



MODIFICACIONES AL CRÉDITO ESPECIAL EMPRESAS CONSTRUCTORAS.

**MARIO ANTONIO LUENGO MUÑOZ
CONTADOR PÚBLICO Y AUDITOR**

RESUMEN

El crédito especial empresas constructoras esta regido por el artículo 21 del Decreto Ley 910 de 1975 y establece una rebaja a los pagos provisionales obligatorios de la Ley de la Renta, de un 65% del Débito generado en la venta de inmuebles con fines habitacionales y en los contratos generales de construcción celebrados a suma alzada, cuando el crédito es superior a los pagos provisionales, este se puede imputar a otros impuesto de retención o recargo que deban pagarse en el mismo periodo, si aun quedara crédito después de haberlo Imputado a los pagos provisionales y a los impuestos de retención o recargo este tomará el carácter de remanente que podrá utilizarse en el periodo siguiente.

El artículo 5 de la Ley 20.259 publicada en el diario oficial el 25 de marzo de 2008, Estableció una serie de modificaciones a la forma de utilizar el beneficio.

Las viviendas cuyo precio superen las 4.500 UF, no tendrán derecho al beneficio y las que tengan un valor igual o inferior a ese monto tendrán derecho pero con un tope al crédito por cada vivienda de 225 UF, iguales topes se aplicaran para los contratos generales de construcción que no sean ejecutados por administración con excepción que para estos últimos, el valor del terreno se deberá descontar, para establecer si se tiene derecho al beneficio.

Un requisito para tener derecho al crédito es contar con el permiso municipal de Edificación, exceptuando a las obras que no lo requieran, según el inciso tercero del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo.

La urbanización de terrenos y los contratos de ampliación, modificación, reparación o mantención, aunque estos modifiquen la superficie construida, con la nueva normativa no tiene derecho al beneficio, exceptuando a las viviendas sociales a las que se refiere el artículo 3 Decreto Ley N° 2.552, de 1979, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que si tienen acceso al crédito.

También se establecieron obligaciones accesorias las cuales implican informar al Servicio de Impuestos Internos sobre los mandantes de contratos generales de construcción que no sean por administración, antecedentes que sirvan de base para el cálculo del beneficio y los compradores de inmuebles.

El último inciso del nuevo texto legal establece plazos transitorios, para después de entrada en vigencia la Ley se pueda seguir utilizando el crédito de la forma vigente antes de la modificación legal.

La venta de viviendas con fines habitacionales y los contratos generales de Construcción, podrán seguir rigiéndose por el texto vigente hasta el 24 de marzo de 2008, hasta el día 30 de junio de 2009.

A contar del 1 de julio de 2009, la venta de inmuebles se deberá regir de acuerdo a la nueva normativa.

Los contratos generales de construcción a suma alzada podrán seguir rigiéndose por el artículo 21 antes de la modificación, después del 30 de junio de 2009, por los contratos celebrados con anterioridad al 1 de julio 2009, cumpliendo los siguientes requisitos copulativos:

- Haber iniciado las obras al 31 de diciembre de 2009.
- Tener el permiso municipal de edificación antes del 1 de julio 2009.