

(4) Tipo de vivienda que debe adquirirse para gozar del beneficio

Las viviendas que dan derecho a la rebaja tributaria, son aquellas **adquiridas nuevas**, construidas bajo las normas del D.F.L. N° 2, de 1959, entendiéndose por una vivienda nueva, aquella que se adquiere por primera vez para ser usada por el propietario o por terceras personas.

Por lo tanto, para la procedencia de la rebaja tributaria indicada, debe darse estricto cumplimiento a los siguientes requisitos:

- (a) Debe tratarse de la compra, construcción, adquisición por intermedio de una cooperativa de vivienda o arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda nueva, bajo las formas de adquisición señaladas en el N° (3) precedente;
- (b) Debe tratarse de una vivienda de aquellas que cumplan con las características que establece el D.F.L. N° 2, de 1959, esto es, que se trate de viviendas que tengan una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda y reunir los demás requisitos que establece dicho texto legal; y
- (c) Que la vivienda que se adquiere haya cumplido con la recepción final de la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva acogida al DFL N° 2, de 1959.

Cabe destacar que el beneficio en comento, **rige por persona** y no por número de viviendas, pudiendo por lo tanto, el contribuyente adquirir una o varias viviendas, cualquiera que sea el precio de adquisición de éstas, o el destino que le de su propietario (habitación o explotación mediante su arriendo) dentro del ámbito del D.F.L. N° 2, de 1959, con la única condición de que se trate de una vivienda nueva y cumpla con los requisitos exigidos por el texto legal antes mencionado.

(5) Período por el cual se hace aplicable el beneficio

La deducción tributaria que se comenta podrá hacerse efectiva a contar del 22 de junio de 1999, considerando las siguientes situaciones:

- (a) En el caso de la adquisición del bien raíz mediante un contrato de compraventa, el beneficio, regirá desde el mes en que se celebre el contrato que dé origen a la obligación con garantía hipotecaria;
- (b) Tratándose de la construcción, la fecha del contrato de mutuo para realizarla con garantía hipotecaria, determina el tope máximo expresado en UTM por cada mes en que se pague una cuota. Sin embargo, el derecho a efectuar la deducción por las cantidades pagadas, procederá desde que se cumplan los demás requisitos del artículo 1° de la Ley N° 19.622/99, como ser, que se encuentre terminada y debidamente aprobada por la Municipalidad la recepción final de la vivienda acogida a las normas del DFL N° 2, de 1959;
- (c) En las cooperativas de vivienda, la fecha en que se contrae la obligación hipotecaria para construir los inmuebles, fijará el tope máximo expresado en UTM que corresponda, respecto de las cooperados que tengan esta calidad a la fecha en que la cooperativa contrajo dicha obligación; pero el derecho a la deducción de los pagos efectuados por cada socio de la base imponible de sus impuestos personales, solo procederá desde la fecha en que dicho socio adquiera el bien raíz, acogido a las normas del DFL N° 2, de 1959, es decir, se haya perfeccionado legalmente la adjudicación o la compraventa respectiva, según corresponda. Ello por cuanto la ley supone como requisito básico para la procedencia del beneficio, que se adquiera una vivienda y no meros derechos sobre ella; y
- (d) En el caso de los contribuyentes amparados por la ley N° 19.281, tanto la determinación del monto máximo del beneficio, como la aplicación de éste, procederá desde la fecha de la suscripción del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de la vivienda DFL N° 2, nueva, respecto de los aportes que efectúen, excluidos los subsidios que se hubiesen pagado.

(6) Monto a que asciende la rebaja tributaria y límites máximos

La rebaja tributaria en comento a efectuar de las bases imponibles de los impuestos indicados, equivale a los montos efectivamente pagados por concepto de cuotas de una obligación hipotecaria a las instituciones, empresas o personas con las cuales han contraído las obligaciones financieras por la adquisición de una o más viviendas acogidas a las normas del D.F.L. N° 2, de 1959, o a pagar créditos acogidos al beneficio establecido en la Ley N° 19.622/99 y siempre que los documentos que dan cuenta del nuevo crédito estén exentos del Impuesto de Timbres y Estampillas establecido en el decreto ley N° 3.475, de 1980, debidamente reajustados dichos valores por los factores de actualización indicados en la TERCERA PARTE de este Suplemento Tributario, considerando para tales fines el mes del pago efectivo de la respectiva cuota o dividendo. En el caso de viviendas adquiridas bajo contratos de arrendamiento con promesa de compraventa acogidas a las normas de la Ley N° 19.281, y sus modificaciones posteriores, la rebaja tributaria en análisis estará constituida por los aportes efectuados a las entidades correspondientes en cumplimiento de los mencionados contratos, actualizados dichos aportes bajo la misma forma antes indicada.

En todo caso, dicha rebaja rige por persona y no podrá exceder de los montos anuales en los períodos calendarios que se indican más adelante, expresados en Unidades Tributarias Mensuales del mes de diciembre de cada año, según sea la fecha en que se hizo aplicable el beneficio, y por el conjunto de las viviendas acogidas a dicha franquicia. Ahora bien, por el hecho de constituir un beneficio personal, el monto máximo del tope de la rebaja es solo uno, es decir, quien tiene derecho a 10 UTM no podrá adicionar a esta deducción 6 UTM ó 3 UTM, aunque se trate de nuevas operaciones, considerando además que dicho monto máximo es el mismo encontrándose expresado en términos decrecientes, por lo que no pueden ser acumulables.

Debe hacerse presente que el monto máximo se debe determinar en relación al número de cuotas o aportes pagados o enterados durante el año calendario respectivo, los cuales no podrán ser superiores a doce en el año, salvo que se trate de cuotas pagadas con retraso de hasta 12 meses anteriores, multiplicadas por los topes de 10 UTM, 6 UTM ó 3 UTM, según sea la fecha en que contrajo la deuda hipotecaria, según detalle que se indica más adelante.

Las cuotas con derecho a deducir de la base imponible de los impuestos personales señalados, deben corresponder a las obligaciones con garantía hipotecaria que se hayan contraído. Por lo

tanto, deberá entenderse que dicha cuota solo comprende la amortización del capital, intereses y las comisiones que se pacten, que se encuentren amparados por la hipoteca.

En el caso de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas nuevas, regidos por la ley N° 19.281, podrán deducirse los aportes correspondientes pagados, excluidos los subsidios.

En resumen, los límites máximos de dicha rebaja ascienden a los siguientes montos, según sea la fecha de adquisición de la vivienda:

FECHA EN QUE SE CONTRAJÓ LA OBLIGACIÓN HIPOTECARIA PARA LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA	REBAJA MÁXIMA MENSUAL EN UTM	REBAJA MÁXIMA ANUAL
Entre el 22.06.99 y el 31.12.99	10 UTM	La rebaja máxima anual será equivalente al número de cuotas pagadas o aportes enterados en el año calendario respectivo, las cuales no pueden exceder de doce en el año, salvo que se trate de cuotas pagadas con retraso de hasta doce meses anteriores multiplicadas por el número de UTM que constituye la rebaja máxima mensual indicada en la columna anterior, considerando para tales fines el valor de la UTM vigente en el mes de Diciembre del año comercial 2005.
Entre el 01.01.2000 y el 30.09.2000	6 UTM	
Entre el 01.10.2000 y el 30.06.2001	3 UTM	

Por ejemplo, para el Año Tributario 2006 la rebaja máxima anual será la siguiente, según sea la fecha en que el contribuyente contrajo la obligación hipotecaria:

Fecha en que se contrajo la obligación hipotecaria para la adquisición de la vivienda	Rebaja Máxima Mensual en UTM	Rebaja Máxima Anual Año Tributario 2006						
		Cuotas pagadas o aportes enterados en el año calendario 2005			Rebaja Mensual en UTM	Rebaja anual		
		Cuotas al día o anticipadas	Cuotas pagadas atrasadas	Máximo de cuotas o aportes pagados o enterados a deducir, con un tope de 24 (3) + (4) = (5)		UTM	Valor UTM Dic/2005	Monto en \$
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)x(8)=(7)	(8)	(7)x(8)=(9)
Entre el 22.06.99 y el 31.12.99	10 UTM	12	14	24	10	240	\$ 31.571	\$ 7.577.040
		12	0	12	10	120	31.571	3.788.520
		11	1	12	10	120	31.571	3.788.520
		10	2	12	10	120	31.571	3.788.520
		9	3	12	10	120	31.571	3.788.520
		8	6	14	10	140	31.571	4.419.940
		7	2	9	10	90	31.571	2.841.390
		6	0	6	10	60	31.571	1.894.260
		5	12	17	10	170	31.571	5.367.070
		4	0	4	10	40	31.571	1.262.840
		3	0	3	10	30	31.571	947.130
		2	7	9	10	90	31.571	2.841.390
1	8	9	10	90	31.571	2.841.390		
Entre el 01.01.2000 y el 30.09.2000	6 UTM	12	12	24	6	144	\$ 31.571	\$ 4.546.224
		12	0	12	6	72	31.571	2.273.112
		12	6	18	6	108	31.571	3.409.668
		11	0	11	6	66	31.571	2.083.686
		10	2	12	6	72	31.571	2.273.112
		9	3	12	6	72	31.571	2.273.112
		8	3	11	6	66	31.571	2.083.686
		7	0	7	6	42	31.571	1.325.982
		6	0	6	6	36	31.571	1.136.556
		5	8	13	6	78	31.571	2.462.538
		4	6	10	6	60	31.571	1.894.260
		3	9	12	6	72	31.571	2.273.112
2	0	2	6	12	31.571	378.852		
1	5	6	6	36	31.571	1.136.556		
Entre el 01.10.2000 y el 30.06.2001	3 UTM	12	3	15	3	45	\$ 31.571	\$ 1.420.695
		12	0	12	3	36	31.571	1.136.556
		11	4	15	3	45	31.571	1.420.695
		10	2	12	3	36	31.571	1.136.556
		9	2	11	3	33	31.571	1.041.843
		8	4	12	3	36	31.571	1.136.556
		7	0	7	3	21	31.571	662.991
		6	0	6	3	18	31.571	568.278
		5	7	12	3	36	31.571	1.136.556
		4	0	4	3	12	31.571	378.852
		3	9	12	3	36	31.571	1.136.556
		2	6	8	3	24	31.571	757.704
1	11	12	3	36	31.571	1.136.556		

Cabe hacer presente que la rebaja tributaria en estudio procede por el monto de las cuotas por obligaciones hipotecarias pagadas o aportes enterados, según corresponda, durante el ejercicio comercial respectivo, en abono de las obligaciones hipotecarias contraídas, las cuales no pueden exceder de doce en el año calendario respectivo, salvo que se trate de cuotas pagadas con retraso de hasta doce meses anteriores, con la única condición que el conjunto de tales pagos en el año respectivo no debe exceder de los montos máximos antes indicados expresados en UTM.

Cuando se trate de cuotas por obligaciones hipotecarias o aportes que correspondan a períodos anteriores y que se están pagando en forma atrasada, sólo se considerará para los fines de cuantificar el monto de la rebaja tributaria los valores efectivamente pagados o enterados por concepto de la cuota o aporte, excluidos los recargos por intereses moratorios u otras sanciones que apliquen las instituciones financieras acreedoras.