Servicio de Impuestos Internos

SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
XV DIRECCIÓN REGIONAL METROPOLITANA SANTIAGO ORIENTE
DEPARTAMENTO JURÍDICO
77318543734

ORD. N° 77318301153
ANT. Consulta sobre condiciones y requisitos que se deben cumplir para acogerse al beneficio tributario del artículo 55 bis de la Ley de la Renta.
MAT. Da respuesta.

Providencia, 08/05/2018

DE: **DIRECTOR REGIONAL**
PARA:

1.- Se recibió en esta Dirección Regional su presentación del antecedente, mediante la cual consulta si su crédito hipotecario para fines generales, cumple con los requisitos legales exigidos para acogerse al beneficio tributario contemplado en el artículo 55 bis de la Ley de la Renta. Adjunta a su presentación copia simple de una escritura pública denominada "Contrato de Mutuo Tasa Fija Fines Generales E Hipoteca", otorgada con fecha 13.03.2008 en la Notaría de Santiago de don [redacted], Repertorio N [redacted]

2.- Sobre el particular, cabe señalar en primer lugar que el artículo 55 bis de la Ley de la Renta establece en sus tres primeros incisos e inciso final lo siguiente:

"Artículo 55° bis.- Los contribuyentes personas naturales, gravados con este impuesto, o con el establecido en el artículo 43° N° 1, podrán rebajar de la renta bruta imponible anual los intereses efectivamente pagados durante el año calendario al que corresponde la renta, devengados en créditos con garantía hipotecaria que se hubieren destinado a adquirir o construir una o más viviendas, o en créditos de igual naturaleza destinados a pagar los créditos señalados.

Para estos efectos se entenderá como interés deducible máximo por contribuyente, la cantidad menor entre 8 unidades tributarias anuales y el interés efectivamente pagado. La rebaja será por el total del interés deducible en el caso en que la renta bruta anual sea inferior al equivalente de 90 unidades tributarias anuales, y no procederá en el caso en que ésta sea superior a 150 unidades tributarias anuales. Cuando dicha renta sea igual o superior a 90 unidades tributarias anuales e inferior o igual a 150 unidades tributarias anuales, el monto de los intereses a rebajar se determinará multiplicando el interés deducible por el resultado, que se considerará como porcentaje, de la resta entre 250 y la cantidad que resulte de multiplicar el factor 1,667 por la renta bruta anual del contribuyente, expresada en unidades tributarias anuales.

Esta rebaja podrá hacerse efectiva sólo por un contribuyente persona natural por cada vivienda adquirida con un crédito 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 pública respectiva, de la identificación del comunero que se podrá acoger a la rebaja que dispone este artículo.

Las entidades acreedoras deberán proporcionar tanto al Servicio de Impuestos Internos como al contribuyente, la información relacionada con los créditos a que se refiere este artículo, por los medios, forma y plazos que dicho Servicio determine."

3.- Ahora bien, este Servicio mediante la Circular N° 87 de 2001, ha señalado que de acuerdo al artículo en comento los contribuyentes que tienen derecho a rebajar los intereses provenientes de créditos con garantía hipotecaria a que se refiere dicha disposición legal, son los siguientes:

- Los contribuyentes, personas naturales, afectos al impuesto Único de Segunda Categoría establecido en el artículo 43 N° 1 de la Ley de la Renta; o

- Los contribuyentes, personas naturales, afectos al impuesto Global Complementario establecido en el artículo 52 de la Ley de la Renta, cualquiera que sea el tipo de rentas -efectivas o presuntas- que declaren en la base imponible de dicho tributo.

Por otro lado, se ha expresado que la rebaja consiste en la deducción de la base imponible anual de los impuestos antes mencionados de los intereses efectivamente pagados durante el año calendario correspondiente a las rentas que se declaran, provenientes o devengados de uno o más créditos con garantía hipotecaria que se hubieren destinado a adquirir o construir una o más viviendas destinadas a la habitación o provenientes o devengados de créditos de igual naturaleza (con garantía hipotecaria) destinados a pagar los créditos antes señalados, cualquiera que sea la fecha en que se otorgaron dichos créditos -incluidos los denominados créditos complementarios o de enlace, en la medida que comprendan una garantía hipotecaria-, excluyéndose, por lo tanto, de tal beneficio todo crédito que no reúna las características antes mencionadas, esto es, que no se trate de créditos con garantía hipotecaria. Respecto de este punto es necesario aclarar que no es requisito según la norma que contiene el beneficio que se comenta, que el crédito respectivo sea garantizado con una hipoteca que recaiga sobre el mismo inmueble destinado a la habitación que se adquiere o construye con el citado crédito, pudiendo, por lo tanto, garantizarse el mencionado crédito con una o varias hipotecas que recaigan sobre otros inmuebles.

Por otra parte, de acuerdo con lo dispuesto por la norma legal que se comenta, la persona o institución que otorgue el crédito con garantía hipotecaria no se encuentra limitada solamente a las instituciones bancarias o financieras.

En resumen, la rebaja de las bases imponibles de los impuestos personales antes indicados, consiste en lo siguiente:

- De los intereses efectivamente pagados durante el año al que corresponden las rentas que se están declarando en las bases imponibles de los impuestos antes indicados, devengados o provenientes de créditos con garantía hipotecaria que se hubieren destinado a adquirir o construir una o más viviendas destinadas a la habitación, cualquiera que sean las características de éstas, esto es, nuevas o usadas o acogidas a normas de textos legales especiales, como ser, entre otras, sujetas a las disposiciones del DFL N° 2, de 1959, pero no acogidas a la franquicia tributaria de la Ley N° 19.622.

- De los intereses efectivamente pagados durante el año al que corresponden las rentas que se están declarando en las bases imponibles de los impuestos antes indicados, devengados o provenientes de créditos de igual naturaleza a los señalados en el punto anterior, esto es, con garantía hipotecaria, destinados a pagar los créditos originales indicados en el punto precedente.

Cabe precisar, en todo caso, que dentro del concepto de intereses no corresponde incluir otros recargos, como ser seguros, comisiones, etc., sino que sólo las cantidades que legalmente se definen como interés.

Además de lo anterior, y tal como lo exige el inciso final del artículo 55 bis de la Ley de la Renta, las entidades acreedoras (bancos, instituciones financieras, etc.) que otorgaron los respectivos créditos con garantía hipotecaria, deben proporcionar tanto a este Servicio como al inversionista o contribuyente, la información o los antecedentes relacionados con dichos créditos, por los medios, forma y plazo que este organismo determine, lo que se hizo exigible mediante la dictación de la Resolución Exenta N° 53, del año 2001.

4.- De lo anteriormente expuesto se puede apreciar que la norma legal en comento establece, en resumen, los siguientes requisitos principales para poder acceder al beneficio tributario que ella contiene y que son los siguientes:

a) Que se traten de intereses pagados por créditos con garantía hipotecaria que se hubieren destinado a adquirir o construir una o más viviendas, destinadas a fines habitacionales.

b) Que se trate de intereses pagados por créditos con garantía hipotecaria destinados a pagar los créditos señalados en la letra a) anterior.

Por lo tanto, para tener derecho al beneficio en comento, es indispensable que se trate de un crédito avalado con una garantía hipotecaria para la adquisición o construcción de una vivienda para fines habitacionales, pudiendo ser el mismo bien raíz que se adquiere o construye o uno distinto, o que se trate de un crédito que cumpla con la misma condición anterior, esto es, que comprenda una garantía hipotecaria para pagar o prepagar un crédito anterior de la misma naturaleza.

Por consiguiente, y de lo antes expuesto no interesa la denominación que las instituciones acreedoras le otorguen a los créditos, siendo lo importante que los referidos créditos comprendan una garantía hipotecaria y éstos en su totalidad o parcialmente se hayan destinado a adquirir o construir una o más viviendas para fines habitacionales, o bien, se destinen a pagar créditos anteriores de la misma naturaleza.

5.- Ahora bien, si de acuerdo a los antecedentes que el recurrente entrega en su escrito, el Crédito denominado "Contrato de Mutuo Tasa Fija Fines Generales E Hipoteca" a que se refiere su presentación, se trata de un crédito con garantía hipotecaria destinado a la adquisición o construcción de una vivienda para fines habitacionales, calificación que debe efectuar la institución acreedora que otorgó el citado crédito, el contribuyente tendría derecho al beneficio tributario del artículo 55 bis de la Ley de la Renta, respecto de los intereses pagados, y sólo por aquella parte del mencionado crédito que se destinó a los fines antes indicados.

6.- Finalmente, se hace presente que las instrucciones administrativas emitidas sobre el tema en referencia, especialmente la citada, el Oficio Ord. N°1538 de 2002, entre otros, pueden ser consultadas en el sitio web de este Servicio, www.sii.cl.

Saluda a Ud.,

CHRISTIAN SOTO TORRES
DIRECTOR REGIONAL

PGQ/EWR

Distribución

Secretaría Depto. Jurídico