



¿Qué es el CEEC?

Es un beneficio en virtud del cual las empresas constructoras tienen derecho a deducir como crédito, el 65% del débito IVA que deban determinar en la venta de inmuebles con destino habitacional construidos por ellas, siempre y cuando su valor no exceda de 2.000 UF, con tope de hasta 225 UF por vivienda, y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, con igual tope por vivienda.

¿Qué modificaciones sufrió en virtud de la Ley N°21.420?

La Ley N°21.420 que Reduce o Elimina Exenciones Tributarias (a propósito del financiamiento de la Pensión Garantizada Universal), derogó el artículo 21 del Decreto Ley N°910 de 1975 que establece el CEEC de forma paulatina, estableciendo normas transitorias para su derogación:

A pesar de lo anterior, la derogación del beneficio será paulatina, dependiendo de la fecha de celebración del contrato de compraventa o de construcción, según se establece en las normas transitorias de la Ley antes mencionada. Así debemos distinguir:

Hasta el 31 de diciembre de 2022	Desde el 1° de enero de 2023	Desde el 1° de enero de 2025
65% del débito del IVA, siempre que el permiso municipal de edificación se haya obtenido con anterioridad a dicha fecha; y, las obras se hayan iniciado antes del 31 de diciembre de 2023.	Deducir un 32,5% del débito del IVA, siempre que el permiso municipal de edificación se haya obtenido y las obras comenzado antes del 1° de enero de 2025.	No procederá el CEEC.
Cuando la venta se efectúe a un beneficiario de un subsidio habitacional que esté exenta de IVA, y se cumplan los mismos requisitos señalados precedentemente, podrán deducir 12,35% del valor de la venta.	Cuando la venta se efectúe a un beneficiario de un subsidio habitacional y se trate de una venta exenta de IVA, podrán deducir 6,175% del valor de la venta, en la medida que esta se haya realizado entre el 1° de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2024.	

Por su parte, la Ley N°21.420 también derogó el inciso 1° del N°6 del art. 23 de la Ley de IVA, que se refería al derecho que tenían los adquirentes dedicados habitualmente a la venta de inmuebles, de utilizar como crédito la parte del IVA recuperada por la empresa constructora por aplicación del CEEC (65%). A este respecto, la referida ley no estableció normas transitorias para su entrada en vigencia, entendiéndose derogado a contar del 1° de abril de 2022.

¿Qué problema se genera?

El art. 23 N°6 inciso 1° de la Ley de IVA regulaba el derecho que tenían los adquirentes dedicados habitualmente a la venta de inmuebles, de utilizar como crédito la parte del IVA recuperada por la empresa constructora por aplicación del CEEC (65%).

Por lo tanto, habiéndose eliminado dicho precepto sin una norma transitoria que regule su derogación, el adquirente habitual del inmueble (por ejemplo, una inmobiliaria) solo podrá reconocer como crédito el 35% del IVA recargado en la venta por la empresa constructora y no podrá reconocer como crédito fiscal el 65% del IVA recuperado por la constructora en aplicación del CEEC.

En otras palabras, las inmobiliarias pierden automáticamente la posibilidad de traspasar el beneficio de la rebaja de IVA al cliente final, mientras que las empresas constructoras podrán seguir gozando del beneficio CEEC hasta el 31 de diciembre de 2024, cumpliendo con los requisitos establecidos en las normas transitorias de la Ley N°21.420.

El SII publicó en el mes de abril un borrador de circular que trata la eliminación de los artículos que regulaban el CEEC, pero en relación a la derogación expresa del inc.1 del N°6 del art. 23 de la Ley de IVA, no aborda una posible vigencia transitoria del crédito fiscal para aquellos adquirentes que sean habituales en la venta de inmuebles, concluyendo la aplicación de las reglas generales del art. 23 de la Ley de IVA.

Por lo anterior, se espera un próximo pronunciamiento de la autoridad con el objeto de establecer normas transitorias para la derogación paulatina art. 23 N°6 inc.1 en concordancia con el art. 21 del Decreto Ley N°910 de 1975. Esto probablemente requerirá un proyecto de ley.