

## **NUEVO BENEFICIO TRIBUTARIO A LA COMPRA DE VIVIENDAS NUEVAS ADQUIRIDAS CON CRÉDITO HIPOTECARIO**

### **1. INTRODUCCIÓN**

Con fecha 16 de octubre de 2023 ingresó a la Honorable Cámara de Diputadas y Diputados el proyecto de ley que establece un beneficio tributario transitorio y extraordinario a la compra de viviendas nuevas adquiridas mediante créditos con garantía hipotecaria, el cual, luego de una rápida tramitación, se convirtió en la Ley N° 21.631, publicada en el Diario Oficial de fecha 31 de octubre de 2023.

Según consta en la historia de la ley antes citada, esta norma tiene un doble propósito. Por un lado se busca dinamizar el mercado inmobiliario, permitiendo a personas y grupos familiares, especialmente de clase media, acceder más fácilmente a nuevas viviendas con el apoyo de un beneficio estatal. Por otra parte, se espera reducir, en un plazo acotado, el stock de viviendas terminadas o por terminar y, como consecuencia, dar pie a la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios, lo cual tendría efectos positivos en el empleo al reactivar una actividad altamente intensiva en la contratación de mano de obra.

El beneficio tributario en cuestión favorecerá a las personas naturales que posean residencia o domicilio en nuestro país, que sean contribuyentes del impuesto global complementario o perciban rentas de aquellas descritas en el N° 1 del artículo 42 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, cualquiera sea la cuantía de las señaladas rentas.

Para acceder al beneficio se deberá tener en consideración los requisitos establecidos por el legislador, los cuales apuntan a ciertas condiciones que deben cumplir las viviendas adquiridas, el contrato de compraventa celebrado y la inscripción del inmueble en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Cabe señalar que con fecha 14 de noviembre de 2023 el Servicio de Impuestos Internos subió a consulta pública la circular que trata sobre esta materia, cuyo plazo para comentarios culminó el día 28 del mismo mes.

El Centro de Estudios Tributarios de la Universidad de Chile invita a toda la comunidad universitaria, profesionales y a toda persona interesada en materias tributarias a revisar detenidamente el material docente preparado en esta oportunidad, en el cual analizaremos en profundidad este nuevo beneficio tributario que tendrá impacto en el año tributario 2024 que se nos avecina a pasos agigantados, extendiéndose hasta el año tributario 2029.

## 2. EN QUÉ CONSISTE EL BENEFICIO

Conforme a lo que se desprende de los incisos tercero y cuarto del artículo único de la Ley N° 21.631, el legislador establece que el beneficio consistirá en un crédito imputable contra el impuesto a la renta al que la persona se encuentre sujeta por sus ingresos anuales, con un tope de 16 unidades tributarias mensuales (UTM)<sup>1</sup>, según el valor de esta última al mes de diciembre del año respectivo.

El señalado crédito se imputará a continuación de aquellos créditos que no otorgan derecho a devolución<sup>2</sup>. Según lo interpretado por el SII, en caso de resultar un exceso, procederá su imputación a otras obligaciones tributarias del contribuyente u otras cantidades que deban enterar al Fisco en la declaración de renta<sup>3</sup>, y en el evento de resultar un remanente por ser el monto de las obligaciones inferior al monto del crédito, se podrá solicitar su devolución.

Para determinar el beneficio se deberá comparar el monto total de los dividendos efectivamente pagados por concepto del crédito con garantía hipotecaria suscrito para la adquisición de una vivienda acogida a este beneficio durante el año comercial respectivo, con el tope de 16 UTM.

*El beneficio corresponderá al monto menor* que resulte de la comparación anterior.

Para mayor claridad de lo antes descrito, a continuación se expone una tabla que contiene las situaciones que se describen, lo que permitirá visualizar el monto del beneficio que aplicaría en cada una de ellas:

---

1 A través de la circular puesta en consulta pública el SII precisó que para el AT 2024 el tope de 16 UTM aplica en su totalidad, y no en forma proporcional a los meses de noviembre y diciembre de 2023.

2 Con excepción de los créditos que por expresa disposición legal deban imputarse a continuación de cualquier otro crédito que el contribuyente tenga derecho a deducir, tales como el crédito por impuestos soportados en el exterior (según art. 41 A N° 4 letra A) letra b) de la LIR, crédito por donaciones al fondo nacional de reconstrucción (art. 5 y 9 de la Ley N° 20.444) y el crédito por donaciones para fines culturales (art. 8 de la Ley N° 18.985).

3 Por ejemplo, préstamos tasa 0% (préstamos solidarios del Estado), regulados en las Leyes N° 21.242, N° 21.252 y N° 21.323.

Situación	Total Dividendos Pagados	Tope 16 UTM	Monto del Beneficio (Crédito)
A	\$3.500.000.-	\$1.027.456.-	\$1.027.456.-
B	\$800.000.-	\$1.027.456.-	\$800.000.-

En la situación A, al comparar el monto total de los dividendos pagados con el tope de las 16 UTM, el monto del crédito de la Ley N° 21.631 ascenderá a \$1.027.456.-, cifra que corresponde al tope, puesto que la suma total de los dividendos pagados durante el año comercial respectivo excede del monto máximo definido en la ley.

En la situación A, al comparar el monto total de los dividendos pagados con el tope de las 16 UTM, el monto del crédito de la Ley N° 21.631 ascenderá a \$1.027.456.-, cifra que corresponde al tope, puesto que la suma total de los dividendos pagados durante el año comercial respectivo excede del monto máximo definido en la ley.

Para la situación B, al efectuar la comparación, el monto del beneficio resulta ser la suma de \$800.000.-, la que corresponde al monto total de los dividendos pagados durante el año comercial respectivo, puesto que dicha cifra es menor al tope de las 16 UTM.

Cabe precisar que los ejemplos expuestos no consideran el efecto que se produciría en el caso que el deudor del crédito hipotecario decida también acogerse al beneficio establecido en el artículo 55 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), situación que se abordará más adelante en este reporte.

### 3. QUIÉNES PUEDEN ACOGERSE

Según la mención expresa del inciso tercero del artículo único de la Ley N° 21.631, quienes pueden acceder a este beneficio tributario son los contribuyentes del impuesto global complementario (IGC) y las personas que perciban rentas de aquellas descritas en el N° 1 del artículo 42 de la LIR, inclusive si dichas rentas no quedan sujetas a tributación por aplicación de las tablas del impuesto único de segunda categoría (IUSC) o del IGC, establecidas en el N° 1 del artículo 43 y en el artículo 52, ambos de la LIR, respectivamente, esto es, que queden en los tramos exentos de dichos tributos.

Conforme a lo anterior, entendemos que, al referirse a contribuyentes del IGC se está considerando a aquellas personas naturales con domicilio o residencia en Chile que obtengan rentas de aquellas descritas en el artículo 54 de la LIR. Del mismo modo, respecto a las rentas del N° 1 del artículo 42 de la LIR, el legislador especificó que éstas deben estar percibidas por las personas que pueden acceder a este beneficio.

Entonces, de un primer análisis de los párrafos anteriores, se desprende que el beneficio en estudio podrá ser invocado por aquellos contribuyentes que efectivamente generen rentas de aquellas gravadas con el IGC o con el IUSC, sin perjuicio de que tales contribuyentes resulten exentos de tales tributos, razón por la cual, para acceder al beneficio, necesariamente, deberán existir tales tipos de rentas, no procediendo el crédito en caso contrario.

No obstante lo antes señalado, la autoridad tributaria, a través del proyecto de circular publicado para consulta el día 14 de noviembre de 2023<sup>4</sup>, en el punto 1.3, interpretó que, los contribuyentes que tienen derecho al beneficio son las personas naturales con residencia o domicilio en Chile que adquieran una vivienda que cumpla con las características y condiciones que se especifican en el apartado 1.2 de dicho documento, no haciendo alusión, en ninguna parte del citado proyecto de circular, a lo que precisa expresamente en el inciso tercero del artículo único de la Ley N° 21.631 desarrollado en este número, extendiendo así el acceso a este beneficio por la vía administrativa, lo que claramente constituye una interpretación pro contribuyente.

En atención a lo expresado en el párrafo anterior, habrá que esperar la interpretación final que haga el Servicio de Impuestos Internos (SII) a través de la circular definitiva que se publique sobre la materia.

Por otra parte, en caso de que la vivienda haya sido adquirida en comunidad y exista más de un deudor, deberá dejarse constancia, en la escritura pública respectiva, de la identificación del comunero que podrá acogerse al beneficio tributario en análisis. De esta forma, a través del proyecto de circular puesto en consulta pública el SII establece que, en estos casos, se deberá consignar una leyenda<sup>5</sup> del siguiente tenor:

“El crédito tributario por concepto de dividendos a que se refiere la Ley N° 21.631 que se paguen con motivo del crédito con garantía hipotecaria que se otorga mediante la presente escritura para la adquisición de una vivienda destinada a la habitación, será utilizado en su totalidad por el (la) comunero (a) y deudor (a) Sr. (Sra.) ..... RUT ..... individualizado (a) en la cláusula ..... de esta escritura pública.”

4 Dicho proceso de consulta pública culminó el día 28 de noviembre de 2023.

5 Esta misma leyenda se deberá mantener en caso de refinanciamiento del crédito con garantía hipotecaria que dio origen al beneficio tributario, según lo interpretado por el SII en circular puesta en consulta pública.

## 4. REQUISITOS QUE SE DEBEN CUMPLIR

El legislador estableció 2 tipos de requisitos que se deben cumplir a efectos de hacer uso del beneficio establecido en la Ley N° 21.631, a saber:

- i. Respecto a la vivienda que se adquiera.
- ii. Respecto a la compraventa e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

### 4.1. Respecto a la vivienda que se adquiera

En primer lugar se debe precisar que el beneficio tributario podrá ser utilizado respecto de una sola vivienda con destino habitacional adquirida mediante crédito con garantía hipotecaria suscrito con bancos o instituciones financieras<sup>6</sup>; en caso de que el contribuyente haya adquirido una o más viviendas susceptibles de acceder al beneficio podrá acogerse al mismo respecto de solo una de ellas, debiendo dejar constancia en la respectiva escritura de compraventa que no se encuentra actualmente utilizando el crédito y que la misma cumple con los requisitos establecidos en la Ley N° 21.631. Respecto a esto último, en la circular puesta en consulta pública el SII propone incorporar en la escritura de compraventa una leyenda del siguiente tenor o similar:

“Se deja constancia que el (la) Sr. (Sra.) ....., RUT ..... individualizado (a) en la cláusula ..... de esta escritura pública, declara, bajo su responsabilidad para todos los efectos legales, que no se encuentra actualmente utilizando el beneficio del crédito tributario por concepto de dividendos a que se refiere la Ley N° 21.631.”.

Por otra parte, la vivienda que se adquiere se debe encontrar construida y con recepción final conforme a la fecha de entrada en vigor de la Ley N° 21.631, esto es hasta el 1° de noviembre de 2023, así como también debe tratarse de la primera venta efectuada sobre ella, es decir, debe tratarse de viviendas nuevas.

No obstante, también podrán acceder al beneficio las viviendas que no cuenten con recepción final conforme a la fecha de entrada en vigor de la ley, en la medida que exista un contrato de promesa de compraventa que conste en escritura pública o documento protocolizado suscrito con fecha posterior al 16 de octubre de 2023.

---

6 En la circular puesta en consulta pública el SII interpretó que se entiende por instituciones financieras aquellas fiscalizadas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

## **4.2. Respecto a la compraventa e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces**

En lo referido a la compraventa, ésta debe celebrarse a partir de la entrada en vigor de la ley, es decir, a partir del 1° de noviembre del año 2023.

Asimismo, la vivienda adquirida debe encontrarse inscrita en el Conservador de Bienes Raíces a nombre de la persona beneficiaria antes del 1° de octubre de 2024.

Sin perjuicio de lo precisado en los párrafos anteriores, si la vivienda fue adquirida por un beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), solo se exigirá que la escritura de compraventa se haya suscrito entre el 1° de noviembre de 2023 y antes del 1° de octubre de 2024, no siendo aplicable el requisito de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

## **5. COMPATIBILIDAD DEL NUEVO BENEFICIO CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 55 BIS DE LA LEY SOBRE IMPUESTO A LA RENTA**

En vista de que el nuevo beneficio en análisis surge, necesariamente, de la existencia de un crédito con garantía hipotecaria, y a efectos de entregar certeza jurídica a los posibles beneficiarios, el inciso quinto del artículo único de la Ley N° 21.631, precisó que este nuevo beneficio será compatible con aquel establecido en el artículo 55 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta, en consideración a que este último también versa sobre un crédito con garantía hipotecaria.

Dado lo anterior, el legislador estableció que, cuando los beneficios tributarios antes señalados se desprendan de un mismo crédito con garantía hipotecaria, se deberá tener en consideración el siguiente procedimiento:

- i. Como primer paso, al total de los dividendos por crédito hipotecario pagados en el período respectivo se deberá descontar el monto del beneficio tributario establecido por la Ley N° 21.631. Si dichos dividendos pagados contemplan interés y capital, se imputará el monto del beneficio determinado al capital, y solo en caso de que el beneficio resulte mayor a dicho capital se procederá a imputar la diferencia al monto de los intereses efectivamente pagados.
- ii. Seguidamente, el monto de los intereses efectivamente pagados a los cuales no resultó imputado el beneficio tributario conforme a lo señalado en el número anterior corresponderá a la suma a considerar para efectos del beneficio tributario contenido en el artículo 55 bis de la LIR, considerando dicha cifra como si fuese el monto total de los intereses pagados para tales efectos.

Lo planteado por el legislador es de toda lógica, puesto que con el procedimiento descrito se evita que el contribuyente haga uso de dos beneficios tributarios en base a un mismo concepto, en este caso, los intereses efectivamente pagados con motivo del crédito con garantía hipotecaria.

Tal como se señaló anteriormente, la vivienda podría ser adquirida en comunidad, frente a lo cual deberá dejarse constancia en la escritura de compraventa del comunero que será beneficiario de este crédito tributario, pudiendo incluso ser distinto al comunero que haga uso, respecto al mismo crédito con garantía hipotecaria, del beneficio del artículo 55 bis de la LIR, situación en la cual de todas formas se deberá realizar el procedimiento de cálculo descrito en este número a fin de no usar el monto de los intereses efectivamente pagados en ambos beneficios tributarios, según lo ya explicado.

Finalmente, es necesario precisar que el SII, a través de la circular puesta en consulta pública, interpretó que este beneficio también es compatible con todos los subsidios para la adquisición de viviendas entregados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo<sup>7</sup>.

## **6. FORMA DE ACOGERSE AL BENEFICIO**

A fin de materializar el ejercicio de optar al nuevo crédito tributario el legislador previó que se efectuará a través de la declaración anual de impuestos, Formulario N° 22, sea que se encuentren o no obligados a presentarlo.

De esta forma, los contribuyentes que, conforme a lo establecido en el artículo 65 de la LIR, se encuentran obligados a presentar el Formulario N° 22, imputarán este nuevo beneficio tributario directamente en contra del impuesto determinado en el año comercial respectivo.

Por su parte, tratándose de personas no obligadas a presentar una declaración anual de impuestos, Formulario N° 22, se deberá tener presente las situaciones que se especifican a continuación:

- i. Las personas cuyas rentas se encuentran gravadas con el impuesto único de segunda categoría, dispuesto en el N° 1 del artículo 43 de la LIR, deberán efectuar una reliquidación de los impuestos retenidos mensualmente durante el año comercial respectivo conforme a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 47 de la LIR, debiendo reajustar las rentas imponibles según lo dispuesto en el párrafo penúltimo del N° 3 del artículo 54 de dicho cuerpo legal, y los impuestos retenidos conforme a lo dispuesto en el artículo 75 de la misma norma.

---

<sup>7</sup> Según se desprende de lo señalado en la historia fidedigna de la Ley N° 21.631.

- ii. Cuando las rentas de la persona beneficiaria del crédito tributario no hubieren quedado gravadas con el impuesto único de segunda categoría o con el IGC, éstas deberán presentar su Formulario N° 22 para el solo efecto de solicitar la devolución del beneficio establecido en la Ley N° 21.631.

Cabe precisar que, si el contribuyente no está obligado a presentar el Formulario N° 22 no corresponde aplicar multas e intereses por el retardo u omisión en la presentación de dicha declaración de impuestos. Asimismo, si dicho contribuyente no obligado no presenta la declaración para efecto de solicitar el beneficio, o presentándola no solicita el beneficio, podrá solicitarlo posteriormente, presentando su declaración fuera de plazo o rectificando la presentada<sup>8</sup> sin multas y sin intereses.

La devolución a la que tenga derecho la persona beneficiaria del crédito tributario se reajustará en la forma dispuesta en el artículo 97 de la LIR y se devolverá por el Servicio de Tesorerías en el plazo que señala dicha disposición, esto es, dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que venza el plazo normal para presentar la declaración anual del impuesto a la renta, o dentro del mes siguiente a aquel en que se efectuó dicha declaración, cuando esta última se presente con posterioridad al vencimiento del plazo normal.

La autoridad tributaria señaló que, en base a la información disponible, el Servicio propondrá a los contribuyentes el monto del crédito a utilizar, sin perjuicio que el contribuyente pueda solicitar el beneficio, en la medida que cumpla los requisitos establecidos en la Ley N° 21.631, aun cuando no esté incorporado en la propuesta de declaración de renta, Formulario N° 22.

## **7. DEBER DE INFORMACIÓN DE LAS ENTIDADES ACREEDORAS**

Tal como sucede en el caso del beneficio tributario establecido en el artículo 55 bis de la LIR, para este nuevo beneficio contenido en la Ley N° 21.631 las entidades acreedoras deberán proporcionar, tanto al SII como al contribuyente, la información relacionada con los créditos con garantía hipotecaria a que se refiere esta última norma, por los medios, forma y plazos que dicho Servicio determine.

Una diferencia relevante en la información que hasta ahora deben reportar las entidades acreedoras respecto del beneficio del artículo 55 bis de la LIR, la constituirá el monto total de los dividendos efectivamente pagados en el período respectivo y la suma del capital considerado en dichos dividendos, puesto que

---

8 Dentro del plazo de 3 años establecido en el artículo 126 del Código Tributario.

en la actual declaración jurada N° 1898<sup>9</sup> no se contienen tales antecedentes, declarándose, entre otros antecedentes, el monto de los intereses pagados.

En virtud de todo lo anterior, y a lo señalado en el proyecto de circular puesto en consulta pública, entendemos que será con dicha información que el SII propondrá a los contribuyentes el monto del crédito tributario a incorporar en la declaración anual de impuestos, Formulario N° 22, estén o no obligados a presentarla, así como también, en los casos que proceda, propondrá el monto de los intereses a rebajar de la renta bruta imponible anual con motivo del beneficio contenido en el artículo 55 bis de la LIR.

Habrà que esperar a las instrucciones que emita el SII al respecto, toda vez que para el año tributario 2024 podría verse modificada la declaración jurada N° 1898, debiendo incorporarse la información antes enunciada en dicho formulario, o bien dicha autoridad podría instruir la generación de una nueva declaración jurada.

A la fecha de emisión de este reporte la autoridad tributaria no ha emitido instrucciones respecto a los medios, forma y plazos para que las instituciones entreguen dicha información.

## 8. VIGENCIA DEL BENEFICIO

Tal como se ha mencionado a lo largo de este reporte, el beneficio establecido en la Ley N° 21.631 regirá durante los años tributarios 2024, 2025, 2026, 2027, 2028 y 2029, sin perjuicio de lo cual deberá tenerse presente que solo durante los años tributarios 2024 y 2025 los contribuyentes podrán acogerse por primera vez al beneficio, manteniendo dicho beneficio en los años tributarios siguientes, según corresponda, o dicho de otra forma, a partir del año tributario 2026 no podrán acogerse a este beneficio contribuyentes que no hayan accedido a él en los años tributarios 2024 o 2025.

Lo especificado en el párrafo anterior se relaciona con el hecho de que el requisito cúlmine para acceder a este beneficio, es decir, la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, o la fecha de suscripción de la escritura de compraventa de la vivienda adquirida<sup>10</sup>, según corresponda, debe materializarse a más tardar el día 30 de septiembre de 2024, por lo que todas las viviendas cuya inscripción en el señalado conservador, o cuya escritura de compraventa se suscriba en una

---

9 Declaración Jurada anual sobre intereses pagados correspondientes a créditos con garantía hipotecaria y demás antecedentes relacionados con motivo del beneficio tributario establecido en el art. 55 bis de la Ley de la Renta.

10 Tratándose de viviendas adquiridas por beneficiarios de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

fecha posterior, no calificarán para invocar el beneficio que contempla la Ley N° 21.631.

De esta forma, las personas que adquieran las viviendas que cumplen con los requisitos que señala la Ley N° 21.631 podrán acceder al beneficio tributario en el año tributario 2024, manteniéndolo durante los años tributarios 2025, 2026, 2027, 2028 y 2029 respecto de los dividendos efectivamente pagados con motivo de créditos con garantía hipotecaria.

Asimismo, las personas que accedan al crédito tributario en el año tributario 2025 lo mantendrán durante los años tributarios 2026, 2027, 2028 y 2029.

## 9. CASOS PRÁCTICOS

Con el fin de visualizar de manera práctica lo señalado en este reporte, a continuación se expondrán algunas situaciones que permitirán tener mayor claridad respecto a la determinación de este nuevo beneficio tributario.

### Situación 1

#### Planteamiento:

- a. Monto total de dividendos pagados en el período por concepto de crédito con garantía hipotecaria.

Dividendos Pagados		
Total	Capital	Intereses
\$859.550	\$425.000.-	\$434.550.-

- b. Valor de la UTM del mes de diciembre del año respectivo (supuesto) \$64.216<sup>11</sup>.-
- c. Respecto de este crédito con garantía hipotecaria el contribuyente hará uso del crédito tributario establecido en la Ley N° 21.631 y del beneficio del artículo 55 bis de la LIR.

#### Desarrollo:

En primer lugar, se debe determinar el monto del beneficio tributario a utilizar según la Ley N° 21.631, para lo cual se debe comparar el monto total de dividendos pagados en el año respectivo con el tope de 16 UTM establecido

---

11 Para efectos prácticos se usó el valor de la UTM del mes de diciembre de 2023.

por el legislador. Para este caso particular, el monto total de dividendos pagados asciende a \$859.550.-, mientras que el tope de 16 UTM es de \$1.027.456.-, razón por la cual el beneficio tributario en determinación ascenderá a la suma menor de ambos conceptos, esto es \$859.550.

Ahora bien, para efectos de utilizar el beneficio del artículo 55 bis de la LIR se debe aplicar el procedimiento descrito en el punto V. de este reporte, por lo que, al total de dividendos pagados se restará el monto del beneficio de la Ley N° 21.631, operación de la cual resulta un monto de \$0.-, dado que el monto total de los dividendos pagados se utilizará como crédito tributario según lo dispuesto en esa ley.

De esta forma, en este caso particular, el contribuyente no podrá utilizar el monto de los intereses pagados por créditos con garantía hipotecaria para rebajar la renta bruta imponible anual conforme a lo establecido en el artículo 55 bis de la LIR.

## Situación 2

### Planteamiento:

- a. Monto total de dividendos pagados en el período por concepto de crédito con garantía hipotecaria.

Dividendos Pagados		
Total	Capital	Intereses
\$2.500.000	\$258.000.-	\$2.242.000.-

- a. Valor de la UTM del mes de diciembre del año respectivo (supuesto) \$64.216<sup>12</sup>.-
- b. Respecto de este crédito con garantía hipotecaria el contribuyente hará uso del crédito tributario establecido en la Ley N° 21.631 y del beneficio del artículo 55 bis de la LIR.

### Desarrollo:

En primer lugar, se debe determinar el monto del beneficio tributario a utilizar según la Ley N° 21.631, para lo cual se debe comparar el monto total de dividendos pagados en el año respectivo con el tope de 16 UTM establecido por el legislador. Para este caso particular, el monto total de dividendos pagados asciende a \$2.500.000.-, mientras que el tope de 16 UTM es de \$1.027.456.-, razón por la cual el beneficio tributario en determinación ascenderá a la suma menor de ambos conceptos, esto es \$1.027.456.

---

12 Para efectos prácticos se usó el valor de la UTM del mes de diciembre de 2023.

Ahora bien, para efectos de utilizar el beneficio del artículo 55 bis de la LIR se debe aplicar el procedimiento descrito en el punto V. de este reporte, por lo que, al total de dividendos pagados se restará el monto del beneficio de la Ley N° 21.631, imputando primeramente al capital que forma parte del total de los dividendos pagados y luego al monto de los intereses que forman parte de dichos dividendos, operación de la cual resulta un monto de \$1.472.544.-, monto al cual también se puede arribar restando al total de los intereses pagados aquella parte de los intereses que forman parte del beneficio tributario de la Ley N° 21.631 de la siguiente forma  $\$2.242.000 - \$769.456^{13} = \$1.472.544$ .

De esta forma, el contribuyente solo podrá considerar una parte de los intereses pagados por créditos con garantía hipotecaria, la que asciende a la suma de \$1.472.544.-, para evaluar la aplicación del beneficio tributario del artículo 55 bis de la LIR.

### Situación 3

#### Planteamiento:

- a. Monto total de dividendos pagados en el período por concepto de crédito con garantía hipotecaria.

Dividendos Pagados		
Total	Capital	Intereses
<b>\$6.000.000</b>	\$1.900.000.-	\$4.100.000.-

- b. Valor de la UTM del mes de diciembre del año respectivo (supuesto) \$64.216<sup>14</sup>.-
- c. Respecto de este crédito con garantía hipotecaria el contribuyente hará uso del crédito tributario establecido en la Ley N° 21.631 y del beneficio del artículo 55 bis de la LIR.

13 Este monto resulta de restar al total del crédito tributario aquella cantidad que fue imputada al capital asociado al total de dividendos pagados ( $\$1.027.456 - \$258.000 = \$769.456$ ).

14 Para efectos prácticos se usó el valor de la UTM del mes de diciembre de 2023.

### Desarrollo:

En primer lugar, se debe determinar el monto del beneficio tributario a utilizar según la Ley N° 21.631, para lo cual se debe comparar el monto total de dividendos pagados en el año respectivo con el tope de 16 UTM establecido por el legislador. Para este caso particular, el monto total de dividendos pagados asciende a \$6.000.000.-, mientras que el tope de 16 UTM es de \$1.027.456.-, razón por la cual el beneficio tributario en determinación ascenderá a la suma menor de ambos conceptos, esto es \$1.027.456.

Ahora bien, para efectos de utilizar el beneficio del artículo 55 bis de la LIR se debe aplicar el procedimiento descrito en el punto V. de este reporte, por lo que, al total de dividendos pagados se restará el monto del beneficio de la Ley N° 21.631, imputando primeramente al capital que forma parte del total de los dividendos pagados y luego al monto de los intereses que forman parte de dichos dividendos. En este caso particular, el beneficio de la Ley N° 21.631 no supera a la suma del capital asociado al total de dividendos pagados en el período respectivo, no consumiéndose una cantidad por concepto de intereses pagados por concepto del crédito con garantía hipotecaria.

De esta forma, el contribuyente podrá considerar el monto total de los intereses pagados por créditos con garantía hipotecaria en el período respectivo, la que asciende a la suma de \$4.100.000, para evaluar la aplicación del beneficio tributario del artículo 55 bis de la LIR.

## 10. CONCLUSIONES

A partir del año tributario 2024, y hasta el AT 2029, estará vigente un nuevo beneficio tributario originado en la compra de viviendas nuevas financiadas con crédito con garantía hipotecaria.

El beneficio consiste en un crédito tributario imputable contra el impuesto a la renta que afecte a las personas naturales domiciliadas o residentes en Chile que sean contribuyentes del IGC o del Impuesto Único de Segunda Categoría, sin perjuicio de la interpretación efectuada por el SII respecto a los beneficiarios del mismo. Este crédito también será imputable contra cualquier otra obligación tributaria y tendrá derecho a devolución.

Para acceder a este beneficio se deben cumplir ciertos requisitos, entre los cuales se encuentra el hecho de que las viviendas que se adquieran deben estar construidas y contar con recepción final conforme a la fecha de entrada en vigor de la Ley N° 21.631, esto es el 1° de noviembre de 2023, así como también dicha vivienda deberá estar inscrita en el Conservador de Bienes Raíces respectivo antes del 1° de octubre de 2024.

Este nuevo beneficio tributario es compatible con aquel establecido en el artículo 55 bis de la LIR, así como también con todos los subsidios para la adquisición de viviendas que otorga el MINVU.

Para acceder al mismo, los contribuyentes deberán presentar el Formulario N° 22, estén o no obligados a hacerlo conforme a las disposiciones de la LIR, debiendo tener presente que aquellos que no estén obligados a presentar dicha declaración podrán impetrar este beneficio incluso fuera de plazo.

Las instituciones acreedoras deberán entregar al SII y a sus clientes la información relacionada con los créditos con garantía hipotecaria a que se refiere la Ley N° 21.631, por los medios, forma y plazos que determine dicha autoridad tributaria.