



PROYECTO DE REFORMA CONSTITUCIONAL QUE PRORROGA EL CRÉDITO ESPECIAL A LA CONSTRUCCIÓN (CEEC) POR 10 AÑOS.

(H. DIPUTADA YOVANA AHUMADA PALMA)

I. PREÁMBULO

El presente proyecto de ley es impulsado por la Honorable Diputada Yovana Ahumada Palma, fundado en el preocupante déficit habitacional que en el país alcanza más de 600.000 viviendas y la delicada situación económica que enfrentan las constructoras e inmobiliarias desde hace 4 años, donde los incentivos estatales han sido pocos para fomentar la reactivación económica, así como los costos de construcción y venta de vivienda que siguen subiendo, eliminando por ende el sueño de la casa propia y generando miles de despidos en este importante motor económico que aún no logra recuperar su nivel pre pandemia.

Pero, ¿Qué es el crédito especial de empresas constructoras? Éste se estableció en el artículo 21 del Decreto Ley N°910, el cual se reconoce como un beneficio a solicitar por aquellas empresas que trabajan en este rubro. Sin embargo, el real beneficiario corresponde en tal caso al adquirente, ya que representa una disminución en el valor a pagar, sobre todo en aquellas viviendas con valor inferior a 2200 uf.

La Ley N°20.899 del 2016 introduce cambios a las normas tributarias, dentro de las que se encuentran la ampliación

del beneficio del Crédito Especial Empresas Constructoras
para

aquellas ventas de inmuebles con fines habitacionales que resulten exentas de IVA.

II. CONSIDERANDO:

Que con la publicación de la Ley N° 18.630 del año 1987, se sumó la actividad de la construcción al Impuesto al Valor Agregado (IVA), contenido en el DL N° 825 del año 1974, y por ello, se reemplazó el artículo 21 del DL N° 910 de 1975, estableciéndose el denominado Crédito Especial de Empresas Constructoras, actualmente vigente, el cual permite que las empresas constructoras tengan derecho a un crédito especial, el cual asciende a un 65% del IVA débito fiscal que deban determinar en:

La venta de bienes corporales inmuebles para habitación construidos por ellas, cuyo valor no exceda de 2.000 unidades de fomento, con un tope de hasta 225 UF por vivienda. En este caso, el CEEC se determinará en cada factura de venta que se emita con motivo de la enajenación del inmueble respectivo.

En los contratos generales de construcción de dichos inmuebles, que no sean por administración, con igual tope por vivienda. Para estos efectos, el CEEC se determinará en cada factura que se emita con motivo del estado de pago respectivo, el cual dará cuenta del avance en la construcción de los inmuebles para habitación.

También gozan del beneficio las empresas constructoras por las ventas de viviendas que se encuentren exentas de IVA, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional concedido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo dispuesto en la primera parte del artículo 12, letra F, del DL N° 825, caso en cual el beneficio será equivalente a un 12,35% del valor de la venta, con tope de 225 UF. Este genera

un incentivo y mantiene el interés de empresas constructoras para la construcción de viviendas sociales y DS19 que permitan seguir avanzando en la reducción del déficit habitacional.

Actualmente, la Ley N°21.420 del 2022 modifica o elimina las exenciones tributarias, donde se encuentran tanto algunos cambios transitorios como otros definitivos.

Para estos efectos, podemos observar: *“Artículo 5.- Elimínese el artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975, que modifica los decretos leyes 619, 824, 825, 826, 827 y 830; otras disposiciones de orden tributario.”*

También ocurre la eliminación del crédito especial para aquellas empresas destinadas a la construcción y que mantengan contratos de inmuebles que se celebren y/o ventas que se realicen a partir del 01 de enero del 2025:

“Artículo quinto. - La modificación contenida en el artículo 5, entrará en vigencia respecto de la venta de bienes corporales inmuebles para habitación y para los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, realizadas y celebrados, respectivamente, a contar del 1 de enero del año 2025.”

Y para que el proceso fuese progresivo, se aplicó de manera transitoria la reducción de aquellos montos relacionados a derecho de disminución de los PPM a un 32.5% del IVA débito fiscal y a un 6.175% del valor de la venta, penando desde el 01 de enero del 2023.

En la actualidad, mientras la ley entra en vigencia y se cumplan ciertos requisitos, las empresas constructoras mantienen el beneficio de acceder al derecho de deducir de

los montos de sus pagos provisionales mensuales (PPM) el 65% del débito del

IVA, el cual se debe determinar en aquellas ventas de bienes inmuebles para habitación.

Hay que señalar también que se encuentran bajo este beneficio los inmuebles donde su valor no excede las UF 2.000, considerando un tope de hasta UF 225 por vivienda.

Este beneficio también se aplica a las ventas exentas de IVA para aquellos inmuebles adquiridos con subsidios habitacionales, donde el beneficio equivale al 12,35% sobre el valor de la venta y se deducen los PPMS.

POR LO TANTO,

En mérito de los antecedentes expuestos y con el objeto de agilizar la reactivación económica y avanzar en el plan de emergencia habitacional, los diputados que suscriben vienen a someter a la consideración de este Honorable Congreso Nacional el siguiente:

“PROYECTO DE REFORMA CONSTITUCIONAL”

ARTÍCULO ÚNICO. - Agrégase la siguiente disposición transitoria en la Constitución Política de la República:

“QUINCUGÉSIMA CUARTA: Prorrógase por el lapso de 10 años a contar de la fecha de publicación de la presente reforma, el Crédito Especial a la Construcción, cuya eliminación está programada a contar del 1º de enero de 2025, para de esta forma generar un incentivo a la construcción de viviendas, en especial aquellas de interés social que no superan las 2.000 Unidades de Fomento.”

**YOVANA AHUMADA P.
H. DIPUTADA DE LA REPÚBLICA**