

OFICIO ORD. N° 324

**ANT.:** Consulta sobre cambio de beneficiario para rebaja intereses, del artículo 55 Bis de la Ley de la Renta.

**MAT.:** Da respuesta.

PROVIDENCIA, 21 SEP 2018

**DE : CHRISTIAN SOTO TORRES**  
**DIRECTOR REGIONAL, XV DIRECCION REGIONAL**  
**METROPOLITANA SANTIAGO ORIENTE**

**A :**

1.- Se ha recibido en esta Dirección Regional su presentación del antecedente, mediante la cual solicita se le indique el procedimiento para cambiar al beneficiario de la rebaja de intereses que establece el artículo 55 bis de la Ley de la Renta, asociado a la compra de dos departamentos que posee en comunidad con su cónyuge. Indica que, actualmente, no recibe ingresos y, por lo mismo, quiere cambiar al comunero que accede al beneficio. Advierte que en la respectiva escritura no estaría especificado quien es el designado para la rebaja.

2.- Al respecto, el inciso tercero del artículo 55 bis de la Ley de Impuesto a la Renta (LIR), señala que la rebaja (de los intereses efectivamente pagados), podrá hacerse efectiva sólo por un contribuyente persona natural por cada vivienda adquirida con garantía hipotecaria. En el caso que ésta se hubiere adquirido en comunidad y existiere más de un deudor, deberá dejarse constancia en la escritura respectiva, de la identificación del comunero que se podrá acoger a la rebaja que dispone este artículo.

De lo anterior, se desprende que en caso que la vivienda sea adquirida en comunidad, la oportunidad señalada por el legislador para ejercer la opción de indicar al comunero que hará uso del beneficio, es la escritura de adquisición del inmueble.

De lo dispuesto por la norma señalada y lo establecido mediante las instrucciones contenidas en la Circular N° 87 del año 2001, aparece de toda claridad que la constancia que exige dicha disposición legal es una condición expresa que se debe cumplir para poder impetrar la franquicia impositiva en la situación que el referido precepto prevé, por lo que, al no cumplirse con este requisito el contribuyente no se encuentra facultado para poder hacer uso de la rebaja tributaria en comento.

Excepcionalmente, para aquellos contribuyentes que adquirieron su vivienda en comunidad antes de la fecha de publicación de la Ley N° 19.753, esto es, con antelación al 28 de septiembre de 2001, que instituyó el artículo 55 bis de la LIR, y que optaron por acogerse a sus beneficios, podían ejercer su opción de acogerse a sus disposiciones informando a este Servicio a través de una declaración jurada que debía ser presentada hasta el 30 de abril de 2002, regularizando de esta manera la situación de todos aquellos contribuyentes que no presentaron dicho documento dentro del plazo legal establecido por la Ley N° 19.753, individualizando al comunero que se acogerá a la rebaja, plazo que en virtud del artículo 3° transitorio de la Ley N° 19.840, se extendió, pudiendo aquellos contribuyentes que no han hecho uso del beneficio, efectuar la declaración jurada antes del 31 de diciembre de cualquier año, caso en el cual los intereses que se podrán rebajar en conformidad al artículo 55 bis de la LIR, serán los



que se paguen efectivamente a contar del año calendario en que presenten la declaración.

Ahora bien, en el presente caso, se desconoce la fecha en que se suscribió la escritura de compraventa por parte de la consultante.

De lo dispuesto por la norma señalada y lo establecido mediante las instrucciones contenidas en la referida Circular, aparece de toda claridad que la constancia que exige dicha disposición legal es una condición expresa que se debe cumplir para poder impetrar la franquicia impositiva en la situación que el referido precepto prevé, por lo que, al no cumplirse con este requisito el contribuyente no se encuentra facultado para poder hacer uso de la rebaja tributaria en comento.

**3.-** Ahora bien, en el evento de que la vivienda haya sido adquirida con posterioridad a la publicación de la Ley N° 19.753, la única posibilidad que le asiste al contribuyente para poder salvar la omisión a que se refiere en su escrito y poder impetrar la franquicia tributaria en referencia, es realizar una rectificación o complementación de la escritura original a través de otro instrumento de la mismas características y con las mismas formalidades de la escritura original, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1707 del Código Civil, norma que dispone que las escrituras privadas hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros. Agrega dicha disposición, que tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura y del traslado en cuya virtud haya obrado el tercero.

De lo antes expuesto, se concluye entonces que para que dicha escritura complementaria surta efecto frente a terceros (en este caso el Fisco), para los fines de hacer uso del beneficio tributario establecido en artículo 55 bis de la Ley de la Renta, debe tratarse de una contraescritura pública de cuyo contenido se tome razón al margen de la escritura matriz; todo ello conforme a lo dispuesto por el artículo 1.707 del Código Civil. Lo anterior sin perjuicio de las obligaciones de información que tiene el Banco mediante la emisión de las correspondientes Declaraciones Juradas y Certificados.

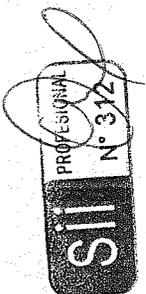
Por el contrario, si ya se ejerció la opción de individualizar a un comunero beneficiario en la escritura de compraventa y mutuo, se cumplió con el mandato legal previsto en el inciso tercero del artículo 55 bis de la LIR, sin que resulte posible cambiar al beneficiario, por cuanto la opción se ejerció en la oportunidad establecida por el legislador.

**4.-** Finalmente, cabe señalar que las instrucciones precisas emitidas sobre el tema en referencia se encuentran las Circulares N° 87 de 2001 y N°70 de 2002, así como también en los Oficios Ordinarios N°3219 de 2015, N°2366 de 2007 y N°382 03.02.2005, entre otros, los que se encuentran disponibles en el sitio web de este Servicio, [www.sii.cl](http://www.sii.cl).

Saluda Atte. a Ud.,



**CHRISTIAN SOTO TORRES**  
**DIRECTOR REGIONAL**



- DISTRIBUCIÓN:**
- Contribuyente
  - Secretaria Depto. Jurídico