

LINEA 15.- INTERESES PAGADOS POR CREDITOS CON GARANTIA HIPOTECARIA, SEGUN ARTICULO 55 BIS O DIVIDENDOS HIPOTECARIOS PAGADOS POR VIVIENDAS NUEVAS ACOGIDAS AL D.F.L. N° 2/59, SEGUN LEY N° 19.622/99

(A) INTERESES PAGADOS POR CREDITOS CON GARANTIA HIPOTECARIA, SEGUN ART. 55 BIS (CODIGO 750)

(1) Contribuyentes que tienen derecho a la rebaja por concepto de intereses provenientes de créditos con garantía hipotecaria.

De acuerdo a lo dispuesto por el inciso primero del artículo 55 bis de la Ley de la Renta, los contribuyentes que tienen derecho a rebajar los intereses provenientes de créditos con garantía hipotecaria a que se refiere dicha disposición legal, son los siguientes:

(1.1) Los contribuyentes, **personas naturales**, afectos al impuesto Unico de Segunda Categoría establecido en el artículo 43 N° 1 de la Ley de la Renta; o

(1.2) Los contribuyentes, **personas naturales**, afectos al impuesto Global Complementario establecido en el artículo 52 de la Ley de la Renta, cualquiera que sea el tipo de rentas **-efectivas o presuntas-** que declaren en la base imponible de dicho tributo.

(2) Concepto de la rebaja y operaciones de las cuales debe provenir dicha deducción.

La rebaja consiste en la deducción de la base imponible anual de los impuestos antes mencionados de los **intereses efectivamente pagados durante el año calendario correspondiente a las rentas que se declaran**, provenientes o devengados de uno o más créditos con **garantía hipotecaria** que se hubieren destinado a adquirir o construir una o más viviendas destinadas a la habitación o provenientes o devengados de créditos de igual naturaleza (con garantía hipotecaria) destinados a pagar los créditos antes señalados, cualquiera que sea la fecha en que se otorgaron dichos créditos - incluidos los denominados créditos complementarios o de enlace, en la medida que comprendan una garantía hipotecaria-, excluyéndose, por lo tanto, de tal beneficio todo crédito que no reúna las características antes mencionadas, esto es, que no se trate de **créditos con garantía hipotecaria**. Respecto de este punto es necesario aclarar que no es requisito según la norma que contiene el beneficio que se comenta, que el crédito respectivo sea garantizado con una hipoteca que recaiga sobre el mismo inmueble destinado a la habitación que se adquiere o construye con el citado crédito, pudiendo, por lo tanto, garantizarse el mencionado crédito con una o varias hipotecas que recaigan sobre otros inmuebles.

Por otra parte, de acuerdo con lo dispuesto por la norma legal en referencia, la persona o institución que otorgue el crédito con garantía hipotecaria no se encuentra limitada solamente a las instituciones bancarias o financieras.

En resumen, la rebaja de las bases imponibles de los impuestos personales indicados, consiste en lo siguiente:

(2.1) De los intereses efectivamente pagados durante el año al que corresponden las rentas que se están declarando en las bases imponibles de los impuestos antes indicados, devengados o provenientes de créditos con garantía hipotecaria que se hubieren destinado a adquirir o construir una o más viviendas destinadas a la habitación, cualquiera que sean las características de éstas, esto es, nuevas o usadas o acogidas a normas de textos legales especiales, como ser, entre otras, sujetas a las disposiciones del DFL N° 2, de 1959, pero no acogidas a la franquicia tributaria de la Ley N° 19.622.

(2.2) De los intereses efectivamente pagados durante el año al que corresponden las rentas que se están declarando en las bases imponibles de los impuestos antes indicados, devengados o provenientes de créditos de igual naturaleza a los señalados en el punto (2.1) anterior, esto es, con garantía hipotecaria, destinados a pagar los créditos originales indicados en el punto precedente.

Cabe precisar, en todo caso, que dentro del concepto de intereses no corresponde incluir otros recargos, como ser seguros, comisiones, etc., sino que sólo las cantidades que legalmente se definen como interés.

(3) Monto a que asciende la rebaja

De conformidad a lo dispuesto por el inciso segundo del artículo 55 bis de la Ley de la Renta, la cantidad máxima a deducir por concepto de intereses será la cantidad menor de la comparación entre el monto del interés efectivamente pagado durante el año calendario respectivo, debidamente actualizado en la forma que se indica más adelante, y la cantidad de 8 Unidades Tributarias Anuales (UTA), vigentes en el mes de Diciembre del año calendario correspondiente. Para el presente Año Tributario 2008 la referida rebaja asciende a la cantidad de **\$ 3.285.312**.

(4) Forma en que operará el límite máximo antes indicado

El límite máximo indicado en el N° 3 precedente, operará bajo los siguientes términos:

(4.1) Cuando la renta bruta imponible anual que declare el contribuyente en el impuesto personal que le afecta (**sumatoria de rentas o cantidades registradas en Líneas 1 a la 10 del Formulario N° 22, menos la cantidad registrada en el Código (765) de la Línea 16 de dicho Formulario**), sea inferior a 90 Unidades Tributarias Anuales (UTA), vigentes en el mes de Diciembre del año calendario respectivo (**inferior a \$ 36.959.760**), la rebaja operará por el total de los intereses efectivamente pagados durante el año calendario correspondiente debidamente actualizados, hasta el monto máximo de 8 Unidades Tributarias Anuales indicado en el N° 3 precedente;

(4.2) Cuando la renta bruta imponible anual que declare el contribuyente en el impuesto personal que le afecta (**sumatoria de rentas o cantidades registradas en Líneas 1 a la 10 del Formulario N° 22, menos la cantidad registrada en el Código (765) de la Línea 16 de dicho Formulario**), sea igual o superior a 90 Unidades Tributarias Anuales (UTA) vigentes en el mes de Diciembre del año calendario respectivo (**= ó > a \$ 36.959.760**) e inferior o igual a 150 Unidades Tributarias Anuales vigente en el mismo mes antes indicado (**< ó = a \$ 61.599.600**), el monto de la rebaja por concepto de intereses en este caso se determinará 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.

En otras palabras, cuando la renta bruta imponible anual que declare el contribuyente en el impuesto que corresponda, sea igual o superior a 90 Unidades Tributarias Anuales e inferior o igual a 150 Unidades Tributarias Anuales vigente en el mismo mes antes señalado, el monto del interés a rebajar en este caso será el porcentaje mencionado aplicado sobre el interés efectivamente pagado por el contribuyente con un máximo deducible anual de 8 UTA vigente en el mismo mes precitado, equivalente dicho porcentaje a la cantidad que resulte de restar a 250 la renta bruta imponible anual expresada en UTA declarada por el contribuyente multiplicada previamente esta última por el factor 1,667; y

(4.3) Cuando la renta bruta imponible anual que declare el contribuyente en el impuesto personal que le afecte (**sumatoria de rentas o cantidades registradas en Líneas 1 a la 10 del Formulario N° 22, menos la cantidad registrada en el Código (765) de la Línea 16 de dicho Formulario**), 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.

Lo antes expuesto se puede graficar a través del siguiente ejemplo:

RENTA BRUTA IMPONIBLE ANUAL DECLARADA POR EL CONTRIBUYENTE (SUMATORIA DE LINEAS 1 A LA 10 DEL FORMULARIO N° 22 MENOS LA CANTIDAD REGISTRADA EN EL CÓDIGO (765) DE LA LINEA 16 DE DICHO FORMULARIO)	INTERESES EFECTIVAMENTE PAGADOS DURANTE EL AÑO CALENDARIO RESPECTIVO	INTERES DEDUCIBLE MAXIMO	CANTIDAD DE 250	RENTA BRUTA IMPONIBLE ANUAL DECLARADA POR EL CONTRIBUYENTE DURANTE EL AÑO CALENDARIO RESPECTIVO	FACTOR	RENTA BRUTA IMPONIBLE ANUAL DECLARADA POR EL CONTRIBUYENTE MULTIPLICADA POR FACTOR 1,667	PORCENTAJE DE REBAJA A APLICAR SOBRE EL INTERES EFECTIVAMENTE PAGADO DURANTE EL AÑO CALENDARIO RESPECTIVO O SOBRE EL INTERES DEDUCIBLE MAXIMO ANUAL	MONTO DEL INTERES EFECTIVAMENTE A REBAJAR
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(5x6)=(7)	(4-7) = (8)	(2X8) = (9) ó (3X8) = (9)
DE 0 UTA	5 UTA	8 UTA		50 UTA				5 UTA
A 89,99 UTA Periódico	8 UTA	8 UTA		80 UTA				8 UTA
	10 UTA	8 UTA		89 UTA				8 UTA
	5 UTA	8 UTA	250	90 UTA	1,667	150,03 UTA	99,97 %	5 UTA
	10 UTA	8 UTA	250	95 UTA	1,667	158,37 UTA	91,63 %	7,33 UTA
	8 UTA	8 UTA	250	100 UTA	1,667	166,70 UTA	83,30 %	6,66 UTA
	14 UTA	8 UTA	250	105 UTA	1,667	175,04 UTA	74,96 %	6,00 UTA
	15 UTA	8 UTA	250	110 UTA	1,667	183,37 UTA	66,63 %	5,33 UTA
	12 UTA	8 UTA	250	115 UTA	1,667	191,71 UTA	58,29 %	4,66 UTA
	18 UTA	8 UTA	250	120 UTA	1,667	200,04 UTA	49,96 %	4,00 UTA
DE 90 UTA	8 UTA	8 UTA	250	125 UTA	1,667	208,38 UTA	41,62 %	3,33 UTA
	30 UTA	8 UTA	250	130 UTA	1,667	216,71 UTA	33,29 %	2,66 UTA
A 150 UTA	50 UTA	8 UTA	250	135 UTA	1,667	225,05 UTA	24,95 %	2,00 UTA
	45 UTA	8 UTA	250	140 UTA	1,667	233,38 UTA	16,62 %	1,33 UTA
	60 UTA	8 UTA	250	145 UTA	1,667	241,72 UTA	8,28 %	0,66 UTA
	8 UTA	8 UTA	250	150 UTA	1,667	250,05 UTA	0,00 %	0,00 UTA
MAS DE 150 UTA	SIN DERECHO A LA REBAJA POR CONCEPTO DE INTERESES							
VALOR UTA DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2007								\$ 410.664

(5) Personas que tienen derecho a la rebaja

(5.1) Conforme a lo dispuesto por el inciso tercero del artículo 55 bis de la Ley de la Renta, la rebaja que se comenta sólo podrá invocarse o hacerse efectiva por un contribuyente que sea persona natural afecto a cualquiera de los impuestos indicados en el N° (1) anterior y por cada vivienda adquirida mediante un crédito hipotecario con garantía hipotecaria de aquellos señalados en el N° (2) precedente.

(5.2) Cuando la vivienda sea **adquirida en comunidad**, y por lo tanto, exista más de un deudor, en estos casos, deberá dejarse expresa constancia en la escritura pública respectiva de la identificación del comunero y deudor que hará uso de la totalidad de la rebaja tributaria que se comenta, consignando en el instrumento público correspondiente una leyenda de un tenor similar al siguiente: **“La rebaja por concepto de intereses a que se refiere el artículo 55 bis de la Ley de la Renta que se pague con motivo del crédito con garantía hipotecaria que se otorga mediante la presente escritura para la adquisición o construcción de una o más viviendas destinadas a la habitación, será utilizada en su totalidad por el comunero y deudor Sr., RUT., individualizado en la cláusula..... de esta escritura pública.”**

Para los fines de lo dispuesto por el artículo 55 bis de la Ley de la Renta, las entidades o instituciones acreedoras de los créditos con garantías hipotecarias otorgados, proporcionarán al Servicio de Impuestos Internos la información relacionada con los créditos a que se refiere dicho artículo en los términos dispuestos por la Resolución Exenta N° 53, de fecha 12 de Diciembre de 2001.

Dicho artículo establece en su inciso tercero que cuando la vivienda hubiere sido adquirida en comunidad y existiere más de un deudor, deberá dejarse constancia de tal hecho en la escritura pública respectiva de la identificación del comunero que se podrá acoger a la rebaja tributaria que establece dicho precepto legal.

Ahora bien, el inciso segundo del artículo 3° transitorio de la Ley N° 19.753, publicada en el Diario Oficial del 28 de Septiembre del año 2001, estableció que los contribuyentes que hubieren adquirido en comunidad una vivienda, financiada con créditos con garantía hipotecaria otorgados a más de uno de los comuneros antes de la fecha de publicación de la citada ley (esto es, antes del 28.09.2001), debían indicar al Servicio de Impuestos Internos, mediante Declaración Jurada a presentar hasta el 30 de Abril del año 2002, cuál de los comuneros deudores se acogería al beneficio establecido en el artículo 55 bis de la Ley de la Renta, para rebajar los intereses de la base afecta a los impuestos personales, individualizando tanto a la vivienda como al comunero deudor en la forma que determinó dicho organismo, trámite que se debe efectuar presentando la Declaración Jurada Simple, contenida en la Circular N° 87, de 2001, con los antecedentes solicitados en dicho documento.

Por su parte, el artículo 3° transitorio de la Ley N° 19.840, publicada en el Diario Oficial de 23 de Noviembre del año 2002, estableció un plazo general para regularizar la situación de todos aquellos contribuyentes que no han presentado la Declaración Jurada Simple señalada anteriormente, estableciendo que dicho documento se podrá presentar hasta el 31 de Diciembre del año calendario inmediatamente anterior al año tributario en el cual hagan uso de la citada rebaja tributaria, rigiendo dicho beneficio sólo respecto de los intereses pagados efectivamente a contar del año calendario en que se presenta la mencionada Declaración Jurada Simple.