

- (a.1) Que contraigan una obligación con garantía hipotecaria con bancos e instituciones financieras o agentes administradores de créditos hipotecarios endosables a que se refiere el Título V del D.F.L. N° 251, de 1931 (ex – artículo 21 bis), que operen en el país, u obligaciones contraídas mediante la celebración de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas nuevas convenidos bajo las normas de la Ley N° 19.821, de 1993;
- (a.2) Que contraigan obligaciones con garantía hipotecaria contraídas con las mismas entidades antes individualizadas u otras y que los documentos o instrumentos que den cuenta de tales obligaciones se encuentren exentos del impuesto de timbres y estampillas, contenido en el D.L. N° 3475, de 1980, destinadas a pagar créditos u obligaciones con garantía hipotecaria que se hayan destinado a la adquisición o construcción de una vivienda nueva acogida al beneficio tributario que establece la Ley N° 19.622, de 1999, por cumplir con los requisitos exigidos para ello.
- (a.3) Que con dicho crédito se adquiera una vivienda nueva acogida a las normas del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959; y
- (a.4) Que la misma vivienda se constituya en garantía hipotecaria de la citada obligación contraída.

En resumen, las obligaciones hipotecarias que dan derecho al beneficio tributario de la Ley N° 19.622, son las siguientes:

Tipo de obligación o crédito	Destino del crédito
a) Obligaciones con garantía hipotecaria contraídas con bancos e instituciones financieras o agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables a que se refiere el Título V del DFL N° 251, de 1931 (ex - artículo 21 bis), que operen en el país, u obligaciones contraídas mediante la celebración de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas nuevas convenido bajo las normas de la Ley N° 19.281, de 1993.	Destinados a la adquisición o construcción de una vivienda nueva que cumpla con los requisitos y condiciones para acogerse a las normas del DFL N° 2, de 1959.
b) Nuevas obligaciones con garantía hipotecaria contraídas con las mismas entidades antes individualizadas u otras y que los documentos o instrumentos que den cuenta de tales obligaciones se encuentren exentos del Impuesto de Timbres y Estampillas, contenido en el D.L. N° 3475, de 1980.	Destinadas a pagar créditos u obligaciones con garantía hipotecaria que se hayan destinado a la adquisición o construcción de una vivienda nueva acogida al beneficio tributario que establece la Ley N° 19.622, de 1999, por cumplir con los requisitos exigidos para ello.

(2) **Personas que no pueden acceder al beneficio**

De lo expresado en el N° (1) precedente, se puede apreciar que la franquicia en comento está establecida en beneficio exclusivo de las **personas naturales** afectas a los impuestos mencionados en dicho numerando que adquieran en forma individual una vivienda nueva y no meros derechos sobre ella, que cumpla con los requisitos y condiciones que exige el DFL N° 2, de 1959, de lo que se concluye que tal franquicia no opera cuando la vivienda es adquirida por dos o más personas en comunidad o copropiedad, ya que en tales casos dichas personas no adquieren la vivienda propiamente tal, sino que una cuota de dominio sobre ella, situación que no está prevista en la ley que contempla la franquicia.

(3) **Forma de adquirir la vivienda**

La vivienda debe ser adquirida al crédito mediante alguna de las siguientes modalidades de financiamiento:

- (a) Mediante un contrato de compraventa financiado con un crédito hipotecario otorgado por una entidad que opere en el país, que puede ser un banco, una institución financiera o un agente administrador de mutuos hipotecarios endosables de aquellos a que se refiere el Título V del D.F.L. N° 251, de 1931 (ex – artículo 21 bis);
- (b) Mediante la contratación de un crédito hipotecario con las mismas instituciones señaladas anteriormente, destinado a la construcción de la vivienda por su respectivo propietario;
- (c) Mediante la celebración de un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de la vivienda, celebrado bajo las normas de la Ley N° 19.281, de 1993; y
- (d) Mediante la adquisición a través de un sistema de cooperativa de viviendas.

(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.**