

(5) Período por el cual se hace aplicable el beneficio

La deducción tributaria que se comenta podrá hacerse efectiva a contar del 22 de junio de 1999, considerando las siguientes situaciones:

- (a) En el caso de la adquisición del bien raíz mediante un contrato de compraventa, el beneficio, registrará desde el mes en que se celebre el contrato que dé origen a la obligación con garantía hipotecaria;
- (b) Tratándose de la construcción, la fecha del contrato de mutuo para realizarla con garantía hipotecaria, determina el tope máximo expresado en UTM por cada mes en que se pague una cuota. Sin embargo, el derecho a efectuar la deducción por las cantidades pagadas, procederá desde que se cumplan los demás requisitos del artículo 1º de la Ley Nº 19.622/99, como ser, que se encuentre terminada y debidamente aprobada por la Municipalidad la recepción final de la vivienda acogida a las normas del DFL Nº 2, de 1959;
- (c) En las cooperativas de vivienda, la fecha en que se contrae la obligación hipotecaria para construir los inmuebles, fijará el tope máximo expresado en UTM que corresponda, respecto de las cooperadas que tengan esta calidad a la fecha en que la cooperativa contrajo dicha obligación; pero el derecho a la deducción de los pagos efectuados por cada socio de la base imponible de sus impuestos personales, solo procederá desde la fecha en que dicho socio adquiriera el bien raíz, acogido a las normas del DFL Nº 2, de 1959, es decir, se haya perfeccionado legalmente la adjudicación o la compraventa respectiva, según corresponda. Ello por cuanto la ley supone como requisito básico para la procedencia del beneficio, que se adquiera una vivienda y no meros derechos sobre ella; y
- (d) En el caso de los contribuyentes amparados por la ley Nº 19.281, tanto la determinación del monto máximo del beneficio, como la aplicación de éste, procederá desde la fecha de la suscripción del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de la vivienda DFL Nº 2, nueva, respecto de los aportes que efectúen, excluidos los subsidios que se hubiesen pagado.

(6) Monto a que asciende la rebaja tributaria y límites máximos

La rebaja tributaria en comento a efectuar de las bases imponibles de los impuestos indicados, equivale a los **montos efectivamente pagados por concepto de cuotas de una obligación hipotecaria a las instituciones, empresas o personas con las cuales han contraído las obligaciones financieras por la adquisición de una o más viviendas acogidas a las normas del D.F.L. Nº 2, de 1959, o a pagar créditos acogidos al beneficio establecido en la Ley Nº 19.622/99 y siempre que los documentos que dan cuenta del nuevo crédito estén exentos del Impuesto de Timbres y Estampillas establecido en el decreto ley Nº 3.475, de 1980, debidamente reajustados dichos valores por los factores de actualización indicados en la TERCERA PARTE de este Suplemento Tributario, considerando para tales fines el mes del pago efectivo de la respectiva cuota o dividendo.** En el caso de viviendas adquiridas bajo contratos de arrendamiento con promesa de compraventa acogidas a las normas de la Ley Nº 19.281, y sus modificaciones posteriores, la rebaja tributaria en análisis estará constituida por los **aportes efectuados** a las entidades correspondientes en cumplimiento de los mencionados contratos, actualizados dichos aportes bajo la misma forma antes indicada.

En todo caso, dicha rebaja rige **por persona y no podrá exceder de los montos anuales** en los períodos calendarios que se indican más adelante, expresados en Unidades Tributarias Mensuales del mes de diciembre de cada año, según sea la fecha en que se hizo aplicable el beneficio, **y por el conjunto de las viviendas acogidas a dicha franquicia.** Ahora bien, por el hecho de constituir un beneficio personal, el monto máximo del tope de la rebaja es solo uno, es decir, quien tiene derecho a 10 UTM no podrá adicionar a esta deducción 6 UTM ó 3 UTM, aunque se trate de nuevas operaciones, considerando además que dicho monto máximo es el mismo encontrándose expresado en términos decrecientes, por lo que no pueden ser acumulables.

Debe hacerse presente que el monto máximo se debe determinar en relación al número de cuotas o aportes pagados o enterados durante el año calendario respectivo, los cuales no podrán ser superiores a doce en el año, salvo que se trate de cuotas pagadas con retraso de hasta 12 meses anteriores, multiplicadas por los toques de 10 UTM, 6 UTM ó 3 UTM, según sea la fecha en que contrajo la deuda hipotecaria, según detalle que se indica más adelante.

La cuotas con derecho a deducir de la base imponible de los impuestos personales señalados, deben corresponder a las obligaciones con garantía hipotecaria que se hayan contraído. **Por lo tanto, deberá entenderse que dicha cuota solo comprende la amortización del capital, intereses y las comisiones que se pacten, que se encuentren amparados por la hipoteca.**

En el caso de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas nuevas, regidos por la ley Nº 19.281, **podrán deducirse los aportes correspondientes pagados, excluidos los subsidios.**

En resumen, los límites máximos de dicha rebaja ascienden a los siguientes montos, según sea la fecha de adquisición de la vivienda:

FECHA EN QUE SE CONTRAJÓ LA OBLIGACIÓN HIPOTECARIA PARA LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA	REBAJA MÁXIMA MENSUAL EN UTM	REBAJA MÁXIMA ANUAL
Entre el 22.06.99 y el 31.12.99	10 UTM	La rebaja máxima anual será equivalente al número de cuotas pagadas o aportes enterados en el año calendario respectivo, las cuales no pueden exceder de doce en el año, salvo que se trate de cuotas pagadas con retraso de hasta doce meses anteriores multiplicadas por el número de UTM que constituye la rebaja máxima mensual indicada en la columna anterior, considerando para tales fines el valor de la UTM vigente en el mes de Diciembre del año comercial correspondiente.
Entre el 01.01.2000 y el 30.09.2000	6 UTM	
Entre el 01.10.2000 y el 30.06.2001	3 UTM	

Por ejemplo, para el Año Tributario 2003, la rebaja máxima anual será la siguiente, según sea la fecha en que el contribuyente contrajo la obligación hipotecaria:

Fecha en que se contrajo la obligación hipotecaria para la adquisición de la vivienda (1)	Rebaja Máxima Mensual en UTM (2)	Rebaja Máxima Anual Año Tributario 2003						
		Cuotas pagadas o aportes enterados en el año calendario 2002			Rebaja Mensual en UTM (6)	Rebaja anual		
		Cuotas al día o anticipadas (3)	Cuotas pagadas atrasadas (4)	Máximo de cuotas o aportes pagados o enterados a deducir, con un tope de 24 (3) + (4) = (5)		UTM (5)x(6)=(7)	Valor UTM Dic/2002 (8)	Monto en \$ (7)x(8)=(9)
Entre el 22.06.99 y el 31.12.99	10 UTM	12	14	24	10	240	\$ 29.389	\$ 7.053.360
		12	0	12	10	120	29.389	3.526.680
		11	1	12	10	120	29.389	3.526.680
		10	2	12	10	120	29.389	3.526.680
		9	3	12	10	120	29.389	3.526.680
		8	6	14	10	140	29.389	4.114.460
		7	2	9	10	90	29.389	2.645.010
		6	0	6	10	60	29.389	1.763.340
		5	12	17	10	170	29.389	4.996.130
		4	0	4	10	40	29.389	1.175.560
		3	0	3	10	30	29.389	881.670
		2	7	9	10	90	29.389	2.645.010
		1	8	9	10	90	29.389	2.645.010
Entre el 01.01.2000 y el 30.09.2000	6 UTM	12	12	24	6	144	\$ 29.389	\$ 4.232.016
		12	0	12	6	72	29.389	2.116.008
		12	6	18	6	108	29.389	3.174.012
		11	0	11	6	66	29.389	1.939.674
		10	2	12	6	72	29.389	2.116.008
		9	3	12	6	72	29.389	2.116.008
		8	3	11	6	66	29.389	1.939.674
		7	0	7	6	42	29.389	1.234.338
		6	0	6	6	36	29.389	1.058.004
		5	8	13	6	78	29.389	2.292.342
		4	6	10	6	60	29.389	1.763.340
		3	9	12	6	72	29.389	2.116.008
		2	0	2	6	12	29.389	352.668
1	5	6	6	36	29.389	1.058.004		
Entre el 01.10.2000 y el 30.06.2001	3 UTM	12	3	15	3	45	\$ 29.389	\$ 1.322.505
		12	0	12	3	36	29.389	1.058.004
		11	4	15	3	45	29.389	1.322.505
		10	2	12	3	36	29.389	1.058.004
		9	2	11	3	33	29.389	969.837
		8	4	12	3	36	29.389	1.058.004
		7	0	7	3	21	29.389	617.169
		6	0	6	3	18	29.389	529.002
		5	7	12	3	36	29.389	1.058.004
		4	0	4	3	12	29.389	352.668
		3	9	12	3	36	29.389	1.058.004
		2	6	8	3	24	29.389	705.336
		1	11	12	3	36	29.389	1.058.004

Cabe hacer presente que la rebaja tributaria en estudio procede por el monto de las cuotas por obligaciones hipotecarias pagadas o aportes enterados, según corresponda, durante el ejercicio comercial respectivo, en abono de las obligaciones hipotecarias contraídas, las cuales no pueden exceder de doce en el año calendario respectivo, salvo que se trate de cuotas pagadas con retraso de hasta doce meses anteriores, con la única condición que el conjunto de tales pagos en el año respectivo no debe exceder de los montos máximos antes indicados expresados en UTM.

Cuando se trate de cuotas por obligaciones hipotecarias o aportes que correspondan a períodos anteriores y que se están pagando en forma atrasada, sólo se considerará para los fines de cuantificar el monto de la rebaja tributaria los valores efectivamente pagados o enterados por concepto de la cuota o aporte, **excluidos los recargos por intereses moratorios u otras sanciones que apliquen las instituciones financieras acreedoras.**

(7) Documento en que debe quedar constancia la procedencia del beneficio

Para la procedencia del beneficio en comento, los contribuyentes deberán dejar constancia expresa en la escritura pública respectiva que se acogen a dicha franquicia, consignando en el citado instrumento público una leyenda de un tenor similar a la siguiente: **“La vivienda que se adquiere, se construye o autoconstruye, o se compromete a adquirir, según corresponda, singularizada en el presente instrumento público, se acoge a los beneficios tributarios a que se refiere la Ley Nº 19.622, publicada en el Diario Oficial de 29 de julio de 1999 por cumplir con las condiciones y requisitos que exige dicho texto legal”.**

(8) Forma de hacer efectiva la rebaja tributaria en el caso de los contribuyentes del Impuesto Global Complementario

- (a) La rebaja tributaria que se comenta, los contribuyentes del Impuesto Global Complementario la efectuarán directamente de las rentas debidamente actualizadas, **efectivas o presuntas**, declaradas en la renta bruta global de dicho tributo, a través de las Líneas 1 a la 10, registrándola debidamente reajustada en la forma indicada en el Nº (6) anterior, en la Línea 15 (Código 740) del Formulario Nº 22.

En todo caso, la cantidad a registrar en dicho Recuadro (Código 740) no debe exceder de los montos máximos indicados en el Nº (6) precedente, vigentes para el Año Tributario 2003.

- (b) Se hace presente que se comprenden dentro de este grupo de contribuyentes, las personas que, además de las rentas del trabajo dependiente, obtengan otros ingresos afectos al impuesto Global Complementario. Por lo tanto, los contribuyentes que se encuentren en esta situación deben efectuar las rebajas por cuotas hipotecarias pagadas o aportes enterados de la base imponible del impuesto Global Complementario que les afecta por el conjunto de las rentas obtenidas.

(9) Forma de hacer efectiva la rebaja tributaria en el caso de los contribuyentes afectos sólo al Impuesto Unico de Segunda Categoría

Los contribuyentes del Impuesto Unico de Segunda Categoría para gozar de la rebaja tributaria que se comenta, deberán efectuar una reliquidación anual de dicho tributo, la que se realizará a través del mismo Formulario Nº 22, conforme a las siguientes instrucciones: