

---

**CAMBIOS EN EL BENEFICIO TRIBUTARIO A LAS EMPRESAS  
CONSTRUCTORAS EN EL ART. 21 DEL DL 910 DE 1975 INCORPORADOS EN  
LA LEY N° 20.780 DEL AÑO 2014 Y LEY N° 20.899 DEL AÑO 2016**

**ANDRÉS RIVAS ALVIAL  
MAGÍSTER EN DIRECCIÓN Y PLANIFICACIÓN TRIBUTARIA**

**RESUMEN**

Con la entrada en vigencia de la Reforma N° 20.780 del año 2014 y N° 20.899 del año 2016 que introdujo algunos cambios en el Artículo 21 del D.L. 910 de 1975 cuyo principal característica es el crédito especial a Empresas constructoras equivalente al 65% del débito generado en la venta de inmuebles con fines habitacionales y en los contratos generales de construcción que no sean por administración con los mismos fines. Rebaja en forma paulatina el tope para el valor de la vivienda que se podrán acoger al beneficio para los años 2015 y 2017. Este beneficio sirve como pago provisional para el Impuesto a la Renta. Uno de los cambios relevantes es la rebaja del tope en el valor de las viviendas cuyo valor no debe exceder las UF 2.000 y en el caso de viviendas cubiertas total o parcialmente con subsidio la vivienda no debe exceder las UF 2.200. Se otorga también el beneficio a Empresas constructoras que por fabricar viviendas con beneficio de subsidio (otorgado por el Minvu) y por consiguiente están exentos de IVA de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 12 letra F del DL 825, tendrán un beneficio equivalente a un 0,1235 del valor de la venta de bienes inmuebles. Los contratos de arriendo con opción de compra que realicen las Empresas constructoras, exentos de IVA de acuerdo al artículo antes mencionado no tendrán derecho al beneficio. El tope del crédito se mantiene en las UF 225. Se mantiene el criterio en el caso de la urbanización de terrenos y los contratos de ampliación, reparación, modificación o mantención, aunque modifique la superficie construida, no tendrán derecho al crédito especial de empresas constructoras a excepción de las viviendas sociales de acuerdo al DL N°2.552 de 1979. En mi trabajo de Tesis intento describir los cambios que ha generado la reforma tributaria N° 20.780 y N° 20.899 del año 2014 y 2016 respectivamente en el artículo 21 del Decreto Ley 910 del año 1975 que destaca el beneficio a las Empresas Constructoras por la

---

elaboración de casas destinadas para habitación y ciertas instituciones de beneficencia. Además se puede destacar la evolución que ha tenido dicho beneficio en los últimos 42 años donde inicialmente se buscaba no encarecer el valor de las viviendas, pero a lo largo de este tiempo se ha desvirtuado el uso de dicho beneficio en donde vemos que junto con una empresa constructora aparece una inmobiliaria generando un desmedro en el consumidor final que es para quien estaba dirigido dicho beneficio. Hoy de acuerdo a los datos obtenidos se ve que los topes de las viviendas han bajado considerablemente, junto con el tope del crédito propiamente tal y cada vez se han ido acotando los trabajos en los cuales se afectaba con la franquicia como son las ampliaciones y urbanizaciones a las viviendas. En definitiva el beneficio se mantiene en su mayoría para viviendas sociales excluyendo a la clase media del país.