecuación (1*), se obtiene:

$$\text{Precio Neto} + \text{Precio Neto} \times \text{"t"} - \text{UF}225 = \text{UF}4.500$$

¹⁸⁵ La modificación de la norma, estableció un Crédito especial a las empresas constructoras de un máximo de UF225.

Ordenando y agrupando los términos, se obtiene:

$$\text{Precio Neto} = \frac{4.725}{(1 + t)}$$

Considerando la tasa actual del IVA (19%), se obtiene que sólo podrán hacer uso del beneficio CEEC, las viviendas cuyo precio neto de impuesto sea igual o inferior a UF 3.970,58, en caso de que se diera el mencionado cambio interpretativo.

Otro punto importante, es que cualquier modificación a la tasa del gravamen (IVA), trae consigo una variación del precio neto susceptible de impetrar el beneficio en análisis.

Para una mayor comprensión aplicaremos el criterio de Precio Bruto, al ejemplo anterior.

En este caso, se obtiene que:

	Inmueble 1	Inmueble 2
Neto	3.500	4.200
IVA	665	798
CEEC	-225	No tiene derecho
TOTAL	3.490	4.998

2) El tope de crédito es de 225 UF por vivienda

En un comienzo, se estableció un crédito correspondiente al 65% del IVA débito fiscal del bien enajenado, de esta forma, el adquirente del inmueble pagaría un menor precio por las viviendas, sin embargo, el legislador al considerar que el beneficio no estaba siendo traspasado a los consumidores finales, decidió limitar el beneficio a UF 225 por vivienda.

Lo anterior, se traduce a lo siguiente:

Ejemplo:

	Precio Neto (UF)	IVA (UF)	65% (UF)	Crédito UF
Inmueble 1	1.300	247	160	160
Inmueble 2	1.800	342	222	222
Inmueble 3	4.000	760	494	225

3) *Contar con el permiso municipal de edificación*

El legislador ha establecido como un requisito para optar al beneficio, que las empresas constructoras cuenten con el respectivo permiso de edificación.

4) *No se puede aplicar el beneficio en casos de:*

- a. Contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento.
- b. Contratos generales de construcción, que no sean por administración, referidos a la urbanización de terrenos.

La norma en análisis, de forma expresa excluyo del beneficio a los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento, incluyendo aquellos casos en que el respectivo contrato, pudiera implicar una variación de la superficie originalmente construida.

No obstante, esta limitación no se aplicará cuando los contratos referidos, recaigan exclusivamente sobre viviendas sociales, con un valor de tasación de hasta UF 400 (*artículo 3, DL N° 2.552 de 1979*).

5) *En los contratos de construcción referidos a más de una vivienda, se debe indicar el precio unitario de cada vivienda, y aplicar el beneficio respecto del crédito total potencial.*

En los casos en que existan contratos de construcción referidos a más de una vivienda, se debe indicar en el respectivo contrato, el precio unitario de cada vivienda, el cual debe incluir el precio de aquellos bienes comunes a construir.

Adicionalmente, si luego de aplicar lo indicado en el párrafo precedente, se obtuvieran viviendas cuyo precio neto de enajenación fuera inferior a UF 4.500 y otros que excedieran dicho valor, el beneficio a utilizar por cada facturación corresponderá al porcentaje que represente la facturación según estado de avance pactado multiplicado por el crédito potencial total determinado.

Lo anterior se puede representar de la siguiente manera:

$$\frac{\text{Monto facturación por avance}}{\text{Precio total del proyecto}} \times \text{Crédito potencial total}$$

El crédito potencial total, corresponde a la sumatoria de los CEEC a que tienen derecho por cada vivienda que se está construyendo. Para aclarar el concepto, a continuación se presenta el siguiente ejemplo:

	Precio neto (UF)	IVA (UF)	65% (UF)	Crédito (UF)
Vivienda 1	2.000	380	247	225
Vivienda 2	3.500	665	432	225
Vivienda 3	1.500	285	185	185
Vivienda 4	4.000	760	494	225
Vivienda 5	6.000	1.140	741	0
Vivienda 6	5.000	950	618	0
Vivienda 7	4.600	874	568	0

Crédito potencial total

860

Cabe señalar, que en caso de que el contrato de construcción tenga modificación o se produzca el término anticipado de éste, lo que implique modificaciones al crédito potencial calculado inicialmente, se debe realizar el ajuste respectivo en las facturaciones siguientes, lo que puede originar variaciones al CEEC, traducidas en un incremento del CEEC a impetrar, o del reintegro de CEEC dada su utilización en exceso.

Finalmente, es importante destacar que en los casos de contratos de construcción destinados a completar la construcción de viviendas, también es posible obtener el CEEC, el cual se someterá al mismo procedimiento indicado precedentemente, con la salvedad, que en este caso, al precio individual de cada vivienda se le deberá añadir el valor de las obras preexistentes.

A continuación desarrollaremos un caso práctico, con el propósito de esclarecer los conceptos antes señalados.

Ejemplo

Suponga que una empresa constructora, le indica que ha recibido una propuesta o licitación para construir un edificio, y le indican que los antecedentes del proyecto son los siguientes:

- ✓ Se construirán 15 departamentos

- ✓ Se construirán las siguientes áreas comunes:
- 3 Quinchos
 - Sala de eventos
 - Sala multiuso
 - Gimnasio
 - 2 Piscinas

Adicionalmente, se indica que los precios y metros de los recintos corresponden a:

	Metros construidos	Precio neto (UF)
Inmueble 1	60	2.500
Inmueble 2	50	2.300
Inmueble 3	100	4.800
Inmueble 4	70	3.100
Inmueble 5	120	5.200
Inmueble 6	80	3.500
Inmueble 7	40	1.000
Inmueble 8	40	1.200
Inmueble 9	60	2.800
Inmueble 10	70	3.000
Inmueble 11	100	5.000
Inmueble 12	130	5.300
Inmueble 13	80	3.000
Inmueble 14	40	1.300
Inmueble 15	35	1.000
Quincho 1	20	700
Quincho 2	15	500
Quincho 3	20	700
Sala de eventos	50	2.000
Sala multiuso	30	1.200
Piscina 1	15	500
Piscina 2	10	300

Se solicita que:

- a) Indique cuál es el monto del crédito total que podría utilizar (*Crédito potencial total*).
- b) Indique cuál es el monto del crédito a utilizar en el primer y segundo estado de facturación, correspondiente al 8% y 40% de avance de la obra respectivamente.

Desarrollo Ejemplo

- a) Crédito potencial total

Antes de calcular el crédito potencial total, es necesario realizar el prorrato del costo relativo a las áreas comunes a cada una de las unidades vendibles (viviendas) que involucra el proyecto. El precio total de las áreas comunes a prorratar, corresponde a UF 5.900, por lo tanto el precio neto a considerar por cada vivienda corresponde a:

	Metros construidos	% del total	Áreas comunes	Precio neto total
Inmueble 1	60	5.58%	329	2.829
Inmueble 2	50	4.65%	274	2.574
Inmueble 3	100	9.30%	549	5.349
Inmueble 4	70	6.51%	384	3.484
Inmueble 5	120	11.16%	659	5.859
Inmueble 6	80	7.44%	439	3.939
Inmueble 7	40	3.72%	220	1.220
Inmueble 8	40	3.72%	220	1.420
Inmueble 9	60	5.58%	329	3.129
Inmueble 10	70	6.51%	384	3.384
Inmueble 11	100	9.3%	549	5.549
Inmueble 12	130	12.09%	713	6.013
Inmueble 13	80	7.44%	439	3.439
Inmueble 14	40	3.72%	220	1.520
Inmueble 15	35	3.26%	198	1.192
	1.075		5.900	50.900

Una vez que se ha obtenido el precio de las viviendas incluidas las áreas comunes, lo cual suma un precio neto total de UF 50.900 para el proyecto completo, procederemos

a determinar por cada vivienda, la cuantía y derecho a utilización del beneficio crédito especial para empresa constructora.

Aplicando lo anterior, se obtiene que el crédito potencial total corresponde a:

	Precio neto total	IVA	0.65 CEEC	Crédito potencial
Inmueble 1	2.829	538	350	225
Inmueble 2	2.574	489	318	225
Inmueble 3	5.349	1.016	660	0
Inmueble 4	3.484	662	430	225
Inmueble 5	5.859	1.113	723	0
Inmueble 6	3.939	748	486	225
Inmueble 7	1.220	232	151	151
Inmueble 8	1.420	270	176	176
Inmueble 9	3.129	595	387	225
Inmueble 10	3.384	643	418	225
Inmueble 11	5.549	1.054	685	0
Inmueble 12	6.013	1.142	742	0
Inmueble 13	3.439	653	424	225
Inmueble 14	1.520	289	188	188
Inmueble 15	1.192	226	147	147

Crédito Potencial Total

2.237

b) Crédito a usar en cada facturación

Como fue señalado en el análisis del tema, el crédito a utilizar por cada facturación de avance, corresponderá al que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Monto facturación por avance}}{\text{Precio total del proyecto}} \times \text{Crédito potencial total}$$

Considerando los datos del ejemplo, se obtiene que:

- Primer avance 8% = UF 50.900 x 8% = UF 4.072 UF

$$\frac{4.072}{50.900} \times 2.237 = 179$$

Por lo tanto, la facturación corresponde a:

Avance Facturación 8%	
Neto	4.072
IVA	774
<u>CEEC</u>	<u>-179</u>
Total	4.667

- Segundo avance 40% = UF 50.900 x 40% - UF 4.072 (*1er avance*) = UF 16.288

$$\frac{16.288}{50.900} \times 2.237 = 716$$

Por lo tanto, la facturación corresponde a:

Avance Facturación 40%	
Neto	16.288
IVA	3.095
<u>CEEC</u>	<u>-716</u>
Total	18.667

6) Informar al SII, respecto de los compradores o mandatos, y los antecedentes que sirvan de base para calcular el beneficio.

La norma en análisis, establece el requisito de entregar información al Servicio de Impuestos Internos en la forma y periodicidad que este lo indique, respecto de los antecedentes que sirvan de base para el cálculo del crédito especial para empresas constructoras, y compradores de los inmuebles o los mandantes de los contratos generales de construcción, que no sean por administración.

Respecto a lo anterior, el organismo fiscalizador mediante Resolución Exenta N° 151 de fecha 7 de octubre de 2009, modificada por Resolución Exenta N° 132, de fecha 19 de agosto del 2010, estableció la obligación de presentar por parte de los contribuyentes que declaren crédito especial para empresas constructoras, las declaraciones juradas N° 1842 y N° 1843.

El plazo para presentar la declaración jurada N° 1842, es *“hasta el último día del mes en que vence el plazo para presentar el formulario 29, correspondiente al período tributario en que se generó el CEEC a declarar”*. Por ejemplo, si el CEEC es generado en el mes de junio, la fecha límite de presentación de la declaración jurada es hasta el último día del mes de julio. En esta declaración, se deberá informar la identificación de la empresa que está haciendo uso del beneficio CEEC, el tipo de contrato del que se trata el proyecto, identificar al mandante que está solicitando la

realización del proyecto, los datos relativos a la facturación realizada por dicho proyecto, y los datos que identifiquen los permisos de la obra de construcción.

A su vez, la declaración jurada N° 1843, debe presentarse “*durante el mes de marzo de cada año, venciendo dicho plazo el último día de dicho mes*”. Esta declaración es de obligación anual, en la cual se debe informar respecto a la identificación del solicitante del CEEC, los proyectos asociados, los mandantes de dichos proyectos, y los datos de los inmuebles relacionados al proyecto, indicando si tuvieron derecho al beneficio CEEC, e indicando los montos involucrados en caso de haber hecho uso del beneficio.

Finalmente, se adjuntan los formularios N° 1842 y N° 1843, para que el lector pueda apreciar el formato de las declaraciones¹⁸⁶.

4.- CONCLUSIONES

La normativa emanada de la ley N° 20.259, tiene el claro propósito de restringir el uso del beneficio del crédito especial para empresas constructoras, dada la apreciación del legislador, de que dicho beneficio no estaba llegando a manos de los consumidores finales.

Las limitantes incorporadas, tienen por objeto establecer qué tipo de viviendas puedan acogerse al beneficio (*viviendas cuyo valor no supere las 4.500 UF*), y el monto de crédito que se podrá utilizar por cada vivienda, colocando un tope de 225 UF por vivienda.

A su vez, estableció el procedimiento a seguir para determinar el crédito o beneficio CEEC a utilizar en el caso de contratos de construcción referidos a más de un inmueble, se dejó de manifiesto que el beneficio será aplicable también a los contratos de construcción que permitan la continuación o término de obras, y temas de índole administrativos relativos a la entrega de información.

Finalmente, consideramos que las modificaciones introducidas, en estricto rigor no debieran aumentar el precio de las viviendas hacia los consumidores finales, muy por el contrario, creemos que provocaría una disminución del beneficio que puede impetrar en este caso el constructor. No obstante, será el tiempo el que en definitiva permitirá visualizar si el menor precio que pagaban técnicamente los adquirentes de inmuebles al amparo de la antigua Ley, hoy está siendo traspasado a los consumidores finales vía incremento del precio de venta por parte de las empresas inmobiliarias.

¹⁸⁶ Ver título “5.- Anexo Declaraciones Juradas”.

5.- ANEXO DECLARACIONES JURADAS

Declaración Jurada N° 1842



Declaración Jurada Sobre Determinación Del Crédito Especial a Empresas Constructoras

F1842
FOLIO

PERÍODO TRIBUTARIO ___-20__

SECCIÓN A. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DECLARANTE		NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	
R.D. ÚNICO TRIBUTARIO		CORREO ELECTRÓNICO	
DOMICILIO FISCAL	COMUNA	TELÉFONO	

SECCIÓN B. DETALLE DE DETERMINACIÓN MENSUAL DEL CRÉDITO ESPECIAL EMPRESAS CONSTRUCTORAS (CEEC)

N°	DATOS DEL DOCUMENTO QUE AUTORIZA LAS OBRAS				DATOS DEL CONTRATO GENERAL DE CONSTRUCCIÓN				DATOS DE LA FACTURA EMITIDA							
	TIPO DE DOCUMENTO	N° DOCUMENTO	FECHA DOCUMENTO	COMUNA EN QUE SE EJECUTARÁN LAS OBRAS	FECHA DEL CONTRATO	TIPO DE CONTRATO	RUT MANDANTE	VALOR TOTAL del Contrato de Construcción (pesos)	VALOR TOTAL del Contrato de Construcción (UF)	FECHA DE EMISIÓN DOCUMENTO O	RUT COMPRADOR O MANDANTE	VALOR NETO	MONTO CEEC CALCULADO O EN FECHAS	VALOR TERRENO	MONTO IVA	VALOR TOTAL DEL DOCUMENTO

CUADRO RESUMEN FINAL DE LA DECLARACIÓN	
MONTO TOTAL CEEC INFORMADO (en pesos)	N° TOTAL REGISTROS INFORMADOS

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON LA EXPRESIÓN DE LA VERDAD, POR LO QUE ASUMO LA RESPONSABILIDAD CORRESPONDIENTE

RUT REPRESENTANTE LEGAL

Declaración Jurada N° 1843



SII
Sistema Integrado de Impuesto

DECLARACIÓN JURADA ANUAL SOBRE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN CON DERECHO A USO DEL CRÉDITO ESPECIAL A EMPRESAS CONSTRUCTORAS

F1843
FOLIO

AVO TRIBUTARIO 20_____

RECIBO A: IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DECLARANTE

ROL ÚNICO TRIBUTARIO	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL
COMERCIO POSTAL	COMUNICACIONES
CORREO ELECTRÓNICO	FAX
TELÉFONO	

RECIBO B : DETALLE DE ANTECEDENTES DE PROYECTOS

DATOS DEL DOCUMENTO QUE AUTORIZA LAS OBRAS		DATOS DEL CONTRATO GENERAL DE CONSTRUCCION			DETALLE CALCULO DEL CEEC POTENCIAL PROYECTADO									
N°	TIPO DE DOCUMENTO	N° DOCUMENTO	FECHA DOCUMENTO	CANTIDAD QUE SE EJECUTAN LAS OBRAS	FECHA DEL CONTRATO	RUT MANTENIENTE	Valor Total del Contrato de Construcción (pesos)	Valor Total de las obras de Construcción (UF)	TIPO DE INMUEBLES	CANTIDAD DE INMUEBLES SIN DERECHO A CREDITO	CANTIDAD DE INMUEBLES CON CREDITO SUJETA A TIPO	CEEC Determinado (pasos)	CEEC Determinado (UF)	FECHA DE INICIO DE LA OBRA
1														
2														
3														
4														

CUADRO RESUMEN FINAL DE LA DECLARACION

TOTAL CEEC PEBOS	N° TOTAL REGISTROS INFORMADOS
TOTAL CEEC UF	

DECLARO BAJO JURAMENTO QUE LOS DATOS CONTENIDOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO SON LA EXPRESIÓN FIEL DE LA VERDAD, POR LO QUE ASUMO LA RESPONSABILIDAD CORRESPONDIENTE

RUT REPRESENTANTE LEGAL