

CIRCULAR N° 57, DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2010

MATERIA: INSTRUYE SOBRE MODIFICACIONES LEGALES INTRODUCIDAS AL DECRETO CON FUERZA DE LEY N° 2, DE 1959, SOBRE PLAN HABITACIONAL, POR LA LEY N° 20.455, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL EL 31 DE JULIO DE 2010.

I.- INTRODUCCIÓN

1) En el Diario Oficial del 31 de julio del año en curso, se publicó la Ley N° 20.455, que, en su Artículo 8°, introdujo diversas modificaciones al Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, sobre Plan Habitacional (en adelante 'DFL N° 2').

2) La presente Circular tiene por objeto impartir instrucciones sobre las modificaciones dispuestas en dicha ley y que, en términos generales, tienen por objeto limitar para el futuro los beneficios concedidos en el DFL N° 2.

II.- TEXTO DE LA LEY 20.455

El texto completo de la Ley N° 20.455, se encuentra publicado en la página web de este Servicio, www.sii.cl.

III.- INSTRUCCIONES SOBRE LA MATERIA

El texto actual, tras sus modificaciones, redefine el ámbito de los beneficios, reforzando limitaciones que provenían de su redacción anterior y estableciendo otras nuevas.

1. Viviendas beneficiadas: viviendas económicas, adquiridas nuevas o usadas.

Aunque las modificaciones no innovan en esta materia, es importante reiterar -como lo demuestra el mensaje- que el propósito del beneficio es amparar exclusivamente la adquisición de "viviendas económicas", tal como éstas se definen en el mismo cuerpo legal. Así, por ejemplo, quedan fuera, como siempre lo han estado, las viviendas que tengan una superficie edificada superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda.

Para acogerse al beneficio no es relevante si las viviendas económicas han sido adquiridas nuevas o usadas.

2. Personas beneficiadas: personas naturales

Con las modificaciones introducidas al artículo 1° del DFL N° 2¹, sólo pueden acogerse a los beneficios en él establecidos, las personas naturales. Se excluyen, por texto expreso, las viviendas económicas adquiridas por personas jurídicas² de cualquier naturaleza.

La exclusión de las personas jurídicas alcanza en general a todos los beneficios, franquicias y exenciones contemplados en el DFL N° 2.

Por lo anterior, las empresas constructoras o inmobiliarias que sean personas jurídicas, no podrán acogerse a las tasas rebajadas del Impuesto de Timbres y Estampillas, respecto de los créditos que obtengan para la construcción de viviendas económicas, al amparo del artículo 12 del DFL N° 2. Así por ejemplo, las personas jurídicas mencionadas no podrán hacer uso de las rebajas respecto de los documentos gravados cuyos impuestos se devenguen a partir del 01 de noviembre del año en curso³.

¹ Modificaciones introducidas por el artículo 8° N° 1 de la Ley 20.455, que agregó al artículo 1° del DFL N° 2 los nuevos incisos segundo, tercero y cuarto, pasando los actuales incisos segundo, tercero y cuarto a ser quinto, sexto y séptimo, respectivamente. El nuevo inciso segundo del artículo 1° del DFL N° 2 dispone que a los beneficios contemplados en el mismo cuerpo legal 'solamente podrán acogerse las personas naturales'. El nuevo inciso tercero del artículo 1°, agrega que los beneficios establecidos en DFL N° 2 'no podrán ser utilizados por las personas jurídicas'.

² Lo anterior es sin perjuicio de las normas transitorias establecidas al respecto. Véase artículos 5° y 6° Transitorios de la Ley 20.455.

³ Respecto de los documentos gravados cuyo impuesto se haya devengado entre el día 01 de julio y 31 de octubre del año en curso, las empresas constructoras o inmobiliarias que sean personas jurídicas podrán acceder a las rebajas que contempla el artículo 12 del DFL N° 2 considerando las nuevas tasas del Impuesto de Timbres y Estampillas establecidas por el artículo 4° de la Ley 20.455. Lo mismo rige para los impuestos devengados en octubre de 2010, pero pagados o enterados el mes siguiente.

En todo caso, las empresas constructoras o inmobiliarias que sean personas jurídicas mantendrán las rebajas que contempla el citado artículo 12 todo el tiempo que dure el respectivo crédito. Para estos efectos, los documentos gravados cuyo impuesto se devengó en cualquier tiempo anterior al 01 de noviembre de 2010, deberán considerar la tasa

No obstante la exclusión general de las personas jurídicas, las corporaciones y fundaciones de carácter benéfico que adquieran por sucesión por causa de muerte o donación, viviendas económicas y derechos reales constituidos en ellas, mantienen la exención de Impuesto de Herencias, Asignaciones y Donaciones⁴ que les beneficia, en los términos indicados por el nuevo artículo 1, inciso 3°, en relación al artículo 16, del DFL N° 2.

Esta exención opera a favor de las corporaciones y fundaciones, 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, 6 meses a la fecha del fallecimiento.

3. Límite de viviendas: máximo dos por cada persona natural

3.1. Viviendas adquiridas, nuevas o usadas, por acto entre vivos

Cada persona natural sólo podrá acogerse a los beneficios del DFL N° 2 hasta por un máximo de dos viviendas adquiridas, nuevas o usadas, por acto entre vivos⁵. En caso que posean más de dos “viviendas económicas”, los beneficios solamente proceden respecto de las dos viviendas que tengan la data más antigua de adquisición por parte de cada persona natural.

Para estos efectos, la persona natural deberá computar como ‘una’ vivienda la adquisición, por acto entre vivos, de la totalidad del derecho real de dominio sobre un inmueble o una cuota del dominio en conjunto con otros comuneros. Se entiende que la adquisición de una cuota en el dominio de una vivienda económica deberá considerarse como una vivienda completa para el cómputo de cada persona natural. Así, la vivienda poseída en común será considerada para el cómputo del límite máximo individual de cada comunero.

3.2. Viviendas o las cuotas de dominio adquiridas por sucesión por causa de muerte

No obstante lo anterior y conforme al artículo 18 inciso 2° (nuevo), las “viviendas económicas” o las cuotas de dominio sobre ellas que las “personas naturales” adquieran por sucesión por causa de muerte a contar del 01 de noviembre del año 2010⁶, no se consideran para el límite máximo establecido en el artículo 1° del DFL N° 2.

En consecuencia, las viviendas o las cuotas de dominio sobre ellas que las personas naturales adquieran por sucesión por causa de muerte, a contar de la entrada en vigencia de la Ley 20.455, no se computarán para los efectos de determinar el límite máximo de viviendas susceptibles de acogerse a los beneficios del DFL N° 2. Asimismo, tampoco deben considerarse para efectos de determinar la antigüedad de las viviendas adquiridas por acto entre vivos que pueden acogerse.

Las viviendas económicas o cuotas de dominio sobre ellas adquiridas por sucesión por causa de muerte antes de entrar en vigencia las modificaciones, mantienen sus beneficios, sin considerarse para el cálculo del límite máximo establecido en el artículo 1°.

4. Requisito adicional para hacer uso de los beneficios: informe al Servicio de Impuestos Internos.

rebajada del Impuesto de Timbres y Estampillas vigente a la época de devengarse el impuesto; esto es, a la época de emitirse, suscribirse, otorgarse, llegar al país, protocolizarse o contabilizarse el crédito, según corresponda.

⁴ Según el texto completo del inciso 1° del artículo 16, la adjudicación de ‘viviendas económicas’ y los derechos reales constituidos en ellas tampoco está afectada al impuesto establecido en el N° 10 del artículo 7° del DFL N° 371, de 1953. Debe entenderse que dicha remisión se encuentra derogada tras las sucesivas derogaciones que sufrió la primitiva Ley de Timbres, Estampillas y Papel Sellado, contenida en el referido DFL N° 371 de 1953. Este cuerpo legal, junto con todos los recargos, tasas adicionales y modificaciones posteriores, fue derogado por el artículo 34 de la Ley N° 15.267, de 1963; que, en su artículo 17, fijó un texto de la Ley de Timbres, Estampillas y Papel Sellado. Posteriormente, el artículo 17 de la ley N° 15.267 y todas sus modificaciones posteriores fueron derogadas en virtud del artículo 34 de la Ley N° 16.272, de 1965, que también fijó un nuevo texto de la Ley de Timbres, Estampillas y Papel Sellado. A su turno, la ley 16.272 fue derogada por el artículo 42 del DL N° 619 de 1974; cuyo texto fue finalmente derogado por el artículo 32 de la actual Ley sobre Impuesto de Timbres y Estampillas, DL N° 3.475, de 1980; que no grava las ‘adjudicaciones’, como ocurría con el primitivo DFL N° 371 de 1953.

⁵ Conforme a las reglas generales, se entiende por acto entre vivos cualquier acto jurídico que, para producir sus efectos propios no requiere, por su naturaleza, la muerte de una de las partes o producen plenos efectos durante la vida de sus autores; tales como por ejemplo la compraventa, constitución de una hipoteca, etc. A diferencia de los actos por causa de muerte, que para producir sus efectos plenos, requieren la muerte del autor como supuesto indispensable, como el testamento y las donaciones revocables.

⁶ Véase norma de vigencia contenida en el artículo sexto transitorio de la Ley 20.455

Conforme al tenor expreso del artículo 1, inciso cuarto (nuevo), “para hacer uso” de los beneficios, franquicias y exenciones que contempla el DFL N° 2, los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces deben remitir al Servicio de Impuestos Internos, en la forma y plazo que éste determine, la información de todos los actos y contratos otorgados ante ellos o que les sean presentados para su inscripción, referidos a transferencias y transmisiones de dominio de “viviendas económicas”. Igual obligación tienen los propietarios de las ‘viviendas económicas’ en defecto de lo anterior.

El artículo 20, inciso final (nuevo), reitera que, sin perjuicio de otras condiciones, “para hacer uso” de los beneficios indicados en el inciso primero del mismo artículo 20 debe cumplirse el deber de información establecido en el inciso cuarto del artículo 1°.

Es importante notar que, en tanto no se ejecute el deber de información (cumplidos los demás requisitos), la persona no podrá acogerse o hacer efectivos los beneficios. En consecuencia, cumplida esta obligación de informar, el contribuyente podrá gozar y reclamar retroactivamente de los beneficios, desde la fecha de adquisición.

Este Servicio, mediante instrucciones de carácter general, determinará la forma y plazo en que debe remitirse por los Notarios, Conservadores de Bienes Raíces o los propietarios de las viviendas económicas, la información a que se refiere este número.

5. Beneficios, franquicias y exenciones derogados.

La Ley N° 20.455 elimina del DFL N° 2 disposiciones que ya habían sido tácitamente derogadas por otras normas, depurando su texto. Se trata de los beneficios, franquicias y exenciones adicionales establecidas en los artículos 8°, 9° y 22° del texto primitivo. Así, por ejemplo, la exención al antiguo Impuesto de Timbres, Estampillas y Papel Sellado, contenido en el DFL N° 371 de 1953; al impuesto de Tercera Categoría de la Ley de Impuesto a la Renta; y normas sobre justificación del origen de capitales.

Estas modificaciones entran en vigencia el día 01 de noviembre de 2010 (esto es, transcurridos tres meses desde la publicación de la Ley N° 20.455).

6. Intangibilidad de beneficios adquiridos

El artículo 5° transitorio de la Ley N° 20.455 reconoce los derechos adquiridos de contribuyentes amparados bajo el primitivo texto del DFL N° 2, sobre las viviendas económicas de que sean propietarios a la fecha de entrada en vigencia de la ley. Esto es, se reconocen los derechos sobre aquellas viviendas económicas adquiridas al día 31 de octubre de 2010.

Para estos efectos y conforme las reglas generales, las viviendas económicas, en cuanto bienes inmuebles, se entienden transferidas y adquiridas mediante la competente inscripción en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces. Por tanto, salvo casos excepcionales -descritos más adelante- las personas que hayan celebrado en cualquier época anterior al 31 de octubre de 2010 un acto o contrato que sirva para transferir el dominio o cuota de dominio sobre viviendas económicas, no serán considerados “propietarios” ni tendrán derechos adquiridos si a la fecha señalada no han inscrito la vivienda económica a su nombre en el registro de propiedad. Lo anterior rige, por ejemplo, respecto de un contrato de compraventa, cualquiera sea la fecha de su celebración, pero que no ha sido transferido mediante la competente inscripción al 31 de octubre de 2010⁷.

Según se expuso, la ley, excepcionalmente, ampara viviendas económicas adquiridas con posterioridad al 1 de noviembre de 2010 (esto es, una vez que entren en vigor las modificaciones al DFL N° 2), siempre y cuando esas adquisiciones se verifiquen en cumplimiento de contratos de promesa o de arrendamiento con opción de compra celebrados con anterioridad a la fecha de publicarse la ley (esto es, con anterioridad al 31.07.2010) y que cumplan los demás requisitos.

En todo caso, a medida que estas viviendas sean transferidas o de cualquier modo enajenadas, los sucesivos adquirentes podrán gozar o no de los beneficios según si cumplen, a su respecto, los requisitos establecidos en el texto vigente a la época de la respectiva transferencia o enajenación.

6.1. Viviendas económicas adquiridas a la fecha de entrar en vigencia las modificaciones.

⁷ En virtud de los artículos 21 a 31 y artículo 65 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, la fecha de inscripción corresponde a la fecha en que el respectivo título sea anotado en el Repertorio del Conservador de Bienes Raíces, para su inscripción, por estricto orden cronológico de llegada. Por tanto, para acogerse a los beneficios del actual DFL N° 2 los títulos deben estar anotados al día 31 de octubre de 2010, en el Repertorio.

Los contribuyentes, personas naturales o jurídicas de cualesquier clase, que actualmente son propietarias de viviendas económicas, así como aquellos contribuyentes que adquieran sus viviendas económicas antes de entrar en vigencia las modificaciones al DFL N° 2, podrán seguir gozando de los mismos beneficios. En otras palabras, continúan amparados aquellos contribuyentes que sean propietarios o adquieran sus viviendas económicas al día 31 de octubre de 2010.

Con todo, esas viviendas económicas o cuotas sobre ellas adquiridas nuevas o usadas, por acto entre vivos, antes entrar en vigencia las modificaciones al DFL N° 2, igualmente serán consideradas para calcular el límite máximo de viviendas económicas por cada persona natural. De este modo, si al 01 de noviembre de 2010 la persona ya es propietaria de dos o más viviendas económicas, o cuotas de dominio sobre ellas, no podrá gozar de los beneficios establecidos en el nuevo texto del DFL N° 2 respecto de las nuevas viviendas económicas que adquiera en el futuro, a menos que enajene las viviendas económicas beneficiadas, liberando su cupo máximo para nuevas adquisiciones.

6.2. Viviendas económicas prometidas en el tiempo intermedio: después de publicada la ley (31.07.2010) y antes de entrar en vigencia las modificaciones al DFL N° 2 (31.10.2010)

Atendidas las reglas especiales de vigencia, es conveniente precisar la situación de aquellas promesas celebradas⁸ en el tiempo intermedio que va desde la publicación de la Ley N° 20.455 (31.07.2010) y antes de entrar en vigencia las modificaciones al DFL N° 2 (31.10.2010).

En estos casos, la única posibilidad de acceder a los beneficios sin las limitaciones que contempla el nuevo texto del DFL N° 2, es que los contratos definitivos sean cumplidos y las viviendas transferidas (esto es, inscritas) al 31 de octubre de 2010. En consecuencia, las promesas celebradas en el tiempo intermedio, pero cumplidas (inscritas) después del 31 de octubre de 2010, no gozarán de los beneficios que contemplaba el DFL N° 2 antes de sus modificaciones.

6.3. Viviendas económicas adquiridas después de entrar en vigencia las modificaciones.

Excepcionalmente, el legislador permite que, en ciertos casos, las viviendas económicas adquiridas luego de entrar en vigencia las modificaciones al DFL N° 2 igualmente accedan a los beneficios tributarios que consultaba dicho texto antes de sus modificaciones. A saber:

6.3.1. Viviendas económicas adquiridas en cumplimiento de un contrato de promesa.

Están amparados los contribuyentes que, no obstante adquirir sus 'viviendas económicas' con posterioridad a la entrada en vigencia de las modificaciones al DFL N°2, cumplan copulativamente los siguientes requisitos:

- 6.3.1.1. Las adquisiciones se verifiquen en cumplimiento de una promesa válidamente celebrada. El contrato prometido puede ser cualesquier contrato que sirva para transferir el dominio de bienes inmuebles, tal como una promesa de compraventa, promesa de donación, promesa de permuta, etc.
- 6.3.1.2. La celebración de la promesa conste en escritura pública o instrumento privado protocolizado;
- 6.3.1.3. La escritura pública o instrumento privado haya sido válidamente otorgado o protocolizado, según corresponda, **antes de entrar en vigencia** la presente Ley N° 20.455. Considerando que la Ley N° 20.455, por aplicación de las reglas generales, entró en vigencia el día 31 de julio de 2010 (fecha de su publicación), las promesas debieron ser otorgadas o protocolizadas hasta el día 30 de julio de 2010 (antes de entrar en vigencia la presente ley); y,
- 6.3.1.4. Que, al momento de su suscripción, se haya dado cumplimiento a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 del DFL N° 2⁹.

⁸ La instrucción también aplica a contratos de arriendo con opción de compra celebrados después de publicada la ley y cuya opción se ejerce (e inscribe la propiedad) antes de entrar en vigencia las modificaciones al DFL N° 2.

⁹ De acuerdo al artículo 18, inciso 1°, del DFL N° 2, aprobado un permiso para edificación de "vivienda económica", dicho permiso será reducido a escritura pública que firmarán el Tesorero Comunal respectivo, en representación del Estado, y el interesado. Esta escritura tendrá el carácter de un contrato, en el cual se entenderán incorporadas de pleno derecho las franquicias, exenciones y beneficios del presente decreto con fuerza de ley, y, en consecuencia, la persona natural acogida a sus disposiciones, así como sus sucesores o causa-habientes a cualquier título, con las limitaciones establecidas en el artículo 1°, gozarán en forma permanente de los privilegios indicados, no obstante cualquier modificación posterior que puedan sufrir parcial o totalmente las disposiciones referidas.

6.3.2. Viviendas económicas adquiridas en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra

Finalmente, están amparados bajo el primitivo DFL N° 2, los contribuyentes que, no obstante adquirir sus ‘viviendas económicas’ con posterioridad a la entrada en vigencia de las modificaciones, cumplan copulativamente los siguientes requisitos:

- 6.3.2.1. Las adquisiciones se verifiquen en cumplimiento de un contrato de arrendamiento con opción de compra válidamente celebrado.
- 6.3.2.2. La celebración del contrato de arrendamiento con opción de compra conste en escritura pública o instrumento privado.
- 6.3.2.3. La escritura pública o instrumento privado haya sido válidamente otorgado o protocolizado, según corresponda, **antes de entrar en vigencia** la presente Ley N° 20.455. Según fuera instruido más arriba, los arrendamientos con opción de compra debieron ser otorgados o protocolizados hasta el día 30 de julio de 2010 (antes de entrar en vigencia la presente ley).

6.3.3. Regla común: momento en que se adquiere la vivienda

Atendido que la ley no fijó plazo u oportunidad para cumplir el contrato prometido o ejercer la opción de compra, la adquisición de la vivienda económica y su inscripción en el registro conservatorio podrá verificarse en cualquier momento posterior al 01 de noviembre de 2010.

Con todo, es importante reiterar que esta regla se aplica exclusivamente a las promesas y contratos de arrendamiento con opción de compra válidamente celebrados al día 30 de julio de 2010.

7. Cuadro resumen.

Caso	Fecha	Situación de los beneficios
Vivienda económica adquirida:	Hasta el día 31.10.2010	Mantiene todos los beneficios del DFL N° 2 anterior a las modificaciones.
	A contar del 01.11.2010	Regla general: accede a beneficios con límites de las nuevas disposiciones.
Viviendas económicas adquiridas en cumplimiento de un contrato de promesa o de arrendamiento con opción de compra celebrado:	Hasta el día 30.07.2010 (celebrados antes de publicarse la Ley 20.455)	Regla de excepción que permite acceder a todos los beneficios del DFL N° 2 anterior a las modificaciones, cualquiera sea la fecha en que se cumple la promesa/ejerce la opción (se inscriba el inmueble).
	A contar del 31.07.2010 (celebrados después de publicarse la Ley 20.455)	Promesas u opciones que se cumplan (se inscriba y adquiera la propiedad) al día 31.10.2010, mantienen todos los beneficios del DFL N° 2 anterior a las modificaciones.
		Promesas u opciones que se cumplan (se inscriba y adquiera la propiedad) después del 31.10.2010: acceden a los beneficios con límites de las nuevas disposiciones.

IV.- VIGENCIA.

Conforme el artículo quinto transitorio de la Ley N° 20.455, publicada en el Diario Oficial de 31 de julio de 2010, las modificaciones al DFL N° 2, comenzarán a regir luego de tres meses contados desde su publicación. En consecuencia, las modificaciones legales rigen respecto de las adquisiciones realizadas a contar del 01 de noviembre del año 2010.

Excepcionalmente, las adquisiciones verificadas después del 01 de noviembre de 2010 podrán acogerse a los beneficios que consultaba el DFL N° 2, siempre y cuando esas adquisiciones se verifiquen en cumplimiento de promesas de compraventa o contratos de arrendamiento con opción de compra válidamente celebrados con anterioridad a 31 de julio de 2010. Esto es, celebrados hasta el día 30 de julio de 2010.

Finalmente, el artículo sexto transitorio precisa que los beneficios establecidos en artículo 18 del DFL N° 2¹⁰, se aplicarán respecto de las viviendas económicas adquiridas a contar del 01 de noviembre del año 2010.

Saluda a Ud.,

MARIO VILA FERNANDEZ
DIRECTOR (S)

DISTRIBUCION:

- **AL BOLETIN**
- **A INTERNET**
- **AL DIARIO OFICIAL, EN EXTRACTO**

¹⁰ Conforme al nuevo inciso 2° del artículo 18, las 'viviendas económicas' o las cuotas de dominio sobre ellas que se adquieran por personas naturales por sucesión por causa de muerte, no se considerarán para el límite máximo establecido en el artículo 1° del DFL N° 2. Sobre el alcance del nuevo inciso 2° del artículo 18, ver punto 3 de estas instrucciones, 'Límite de viviendas: máximo dos por cada persona natural'