

Construccion

Guia tecnica - IVA Art. 23 N 6, IFRS 15 grado avance, subcontratos Ley 20.123

1. Marco general

La construccion chilena combina IVA (DL 825) con credito especial del 65% para viviendas sociales, reconocimiento contable IFRS 15 con grado de avance, responsabilidad solidaria por subcontratos (Ley 20.123) y compliance laboral exigente (Ley Karin 21.643, Ley 40 horas 21.561).

2. IVA en la construccion

- **DL 825 Art. 8 letra e):** contratos generales de construccion y de instalacion o confeccion de especialidades afectos a IVA.
- **DL 825 Art. 8 letra I):** venta de inmueble por constructora (vendedor habitual) afecta a IVA al 19%.

3. Credito especial Art. 23 N 6 - 65% IVA

Las constructoras pueden deducir del debito fiscal mensual el **65% del IVA debito por venta de viviendas con permiso anterior y precio de venta hasta 4.000 UF** destinadas a habitacion. Equivale a una rebaja efectiva del 12,35% del precio (65% x 19%). Requisitos: giro constructora, destino habitacion, precio \leq 4.000 UF, credito procede solo sobre debito del periodo.

4. Art. 27 bis pre-operacional

En proyectos para arriendo (multifamily, oficinas), las constructoras acumulan IVA credito fiscal durante construccion. Plazo reducido de 6 a **2 periodos tributarios consecutivos** por Ley 21.713. Esto reduce sustancialmente el costo financiero del credito atrapado.

5. IFRS 15 - Reconocimiento por grado de avance

Regla general en construccion: reconocer ingresos **a lo largo del tiempo** (grado de avance) cuando el cliente consume simultaneamente los beneficios o cuando el activo no tiene uso alternativo. Metodos de medicion:

- **Input - Costos incurridos:** Costo a la fecha / Costo total estimado. Mas comun.
- **Output - Unidades terminadas:** Cuando hay hitos discretos (m2 terminados).
- **Tiempo transcurrido:** Solo si el cumplimiento es uniforme.

Si los costos exceden ingresos restantes esperados, se reconoce inmediatamente como perdida (NIC 37 contratos onerosos).

6. Subcontratos - Ley 20.123

La empresa principal responde **solidariamente** por obligaciones laborales y previsionales de contratistas y subcontratistas. Salvo que ejerza derecho de informacion (F30-1) y retencion. Aplica especialmente a construccion donde subcontrato es masivo.

- Certificado F30: antecedentes laborales del contratista (DT).
- Certificado F30-1: cumplimiento de obligaciones por trabajador (mensual).
- Retencion preventiva si subcontratista no acredita.

7. Compliance laboral sectorial

Materia	Norma	Aplicacion
Ley Karin	Ley 21.643	Protocolo prevencion obligatorio en todas las obras
40 horas	Ley 21.561	42h (abr 2026), 40h (abr 2028)
Jornadas excepcionales	Art. 38 CT	Faenas mineras/lejanas: 10x10, 7x7 con autorizacion DT
Higiene y seguridad	DS 594 / Ley 16.744	Aporte 3,4% riesgo laboral + comite paritario
Indemnizacion anos servicio	Art. 163 CT	Tope 90 UF mensual x 11 anos (2026)

Disclaimer. Este documento sintetiza la normativa vigente al momento de su emision (mayo 2026). Su aplicacion concreta requiere analisis caso a caso. No constituye asesoria profesional vinculante. Las leyes y normativa pueden modificarse; verifique siempre la fuente oficial al momento de uso.