

OFICIO DJU 13.00 N° 269

ANT.: Consulta a mesa de ayuda SII, canalizada por esta Dirección Regional, sobre impuesto de timbres y estampillas en operaciones que indica.

MAT.: Responde lo que indica.

Santiago, 27.05.2011

DE : **DIRECTOR REGIONAL D.R.M. SANTIAGO CENTRO.**

A : **XXXXXXXX XXXXXXX XXXX, funcionaria de la XX° Notaria de XXXXXXX "XXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, RUT N° XX.XXX.XXX-X".**

1.-) Se ha recibido en esta Dirección Regional la consulta vía mesa de ayuda indicada en el antecedente en donde tienen dudas en la XX° Notaria de XXXXX "XXXXXXXX XXXXXXX, RUT N° XX.XXX.XXX-X", respecto de las escrituras de "COMPRAVENTA, MUTUO E HIPOTECA", cuyo de venta es financiado por un Banco de la plaza, otorgándoles un mutuo hipotecario para la adquisición de la vivienda, estipulado en pesos (en letras u otro) al que se les aplica la tasa y exenciones que determina la Ley, en este caso específico "Vivienda Nueva" D.F.L. N° 2 (tasa del 0.6%) y complementariamente en la misma escritura se le otorga un préstamo incluyéndose la siguiente cláusula: "El Banco ***, a fin de enterar la parte del precio referido en la letra B), otorga en préstamo a don ***, la cantidad de *****UF". Señala la consultante que hay varios actos jurídicos en la misma escritura, a saber: a.-) Un mutuo hipotecario expresado en pesos, y un préstamo estipulado en UF, cuyos plazos, intereses y tasas son distintos. La duda que se plantea respecto de los préstamos otorgados en la misma escritura a fin de enterar el precio es de si se le debe aplicar la tasa máxima del 0.6% o si la exención privilegia también a este tipo de préstamos. Finalmente, consulta si en el caso de tratarse de viviendas sociales, respecto del mutuo (exento) qué ocurre con el préstamo complementario, si se extrapola la exención o por el contrario se le aplica la tasa del 0.6% ya mencionada.

2.-) Sobre el particular, respecto a la primera consulta acerca de si los préstamos complementarios otorgados por los Bancos para la adquisición de viviendas económicas acogidas al régimen del D.F.L. N° 2 y que se encuentran pactados en U.F., gozarían también de la franquicia del D.F.L. N° 2., cabe referirse primero a la normativa que regula esta materia. Así de acuerdo al artículo 24 N° 2 de la Ley de Timbres y Estampillas: "Sólo estarán exentos de los impuestos que establece el presente decreto ley, los documentos que den cuenta de los siguientes actos, contratos o convenciones: 2.- Documentos que den cuenta de operaciones, actos o contratos exentos, en conformidad al Decreto Supremo N° 1.101, del Ministerio de Obras Públicas, de 1960, que fija el texto definitivo del D.F.L. N° 2, sobre Plan Habitacional; a la Ley N° 16.807, de 1968, que fija el texto definitivo del D.F.L. N° 205, de 1960, sobre Sistemas de Ahorro y Préstamos para la Vivienda; a la Ley N° 16.528, de 1966, sobre Estímulos a las Exportaciones; y las operaciones, actos y contratos que realicen los Servicios Regionales y Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, a que se refiere el Decreto Ley número 1.305, de 1976". Por otra parte, respecto a la consulta de si los préstamos complementarios para la adquisición de viviendas sociales del D.L 2552 de 1979, se extrapola la exención, el Decreto Ley N° 2.552, de 1979, en su artículo 3°, prescribe que para todos los efectos legales se entenderá por vivienda social, la vivienda económica de carácter definitivo, destinada a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, financiada con

recursos públicos o privados, cualesquiera que sean sus modalidades de construcción o adquisición, y cuyo valor de tasación no sea superior a 400 Unidades de Fomento. En el inciso cuarto de la misma disposición señala que “Los actos, contratos, actuaciones y documentos que se celebren, otorguen o suscriban con relación a la vivienda social estarán exentos de la Ley de Timbres y Estampillas y Papel Sellado”.

3.-) Que de conformidad a lo señalado en el Oficio N° 1219/2006, el artículo 1° N° 3, del D.L. N° 3.475, de 1980, grava en términos generales a todos aquellos documentos que contengan una operación de crédito de dinero.

4.-) Ahora bien, el artículo 24 N° 2 del Decreto Ley N° 3.475 de 1980, establece una exención del impuesto de timbres y estampillas que favorece a todos los actos y contratos que se celebren o ejecuten y documentos que se otorguen o suscriban con relación a la construcción de viviendas sociales. Esta exención de carácter real que determina dicho artículo, significa que se aplica en consideración a la naturaleza del acto o contrato que se realiza sin atender a la calidad de los sujetos que participan en él, por tanto, será irrelevante la persona que suscribe el documento lo esencial es que el objeto de la operación sea la construcción o adquisición de una vivienda económica, para que opere dicha exención.

Por su parte el artículo 12° del D.F.L. N° 2 de 1959, no obstante señalar que será la escritura que se extienda con motivo de la construcción o transferencia de viviendas económicas la que se beneficia con la exención del 50% de los impuestos que correspondan, hasta el plazo de dos años siguientes al de su recepción, este Servicio ha dictaminado, de acuerdo a lo señalado en Oficio N° 1912, de 17/06/1986, que esta franquicia favorece también al pagaré que al efecto se emita, considerándolo como un solo todo con la escritura a que accede, lo anterior en virtud de lo dispuesto en el artículo 1° N° 3 inciso tercero, del D.L. N° 3.475, caso en que la ley reconoce expresamente una relación entre el pagaré que se suscribe con ocasión de un préstamo bancario, gravando ambos hechos jurídicos, como un hecho único e indivisible, a pesar de que de ordinario ambos hechos gravados deben satisfacer los tributos en forma independiente.

A su vez, la exención establecida en el artículo 3° del D.L. N° 2.552, de 1979, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo antes citado, establece una franquicia de carácter amplio, pues basta que se dé la relación con la “vivienda social” que la norma exige, para que opere la exención real total de la ley de timbres y estampillas en beneficio de los actos, contratos, actuaciones y documentos que al efecto se otorguen, celebren, practiquen o expidan. Por tanto, los pagarés que se suscriban con ocasión de la construcción de una vivienda económica o como garantía para adquirir una vivienda social se encuentran amparados en dicha exención.

5.-) En definitiva, y respondiendo a las consultas planteadas, se puede concluir que respecto de los préstamos complementarios otorgados por los Bancos para la adquisición de viviendas económicas D.F.L. N° 2 o viviendas sociales D.L. N° 2552 de 1979, gozarán de las franquicias asociadas siempre y cuando en las escrituras en donde se otorgan los préstamos complementarios se haga mención alguna al destino habitacional en que se usarían los dineros prestados, de acuerdo a lo interpretado por el Oficio N° 1219/2006, y se cumplan respecto de las viviendas económicas D.F.L. N° 2, con lo establecido en la Circular N° 57 de fecha 22 de septiembre de 2010, de los cuales se adjunta copia.

Saluda atentamente a UD.,

LUIS MUÑOZ ARRATIA
DIRECTOR REGIONAL

Distribución:

- * Contribuyente.
- * Secretaria Director Regional DRMS Centro.
- * Secretaría Depto. Jurídico DRMS Centro.
- * Archivo.