

DEPARTAMENTO EMISOR Subdirección Normativa Departamento de Técnica Tributaria	CIRCULAR N°32.- 284962.2024 GE
SISTEMA DE PUBLICACIONES ADMINISTRATIVAS	FECHA: 19 DE JULIO DE 2024
MATERIA: Imparte instrucciones sobre la exención temporal de impuesto de timbres y estampillas a los créditos con garantía hipotecaria establecida en el artículo 6° de la Ley N° 21.673.	REF. LEGAL: artículo 6° de la Ley N° 21.673, publicada en el Diario Oficial de 30 de mayo de 2024; Decreto Ley N° 3.475 de 1980, Ley sobre Impuesto de Timbres y Estampillas

I INTRODUCCIÓN

En el Diario Oficial de 30 de mayo de 2024 se publicó la Ley N° 21.673, que adopta medidas para combatir el sobreendeudamiento (en adelante, la “Ley”), cuyo artículo 6° establece una exención temporal del impuesto de timbres y estampillas (ITE) a los créditos con garantía hipotecaria que cumplan determinados requisitos.

A continuación, se imparten las instrucciones sobre la aplicación de dicha exención. El texto del referido artículo 6° de la Ley N° 21.673 se incluye en el anexo de la presente circular.

II INSTRUCCIONES SOBRE LA MATERIA

1. NUEVA EXENCIÓN TEMPORAL DE ITE

Los créditos o mutuos con garantía hipotecaria que cumplan los requisitos que se señalan a continuación se eximen totalmente del ITE establecido en el Decreto Ley N° 3.475 de 1980:

- a) Deben celebrarse entre el 30 de mayo de 2024 y el 31 de diciembre del mismo año, ambas fechas inclusive (ver apartado III siguiente, sobre la vigencia de la exención), aun cuando los inmuebles respectivos se inscriban en el Conservador de Bienes Raíces con posterioridad a esta última fecha.
- b) Deben tener por fin la adquisición de inmuebles cuyo destino sea habitacional. Se entenderá que cumplen también con este requisito aquellos estacionamientos y/o bodegas que sean adquiridos mediante los referidos créditos o mutuos, en conjunto con los inmuebles de destino habitacional y en la misma oportunidad.
- c) Debe tratarse de la primera venta sobre la vivienda. Se desprende de lo anterior y de la historia de la Ley, en aquella parte que trata el efecto fiscal de la exención¹, que debe tratarse de viviendas nuevas.
- d) Deben constar en la escritura pública de adquisición de la vivienda, en la que se deberá dejar constancia, además, del hecho de cumplirse los requisitos para acceder a la exención. Para estos efectos, se deberá consignar en dicha escritura pública una leyenda del siguiente tenor o similar:

“Se deja constancia que el crédito/mutuo con garantía hipotecaria que da cuenta la cláusula y siguientes de la presente escritura pública cumple con los requisitos establecidos en el artículo 6° de la Ley N° 21.673 para acceder a la exención de impuesto de timbres y estampillas.”

Fuera de los requisitos referidos presentemente, la Ley no establece limitaciones en relación con los acreedores o deudores del crédito o mutuo con garantía hipotecaria, pudiendo tratarse, por ejemplo, de personas naturales o jurídicas, independientemente de su tributación; el número de bienes raíces adquiridos previamente por tales deudores; la concurrencia de subsidios habitacionales u otros beneficios vinculados con la adquisición de viviendas; su adquisición en comunidad; su precio de adquisición, ni respecto del monto de los créditos o mutuos con garantía hipotecaria, entre otros, por lo que dichos aspectos no inciden en la aplicación de la exención.

¹ Historia de la Ley, versión digital de la Biblioteca del Congreso Nacional de Chile: “Con respecto a la exención desde la entrada en vigencia de la ley hasta el 31 de diciembre del 2024 del ITE relacionado al crédito hipotecario, se considera que esta tiene un efecto fiscal de menores ingresos de alrededor de \$7.044 millones. Para llegar a esta cifra, se supuso que alrededor del 2,8% de las viviendas nuevas no son DFL2, quedando gravado el crédito hipotecario con un ITE de 0,8%, y que cerca del 97% son DFL2, quedando gravado el crédito con un ITE de 0,2%; se asumió que todas las adquisiciones de viviendas se realizan con un crédito hipotecario por el 80% del valor de la propiedad; y que esta medida estará vigente entre mayo y diciembre del 2024, utilizando para el cálculo los valores promedio de viviendas y de monto de ventas considerando la información publicada por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC).” (página 158).

Finalmente, se debe tener presente que la exención en comento no aplica respecto de créditos o mutuos con garantía hipotecaria que tengan por objeto refinanciar créditos previos del mismo carácter, aun cuando respecto de estos últimos concurren los requisitos referidos en las letras b) y c) precedentes debiendo estarse a lo dispuesto en el N° 17 del artículo 24 del Decreto Ley N° 3.475 de 1980.

Asimismo, aquellos créditos o mutuos con garantía hipotecaria que hubiesen quedado exentos de ITE en razón de lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley, y que posteriormente sean prorrogados, renovados o refinanciados, deberán sujetarse a las reglas generales contenidas en el artículo 2° o en el N° 17 del artículo 24, antes citado, según corresponda.

2. REGLAS COMUNES DE CONTROL

Sin perjuicio de la exención temporal de ITE referida en el apartado 1. precedente, se deberán cumplir las obligaciones accesorias vinculadas con dicho impuesto.

En consecuencia, se mantiene la obligación de presentar la declaración jurada del impuesto de timbres y estampillas establecida en las Resoluciones Ex. N° 2 de 2005² y N° 43 de 2008³, y sus respectivas modificaciones, registrando las escrituras públicas de adquisición de viviendas en las que constan los créditos o mutuos con garantía hipotecaria, exentos de ITE por aplicación del artículo 6° de la Ley, y de enviarlas a este Servicio, en forma semestral, bajo el mismo criterio que cuando aplica el impuesto.

El incumplimiento de las referidas obligaciones, su cumplimiento extemporáneo, incompleto, erróneo, tardío o sin cumplir con los requisitos exigidos, será sancionado de acuerdo con lo dispuesto en los N° 1 y N° 7 del artículo 97 del Código Tributario, según corresponda, conforme lo señalado en los resolutivos 4 y 5 de la referida Resolución Ex. N° 2 de 2005.

III VIGENCIA

Atendido que la Ley no establece normas especiales de vigencia sobre la materia, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 6° y siguientes del Código Civil, se entiende que sus disposiciones entraron en vigencia en la fecha de su publicación en el Diario Oficial, cuestión que ocurrió el 30 de mayo de 2024.

En consecuencia, estarán exentos de ITE los créditos con garantía hipotecarias que cumpliendo los demás requisitos referidos en el apartado 1. precedente, se celebren entre el 30 de mayo de 2024 y el 31 de diciembre del mismo año, ambas fechas incluidas⁴.

Saluda a usted,

DIRECTOR (S)

SRG/PAO/FOC

DISTRIBUCIÓN:

- A Internet
- Al Diario Oficial, en extracto

² Que crea "auxiliar de registro de impuesto de timbres y estampillas de bancos e instituciones financieras".

³ Que incorpora al ámbito de las obligaciones establecidas por la Resolución Ex N° 2 de 2005 a notarios y oficiales del Registro Civil.

⁴ Si bien la Ley utiliza la expresión "entre", consta en la Historia de la Ley (versión digital de la Biblioteca del Congreso Nacional de Chile), que el periodo de aplicación de la exención finaliza el 31 de diciembre de 2024. Ver, por ejemplo, páginas 156, 158, 218, 219 y 242.

ANEXO

Artículo 6° de la Ley N° 21.673

“Los créditos con garantía hipotecaria celebrados entre la entrada en vigencia de la presente ley y el 31 de diciembre de 2024, que tengan como fin la adquisición de inmuebles cuyo destino sea habitacional y se trate de la primera venta sobre la vivienda, estarán exentos del impuesto de timbres y estampillas establecido en el decreto ley N° 3.475, de 1980.

Para efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, el crédito con garantía hipotecaria deberá constar en la escritura pública de adquisición de la vivienda. Se deberá dejar constancia en la respectiva escritura pública el hecho de cumplirse los requisitos para acceder a la exención.”.