



## Viviendas DFL 2, Beneficios Tributarios

### Resumen

El texto definitivo del DFL N° 2 de 1959 sobre plan habitacional, se publicó el 31 de julio de 1959.

El Título primero en su Art. 1, señala lo que se considera una vivienda económica, expresando que se considerarán como tales, las que se construyan en conformidad a sus disposiciones, que tengan una superficie edificada no superior a 140 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda y reúnan los requisitos, características y condiciones que determine el reglamento especial.

Se establece que la publicación de este DFL N° 2, no constituye modificación ni derogación de la Ley N° 9.135, de 1948 (Ley Pereira).

Se entenderá que son también viviendas económicas los edificios ya construidos, que al ser alterados o reparados se transformen en viviendas de una superficie edificada no superior a 140 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda.

Para gozar de los beneficios franquicia y exenciones, los bienes deben reunir las características, requisitos y condiciones que se determinan en este decreto con fuerza de ley, en el título IV del decreto con fuerza de ley N° 458, de Vivienda y Urbanismo, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, además cumplir los requisitos de la Ley N° 6.071 y su ordenanza.

El permiso de alteración o reparación, una vez aprobado por la Dirección de Obras Municipales, deberá reducirse a escritura pública en la forma y condiciones que determina el Art. 18 del presente Decreto con Fuerza de Ley.

Los loteos y las urbanizaciones destinadas a viviendas económicas, y la construcción de éstas se registrarán exclusivamente por las disposiciones pertinentes de la Ley General de Construcciones y Urbanización, aprobada por el decreto con fuerza de ley N° 224, de 1953 y por el reglamento especial de viviendas económicas que se dictará al efecto.

Las municipalidades podrán dictar ordenanzas locales de edificación y urbanización, siempre que sus disposiciones no sean contrarias a las del plan habitacional de viviendas económicas y su respectivo reglamento especial.

Las viviendas económicas estarán exentas de todo impuesto fiscal que grave la propiedad raíz, con excepción de aquellos que correspondan a pagos de servicios, tales como pavimentación, alcantarillado, alumbrado y otros. La exención no regirá en la parte del impuesto territorial que corresponde a las municipalidades. La exención mencionada regirá a contar de la fecha del certificado de recepción emitido por la municipalidad correspondiente.

La exención ya citada, equivalente al 50% del impuesto territorial, se otorgará conforme a los siguientes plazos y superficies construidas.

- a) Por 20 años, cuando la superficie edificada, por unidad de vivienda, no exceda de 70 metros cuadrados.
- b) Por 15 años, cuando la superficie construida exceda de 70 metros y no pase de 100 metros cuadrados.
- c) Por 10 años, cuando la superficie construida sea superior a 100 metros y no pase de 140 metros cuadrados.

## **Análisis General**

Las rentas que producen las viviendas económicas no se considerarán para los efectos del Impuesto Global Complementario ni Adicional, y estarán, además, exentas de cualquier impuesto de categoría de la Ley de Impuesto a la Renta.

El mismo tratamiento tendrán las rentas provenientes de la enajenación de viviendas económicas que se obtengan en cumplimiento de un contrato de arrendamiento con opción de compra, salvo que el tradente sea la empresa que construyó dichas viviendas.

## **Bienes D.F.L. 2 y Ley de Herencias, Asignaciones y Donaciones**

El Art. 16 del texto definitivo establece que las viviendas económicas y los derechos reales constituidos en ellas, que se transmitan en sucesión por causa de muerte o sean objeto de donación, serán excluidos de la aplicación del impuesto de Herencias, Asignaciones y Donaciones, y su adjudicación no estará afecta al Impuesto establecido en el N° 10 del Art. 7 del decreto con fuerza N° 371, de 1953.

Las exenciones establecidas en el inciso anterior se aplicarán únicamente cuando los causantes o donantes hayan construido las viviendas económicas o las hayan adquirido en primera transferencia, y en el primero de los casos siempre que el causante las haya construido o adquirido con anterioridad de a lo menos seis meses, a la fecha del fallecimiento.

El Art. N° 17 del D.F.L. 2, establece para las viviendas económicas, que cuando además concurren en ellas los requisitos de las construcciones a que se refiere la Ley N° 9.135 (Ley Pereira), gozarán de los siguientes beneficios:

- a) Quedarán sustraídas del control de los organismos mencionados en el Art. N° 7 de dicha ley.
- b) Los litigios y todo asunto relativo a los derechos y obligaciones de los propietarios y arrendatarios, referentes a estas propiedades, quedarán sujeto solo y exclusivamente al conocimiento de la justicia ordinaria, y
- c) No regirán para ellas las limitaciones de rentas y demás disposiciones pertinentes de la Ley N° 11.622 ni de ninguna otra sobre la materia, quedando la fijación de las rentas de arriendo a la libre contratación de las partes.

## **Bienes D.F.L. y Ley de Impuesto al Mutuo**

El Art. 24 de la Ley N° 3.475 en su número 17, sobre impuestos de timbres y estampillas, otorga el beneficio de exención a los documentos que se emitan o suscriban con ocasión de una operación de crédito de dinero. En el caso que el D.F.L. 2 nuevo se adquiriera mediante crédito hipotecario, el impuesto al mutuo correspondiente corresponderá sólo al 50% de lo que se pagaría en el caso de una vivienda que supere los 140 metros cuadrados.

## **Beneficios contra el Impuesto Único a los trabajadores y Global Complementario**

La Ley N° 19.622, de 1999, en su articulado estableció la deducción de los dividendos hipotecarios de la base imponible del impuesto a la renta que afecta a las personas naturales.

El Art. N° 1, expresa que los contribuyentes de los impuestos establecidos en los artículos 43, N° 1 y 52 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, podrán deducir, de sus rentas afectas a los impuestos respectivos (esto es, Impuesto a las rentas de los trabajadores e Impuesto Global Complementario respectivamente), las cuotas que paguen en el año comercial que corresponda, por las obligaciones con garantía hipotecaria que hayan contraído con bancos e instituciones financieras y agentes administradores de créditos hipotecarios endosables a que se refiere el Art. 21 bis del Decreto con Fuerza de Ley N° 251, de 1931, que operen en el país, en la adquisición de una vivienda nueva acogida a las normas del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, que se constituya en garantía hipotecaria de dichas obligaciones.

Se entenderá por vivienda nueva, como ya se dijo, aquella que se adquiriera en esta condición por primera vez para ser usada.

Para la procedencia del beneficio establecido, el adquirente de la vivienda deberá dejar constancia, en la escritura pública respectiva que se acoge a dicho beneficio.

## **Monto de la deducción establecida en la Ley N° 19.622**

La deducción referida en el N° 1 no podrá ser superior a diez, seis ni tres unidades tributarias mensuales de diciembre de cada año, multiplicadas por el número de meses en los que se pago la deuda en el ejercicio correspondiente, según si la obligación se contrajo en las fechas que a continuación se indican.

Obligación hipotecaria contraída entre el 22 de junio y el 31 de diciembre de 1999, tiene una deducción autorizada de 10 unidades tributarias mensuales.

Obligación hipotecaria contraída entre el 1° de enero y el 30 de septiembre de 2000, tiene una deducción autorizada de 6 unidades tributarias mensuales.

Obligación hipotecaria contraída entre el 1° de octubre de 2000 y el 30 de junio de 2001, tiene una deducción autorizada de 3 unidades tributarias mensuales.

Para el caso de los adquirentes a través de cooperativas de viviendas, podrá entenderse que la obligación se contrae en la fecha en que la cooperativa suscribe la escritura de mutuo hipotecario de construcción, siempre que el adquirente tenga la calidad de cooperado a la fecha de suscripción del mutuo.

## **Cómo opera la deducción de este beneficio**

Los contribuyentes del Art. 43 N° 1 de la Ley de la Renta, para acogerse al beneficio de esta ley, deberán efectuar una reliquidación anual de los impuestos retenidos durante el año, deduciendo del total de sus rentas imposables las cantidades que correspondan por las obligaciones hipotecarias pagadas en el mismo periodo. Al reliquidar, deberán aplicar la escala de tasas que resulte de valores anuales según la unidad tributaria vigente al 31 de diciembre, y los créditos y demás elementos de cálculo del impuesto.

Los contribuyentes del impuesto establecido en el Art. 52 de la ley sobre Impuesto a la Renta efectuarán la deducción que la ley otorga de la renta bruta global del año comercial en que se paguen las obligaciones tributarias respectivas.

Las rentas imposables se reajustarán en conformidad a lo dispuesto en el inciso penúltimo del Art. 54 de la citada ley.

El Servicio de Impuestos Internos determinará la forma y oportunidad en que los bancos e instituciones financieras o empresas que intervengan en el financiamiento deberán entregar la información relativa a los créditos otorgados y demás antecedentes que digan relación con el derecho al beneficio establecido en la presente ley.

*Es conveniente destacar que la franquicia respecto de los dividendos rigió para las operaciones de crédito hipotecario realizadas hasta el 30 de junio de 2001, pero el goce de la rebaja tributaria permanece durante toda la vigencia del respectivo crédito hipotecario.*

## **Beneficio tributario de rebaja de intereses del Art. 55 bis de la Ley de Impuesto a la Renta**

Los contribuyentes personas naturales, gravados con el Impuesto Global Complementario, o con el impuesto único a los trabajadores, de la LIR, podrán rebajar de la renta bruta imponible anual los intereses efectivamente pagados durante el año calendario al que corresponda la renta, devengados en créditos con garantía hipotecaria que se destinen a adquirir o construir una o más viviendas, o en créditos de igual naturaleza destinados a pagar los créditos señalados.

Esta rebaja podrá hacerse efectiva sólo por un contribuyente persona natural por cada vivienda adquirida con un crédito con garantía hipotecaria. En el caso que ésta se hubiere adquirido en comunidad y existiese más de un deudor, deberá dejarse constancia en la escritura pública respectiva, de la identificación del comunero que podrá utilizar la rebaja que dispone este artículo.

### **Cómo opera esta franquicia**

Los contribuyentes que se acojan a este beneficio, en su declaración de impuesto anual a la renta, podrán rebajar las rentas declaradas en el Impuesto Global Complementario, generando una menor base imponible afecta a impuesto.

**Las rentas pueden ser efectivas o presuntas.**

Las personas gravadas con el impuesto único a los trabajadores, deberán efectuar una reliquidación anual de los impuestos retenidos durante el año, deduciendo del total de sus rentas imponibles los intereses efectivamente pagados. Al reliquidar deberán aplicar la escala de tasas que resulte de valores anuales, según la unidad tributaria del mes de diciembre y los créditos y demás elementos de cálculo del impuesto.

### **Intereses que se rebajan y monto a que asciende la rebaja**

Los intereses que se rebajan son los efectivamente pagados durante el año calendario al que corresponde la renta afecta a impuesto único de Segunda Categoría o Impuesto Global Complementario, devengados en créditos con garantía hipotecaria que se hubieren destinado a adquirir o construir una o más viviendas, o en créditos de igual naturaleza destinados a pagar los créditos señalados.

El monto a que asciende la rebaja de acuerdo a lo dispuesto en el inciso segundo del nuevo Art. 55 bis de la Ley de la Renta, por concepto de intereses **es la cantidad menor que resulte de la comparación entre el monto de los intereses efectivamente pagados durante el año calendario respectivo, debidamente**

**actualizados y la cantidad de 8 Unidades Tributarias Anuales (UTA), vigentes en el mes de diciembre del año calendario correspondiente (\$3.285.312 a diciembre de 2007).**

### **Forma en que opera el límite máximo antes indicado**

- 1.- Cuando la renta bruta imponible anual que declare el contribuyente en el impuesto personal que le afecta de aquellos ya señalados **sea inferior a 90 Unidades Tributarias Anuales (UTA)**, vigentes en el mes de diciembre del año calendario respectivo, la rebaja operara por el total de los intereses efectivamente pagados durante el año calendario correspondiente debidamente actualizados, hasta el monto máximo de 8 Unidades Tributarias Anuales.
- 2.- Cuando la renta bruta imponible anual que declare el contribuyente en el impuesto personal que le afecte **sea igual o superior a 90 Unidades Tributarias Anuales (UTA) vigentes en el mes de diciembre del año calendario respectivo e inferior o igual a 150 Unidades Tributarias Anuales** vigentes en el mismo mes antes indicado, el monto de la rebaja por el concepto de intereses en este caso se determina multiplicando el interés deducible por el resultado que se considerará como porcentaje- de la resta entre 250 y la cantidad que resulte de multiplicar el factor 1,667 por la renta bruta imponible anual del impuesto de que se trate, expresada en unidades tributarias anuales vigentes en el mes de diciembre del año calendario correspondiente.
- 3.- Cuando la renta imponible anual que declare el contribuyente en el impuesto personal que le afecte de aquellos ya indicados, **sea superior a 150 Unidades Tributarias Anuales (UTA)**, vigente en el mes de diciembre del año calendario respectivo, en tal caso el contribuyente no tendrá derecho a la rebaja por concepto de intereses, cualquiera que sea el monto de éstos.

### **Incompatibilidad de beneficios tributarios establecidos**

#### **por las Leyes N° 19.622 y N° 19.753**

El inciso 1° del Art. 3° transitorio de la Ley N° 19.573, dispone que el contribuyente que a la fecha de la presente publicación se encontrare acogido al beneficio establecido en la Ley N° 19.622, sólo podrá acogerse a lo dispuesto en el Art. 55 bis de la Ley de Impuesto a la Renta, si renuncia a dicho beneficio. La renuncia deberá efectuarse mediante una declaración jurada presentada al Servicio de Impuestos Internos hasta el 30 de abril de 2002, quedando en este caso acogido exclusivamente al beneficio establecido en el Art. 55 bis por los intereses pagados a contar del 1° de enero del año 2001.

Como se puede apreciar del texto de la norma transitoria precedente, ella ha establecido una incompatibilidad, desde el punto de vista de cada contribuyente, para la utilización de los beneficios tributarios establecidos en la Ley N° 19.622, la cual contiene beneficios tributarios por la adquisición de viviendas nuevas acogidas a las normas del D.F.L. N° 2 y la del Art. 55 bis de la Ley de la Renta sobre rebaja de las bases imponibles de los Impuestos Único de Segunda Categoría o Global Complementario de los intereses provenientes de créditos con garantía hipotecaria destinados a adquirir o construir una o más viviendas o provenientes de crédito de igual naturaleza destinados a pagar los créditos antes señalados.



Dicho de otra forma, un mismo contribuyente no puede gozar de ambas rebajas en forma simultánea, aunque tales franquicias se apliquen por el otorgamiento de distintos créditos con garantía hipotecaria. De tal manera, el contribuyente que se encuentre acogido al beneficio tributario establecido en la Ley N° 19.622, que no formalizó la renuncia hasta el 30 de abril del año 2002, en los términos a que se refiere el inciso primero del Art. 3° transitorio de la Ley N° 19.753, de 2001, no podrá acogerse al beneficio tributario establecido en el Art. 55 bis de la Ley de la Renta.

CARTILLA TRIBURARIA es una publicación de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. que busca desarrollar temas vinculados directa o indirectamente al sector con el propósito de contribuir al debate sobre crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente. Para acceder a CARTILLA TRIBURARIA y a los estudios de la Cámara Chilena de la Construcción A.G por Internet, conéctese a [www.camaraconstruccion.cl](http://www.camaraconstruccion.cl)

Es de responsabilidad del usuario verificar la vigencia del documento.

Director responsable: Carolina Arrau

**COORDINACIÓN DE ASESORÍAS Y ESTUDIOS LEGALES DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS**

Cámara Chilena de la Construcción. Marchant Pereira N° 10, Piso 3 / Providencia, Santiago.

Teléfono 376 3385 / Fax 371 3431 [www.camaraconstruccion.cl](http://www.camaraconstruccion.cl)

e n e r o 2 0 0 8

