

# CRÉDITO ESPECIAL PARA EMPRESAS CONSTRUCTORAS “CEEC” (ART. 21 DL N°910).

15 de abril de 2021.

Expositor:  
Francisco Toledo V.  
Socio Tributario.  
FT AUDITORES



## CRÉDITO ESPECIAL EMPRESAS CONSTRUCTORAS (CEEC):

### ¿QUE ES EL CEEC?

1. Se regula en el artículo 21 del Decreto Ley N°910 de 1975.
2. El beneficio aplica al momento de la venta o construcción de bienes corporales inmuebles para habitación (obra principal sea vivienda) cuyo valor no exceda de 2.000 UF para viviendas sin subsidio y de 2.200 con subsidio.
3. Beneficio consiste en otorgar al contribuyente un crédito fiscal que da derecho a la rebaja de los pagos provisionales, con aplicación en sus declaraciones mensuales y anual (enero a diciembre de cada año).
4. El CEEC se aplica realizando una deducción del 65% del IVA débito fiscal directamente en la facturación para operaciones afectas o aplicando vía formulario 29 o 22 el 12,35% en el caso de operaciones exentas de IVA, con un tope de hasta 225 UF por unidad (vivienda, bodega, estacionamiento).
5. El CEEC aplica para la constructora a quién se le encarga la construcción de viviendas así como también para inmobiliarias quienes desarrollen el proyecto directamente sin una constructora.
6. Aplica para la venta de viviendas o por la suscripción de contratos generales de construcción a suma alzada (por lo tanto quedan excluidos del beneficio los contratos de construcción por administración).

## **CRÉDITO ESPECIAL EMPRESAS CONSTRUCTORAS (CEEC):**

### **EXENCIÓN DE IVA ART. 12 LETRA F) LEY DE IVA.**

De igual beneficio gozarán las empresas constructoras por las ventas de viviendas que se encuentren exentas de Impuesto al valor Agregado, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme lo dispuesto en la primera parte del artículo 12, letra F, del decreto ley N° 825, caso en el cual el beneficio será equivalente a un 12,35% (=19% x 65%), del valor de la venta y se deducirá de los pagos provisionales obligatorios de la ley sobre Impuesto a la Renta, en la misma forma señalada en este inciso y con igual tope de 225 UF. Es por esto que también debe tenerse lo establecido en la Circular N°13 de 2016:

- i. El beneficio no puede ser superior a aquel que les correspondería deducir si la operación se encontrase gravada con IVA.
- ii. El beneficio del crédito especial empresas constructoras, representa una disminución en el valor a pagar por el adquirente.
- iii. En atención a ello, el 12,35% del valor de la venta que deben aplicar estas empresas en el caso de la venta de bienes corporales inmuebles, en que dentro del precio se encuentra incluido el valor del terreno, debe ser aplicado al valor de venta, pero una vez descontado el valor de dicho terreno

## CRÉDITO ESPECIAL EMPRESAS CONSTRUCTORAS (CEEC):

### ESTRUCTURAS APLICABLES:

Inmobiliaria AXX  
Ltda.

Contrato construcción zuma alzada

Constructora ENAB  
SpA.

#### Inmobiliaria:

- i. Propietaria del terreno.
- ii. Encarga la construcción a un tercero.
- iii. Realiza la venta al cliente final.
- iv. Se reciben y aceptan estados de pago por hipo según fije el contrato de construcción.
- v. Importante determinar la aplicación del CEEC y anexarlo o evaluarlo en el mismo contrato.
- vi. Si la venta es gravada o no con IVA dependerá si la venta es o no con subsidio.

#### Constructora:

- i. Se le encarga la construcción de las viviendas.
- ii. El contrato se encontrará gravado con IVA.
- iii. Identificará el CEEC en la factura en una línea separada al IVA en caso de ser afecta. De ser exenta no aplica identificarla en la factura.
- iv. Se reconocerá el CEEC en cada facturación relacionada al estado de pago.
- v. Aplicará en su form.29 o 22 el beneficio efectivo.

## CRÉDITO ESPECIAL EMPRESAS CONSTRUCTORAS (CEEC):

### ESTRUCTURAS APLICABLES:

Inmobiliaria AXX  
Ltda.

#### Inmobiliaria:

- i. Propietaria del terreno y ejecuta directamente la obra.
- ii. Realiza la venta al cliente final.
- iii. Importante determinar la evaluación del CEEC.
- iv. Tendrá derecho al CEEC en forma sobre el valor de venta descontado el terreno (art. 17 Ley del IVA).
- v. Si la venta es gravada o no con IVA dependerá si la venta es o no con subsidio.

**CASO PRÁCTICO:**  
**ANTECEDENTES**

<b>Mandante:</b>	Inmobiliaria AXX Ltda.
<b>Constructora:</b>	Constructora ENAB SpA.
<b>Modalidad:</b>	Constrato de construcción por suma alzada.
<b>Precio final para la venta</b>	3.000 UF a 5.000 UF (sin subsidio)
<b>Tope Beneficio por valor de unidad</b>	2.000,00 UF
<b>Tope Beneficio CEEC por unidad</b>	225,00 UF
<b>Fecha de celebración:</b>	12-01-2020
<b>UNIDADES:</b>	<b>N°</b>
<b>Departamentos:</b>	40
<b>Estacionamientos:</b>	50
<b>Bodega:</b>	30
<b>Locales comerciales:</b>	3
<b>TOTAL SUPERFICIE MT2:</b>	<b>MT2</b>
<b>Superficie sin espacios comunes MT2</b>	3.737,08
<b>Espacios comunes MT2</b>	262,92
<b>Superficie total MT2</b>	4000,00
<b>Costo neto del contrato</b>	<b>100.000,00 UF</b>
<b>Valor MT2 contrato de construcción</b>	<b>25,00</b>

# SITUACIONES DE INTERÉS CEEC



# CRÉDITO ESPECIAL EMPRESAS CONSTRUCTORAS (CEEC):

## 1. REPARACIONES DEL INMUEBLE FRENTE AL CEEC.

Cuando el objeto del contrato sea llevar a cabo obras de reparación, terminaciones u otras que no impliquen la confección de una obra material inmueble nueva, no procede el crédito debido a que no implica un contrato general de construcción. Tampoco aplica en la urbanización de terrenos.

Si aplicará dentro del beneficio los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantenimiento cuando recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el artículo 3° del decreto ley N°2.552, de 1979, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (viviendas sociales cuyo valor de tasación no sea superior a 400 UF).



## **CRÉDITO ESPECIAL EMPRESAS CONSTRUCTORAS (CEEC):**

### **2. ¿PUEDEN REALIZARSE MODIFICACIONES AL CONTRATO SIN PERDER EL BENEFICIO DEL CEEC?**

- i. Es posible realizar modificaciones al contrato de construcción.
- ii. El CEEC es potencial hasta el término del contrato de construcción.
- iii. Según la actualización del contrato que se origine ante variaciones se puede dar que el contribuyente calce con su evaluación inicial y no haya ajustes, o que el CEEC haya sido calculado en exceso y por tanto deberá ajustar la utilización o reintegrar y por último en caso que el CEEC signifique una utilización mayor ajustar los estados de pago posteriores.
- iv. Puede darse por variación en superficies, precios, condiciones, etc.

En la circular CircularN°39 del 2009, el SII se encarga de aclarar que si los permisos de edificación son objetos de modificaciones posteriores, se mantendrá la fecha del permiso original siempre que no sean cambios sustanciales al objeto del contrato, de forma tal que no implique la construcción de un inmueble distinto al pactado originalmente. Algunos ejemplos de cambios sustanciales son: modificación a la cantidad de viviendas a construir, y posterior a pactar la construcción de una vivienda, se decide construir un edificio.

## CRÉDITO ESPECIAL EMPRESAS CONSTRUCTORAS (CEEC):

### 3. ¿APLICA EL CEEC EN CASO DE URBANIZACIONES?

De acuerdo al actual inciso 4° del Art. 21° del D.L. N° 910, de 1975, las urbanizaciones no tienen derecho al crédito especial del 65%, excepto para el caso de aquellos contratos que recaigan exclusivamente en las viviendas a que se refiere el artículo 3° del decreto ley N° 2.552, de 1979, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (viviendas sociales).

Ahora bien, respecto del concepto de urbanización a fin de determinar la procedencia del beneficio, el Servicio de Impuestos Internos ha señalado que debe entenderse por urbanización como la dotación de aquellos elementos que requiere una vivienda para su uso en óptimas condiciones, tales como:

- Instalaciones de agua potable,
- electrificación, alcantarillado,
- colectores,
- pavimentación.
- Se consideraron también algunas otras obras, como son las plantas de tratamiento de aguas servidas, entre otras obras.

## **CRÉDITO ESPECIAL EMPRESAS CONSTRUCTORAS (CEEC):**

### **4. ¿QUE SUCEDE ANTE EL TÉRMINO ANTICIPADO DEL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN?**

Si por algún motivo no se termina la construcción de todos los inmuebles incluidos en el contrato general de construcción, el contribuyente sólo tendrá derecho al beneficio, con los topes dispuestos en la norma legal, por aquellos inmuebles efectivamente construidos, debiendo restituir, si corresponde, la parte del crédito potencial utilizado, que exceda al beneficio real que le corresponde por cada vivienda efectivamente construida.

Similar situación ocurrirá para la empresa constructora que adquiera la continuación de la obra, sobre el contrato que retoma deberá evaluar el CEEC aprovechable para utilizarlo en caso que le corresponda.



## **CRÉDITO ESPECIAL EMPRESAS CONSTRUCTORAS (CEEC):**

### **5. ¿CUAL DEBE SER EL DESTINO DE LOS INMUEBLES CONSTRUIDOS?**

- i. Aquellos que su contrato principal es por construcción de vivienda.
- ii. Servir de morada permanente de las personas, incluyendo otro tipo de dependencias con que cuente dicho inmueble, siempre que ellas sean necesarias y tenga una relación directa con la habitación.
- iii. Un inmueble destinado a ser usado con un fin meramente recreacional o vacacional, o bien un apart hotel, aun cuando pueda ser utilizado en todas las épocas del año, por su naturaleza intrínseca se encuentra destinado solo a servir de morada transitoria, por lo tanto, no está destinado a la vivienda, por lo que no goza del beneficio.
- iv. Estacionamientos y bodegas, cuando su construcción se encuentre amparada por un mismo permiso de edificación a un mismo proyecto.

# CRÉDITO ESPECIAL PARA EMPRESAS CONSTRUCTORAS “CEEC” (ART. 21 DL N°910).

15 de abril de 2021.

Expositor:  
Francisco Toledo V.  
Socio Tributario.  
FT AUDITORES

