XV DIRECCION REGIONAL
SANTIAGO ORIENTE
DEPARTAMENTO JURIDICO

ORD. N° 375

MAT.: Consulta sobre posibilidad de gozar del beneficio concedido por el "DFL N° 2" en situación que describe.

Cont.: XXXX. RUT N° xxxx.

PROVIDENCIA, 29 diciembre 2010

DE : SR. BERNARDO SEAMAN GONZÁLEZ
DIRECTOR REGIONAL

A : SR. XXXX

1. En atención a su consulta de referencia, relativa a la posibilidad de inscribir una propiedad que aún no se recibe, con los beneficios del DFL N°2, cumplo con informar a usted lo que sigue:

Expresa en su consulta que es dueño de tres pequeños departamentos DFL 2, y que con fecha 24 de noviembre de 2009 "adquirió" un departamento DFL N° 2 en construcción, abonando el 10% del precio. Posteriormente, se realizaron nuevos abonos, firmándose la promesa de compraventa el 17 de marzo de 2010.

Agrega que la fecha de entrega de la propiedad estaba programada para julio-agosto de 2010, sin embargo, a raíz del terremoto del 27 de febrero, el edificio sufrió daños en la parte de la albañilería lo que ha retrasado la entrega del departamento y por tanto, la correspondiente inscripción en el Conservador de Bienes Raíces. La nueva fecha de entrega ha sido programada para fines de diciembre.

En relación a lo anterior, y considerando las nuevas instrucciones sobre la materia, que según su entendimiento, indican que para que un inmueble se considere DFL N° 2, debe haber estado inscrito en el Conservador de Bienes Raíces antes del 30 de octubre de 2010, no teniendo relevancia la fecha de la firma de la promesa de compraventa..

Conforme a lo señalado, solicita se le informe cuál sería su situación, y si es posible que se inscriba su propiedad con el beneficio DFL N° 2 en cuanto la reciba por parte de la constructora.

2. Sobre el particular, cabe señalar que la Ley N° 20.455 de 31.07.2010, 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'). Las instrucciones sobre la materia, fueron otorgadas mediante Circular N° 57 de 22 de septiembre de 2010.

La referida disposición legal estableció ciertos límites a los beneficios para las "viviendas económicas", estableciéndose, entre otras limitantes, que solamente podrán acogerse las personas naturales, respecto de un máximo de dos viviendas que adquieran, nuevas o usadas.

Sin perjuicio de lo anterior, continúan amparados con los beneficios de las viviendas económicas, aquellos contribuyentes que son propietarios o adquirieron sus viviendas económicas antes del día 31 de octubre de 2010.

Lo anterior, ya que las disposiciones de la referida ley que modifican el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, comenzaron a regir luego de tres meses contados desde su publicación y no

afectan los beneficios y derechos que dicha norma otorga a los contribuyentes que, a la señalada fecha, eran propietarios de “viviendas económicas”.

No obstante, conforme indica la propia disposición legal, sus preceptos no se aplicarán a las adquisiciones de “viviendas económicas” que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la propia ley, en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado.

3. Conforme a lo anterior, excepcionalmente, las adquisiciones verificadas después del 01 de noviembre de 2010 podrán acogerse a los beneficios del DFL N° 2, siempre y cuando esas adquisiciones se verifiquen en cumplimiento de promesas de compraventa válidamente celebradas con anterioridad a 31 de julio de 2010. Esto es, celebrados hasta el día 30 de julio de 2010.

De esta forma, si el contribuyente cumple los requisitos antedichos, podrá acogerse a los beneficios del DFL N° 2.

Cabe señalar que no se tuvo a la vista la escritura de promesa de compraventa del inmueble conforme describe el contribuyente en su presentación, por lo que no es posible indicar de manera específica si en su caso, se cumplen o no los requisitos de la norma para poder gozar de las franquicias antes descritas.

Se hace presente que todas la normativa citada en la presente respuesta se encuentra a su disposición en la página web del Servicio de Impuestos Internos, www.sii.cl.

Saluda atentamente a usted,

BERNARDO SEAMAN GONZÁLEZ
Director Regional