

Línea 21							
Intereses pagados por créditos con garantía hipotecaria, según art. 55 bis LIR	750		Dividendos hipotecarios pagados por viviendas nuevas acogidas al D.F.L. N° 2 de 1959, según Ley N°19.622	740		751	-

21.1. Intereses pagados por créditos con garantía hipotecaria, según art. 55 bis LIR. Código 750

a) Contribuyentes que tienen derecho a la rebaja por concepto de intereses provenientes de créditos con garantía hipotecaria

De acuerdo con lo dispuesto por el inciso 1° del artículo 55 bis de la LIR, los contribuyentes que tienen derecho a rebajar los intereses provenientes de créditos con garantía hipotecaria son los siguientes:

- i. Los contribuyentes, personas naturales, afectos al IUSC establecido en los artículos 43, N° 1, o 52 bis, letra a), de la LIR, ya sea por rentas de fuente nacional o extranjera.
- ii. Los contribuyentes, personas naturales, afectos al IGC establecido en los artículos 52 o 52 bis, letra b), de la LIR, cualquiera que sea origen o el tipo de rentas (rentas efectivas o presuntas de fuente nacional o extranjera) que declaren en la base imponible de dicho impuesto.

b) Concepto de la rebaja y operaciones de las cuales debe provenir dicha deducción

La rebaja consiste en deducir de la base imponible anual de los impuestos antes mencionados 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 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.

Al respecto, es necesario aclarar que no es requisito que el crédito 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 garantizarse dicho crédito con una o varias hipotecas que recaigan sobre otros inmuebles.

Por otra parte, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 55 bis de la LIR, la persona o institución que otorgue el crédito con garantía hipotecaria no se encuentra limitada solamente a las instituciones bancarias o financieras.

En resumen, se rebaja de las bases imponibles de los impuestos personales indicados lo siguiente:

- i. 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 sean las características de estas, esto es, nuevas o usadas, acogidas a las normas de textos legales especiales, como el DFL N° 2 de 1959 (no acogidas a la franquicia tributaria de la Ley N° 19.622).
- ii. 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 precedentemente, esto es, con garantía hipotecaria, destinados a pagar los créditos originales indicados anteriormente.

Cabe precisar que dentro del concepto de intereses no corresponde incluir otros recargos, como seguros o comisiones, sino que solo las cantidades que legalmente se definen como interés.

c) Monto a que asciende la rebaja

De conformidad con lo dispuesto por el inciso 2° del artículo 55 bis de la LIR, la cantidad máxima a deducir por concepto de intereses será la cantidad menor de la comparación entre el monto del interés efectivamente pagado durante el año calendario respectivo, debidamente actualizado en la forma que se indica más adelante, y la cantidad de 8 UTA, vigentes en el mes de diciembre del año 2024. Además, dicha deducción no podrá exceder de las rentas declaradas (efectivas o presuntas) en la renta bruta del IGC.

d) Forma en que opera el límite máximo antes indicado

El límite máximo indicado en la letra c) precedente opera bajo los siguientes términos:

- i. Cuando la renta bruta imponible anual que declare el contribuyente en el impuesto personal que le afecta (sumatoria de rentas o cantidades registradas en **líneas 1 a la 14** del F-22, menos la cantidad registrada en el **código 765 de la línea 23** de dicho formulario), sea inferior a 90 UTA, vigentes en el mes de diciembre del año 2024, la rebaja operará por el total de los intereses efectivamente pagados durante el año calendario correspondiente debidamente actualizados, hasta el monto máximo de 8 UTA indicado en la letra c) precedente.
- ii. Cuando la renta bruta imponible anual que declare el contribuyente en el impuesto personal que le afecte (sumatoria de rentas o cantidades registradas en **líneas 1 a la 14** del F-22, menos la cantidad registrada en el **código 765 de la línea 23** de dicho formulario), sea igual o superior a 90 UTA, vigentes en el mes de diciembre del año 2024, e inferior o igual a 150 UTA, vigentes en el mismo mes y año indicado, el monto de la rebaja por concepto de intereses 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 imponible anual del impuesto que se trate, expresada en UTA vigentes en el mes de diciembre del año calendario correspondiente.
- En otras palabras, el monto del interés a rebajar será el porcentaje mencionado aplicado sobre el interés efectivamente pagado por el contribuyente con un máximo deducible anual de 8 UTA vigentes en el mes indicado, equivalente dicho porcentaje a la cantidad que resulte de restar a 250 la renta bruta imponible anual expresada en UTA declarada por el contribuyente, multiplicada previamente por el factor 1,667.
- iii. Cuando la renta bruta imponible anual que declare el contribuyente en el impuesto personal que le afecte (sumatoria de rentas o cantidades registradas en **líneas 1 a la 14** del F-22, menos la cantidad registrada en el **código 765 de la línea 23** de dicho formulario), sea superior a 150 UTA, vigentes en el mes de diciembre del año calendario respectivo, el contribuyente no tendrá derecho a la rebaja por concepto de intereses, cualquiera que sea el monto de éstos.

Lo antes expuesto se puede graficar a través del siguiente ejemplo:

Renta bruta imponible anual declarada por el contribuyente (sumatoria de líneas 1 a la 14 del F-22 menos la cantidad registrada en el código 765 de la línea 23 de dicho formulario)	Intereses efectivamente pagados durante el año calendario respectivo	Interés deducible máximo	Cantidad de 250	Renta bruta imponible anual declarada por el contribuyente durante el año calendario respectivo	Factor	Renta bruta imponible anual declarada por el contribuyente multiplicado por factor 1,667	Porcentaje de rebaja a aplicar sobre el interés efectivamente pagado durante el año calendario respectivo o sobre el interés deducible máximo anual	Monto del interés efectivamente a rebajar
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(5X6) = (7)	(4-7) = (8)	(2) = (9) o (3X8) = (9)
De 0 UTA a 89,99 UTA periódico	5 UTA	8 UTA		50 UTA				5 UTA
	8 UTA	8 UTA		80 UTA				8 UTA
	10 UTA	8 UTA		89 UTA				8 UTA
De 90 UTA a 150 UTA	5 UTA	8 UTA	250	90 UTA	1,667	150,03 UTA	99,97 %	5 UTA
	10 UTA	8 UTA	250	95 UTA	1,667	158,37 UTA	91,63 %	7,33 UTA
	8 UTA	8 UTA	250	100 UTA	1,667	166,70 UTA	83,30 %	6,66 UTA
	14 UTA	8 UTA	250	105 UTA	1,667	175,04 UTA	74,96 %	6,00 UTA
	15 UTA	8 UTA	250	110 UTA	1,667	183,37 UTA	66,63 %	5,33 UTA
	12 UTA	8 UTA	250	115 UTA	1,667	191,71 UTA	58,29 %	4,66 UTA
	18 UTA	8 UTA	250	120 UTA	1,667	200,04 UTA	49,96 %	4,00 UTA
	8 UTA	8 UTA	250	125 UTA	1,667	208,38 UTA	41,62 %	3,33 UTA
	30 UTA	8 UTA	250	130 UTA	1,667	216,71 UTA	33,29 %	2,66 UTA
	50 UTA	8 UTA	250	135 UTA	1,667	225,05 UTA	24,95 %	2,00 UTA
	45 UTA	8 UTA	250	140 UTA	1,667	233,38 UTA	16,62 %	1,33 UTA
60 UTA	8 UTA	250	145 UTA	1,667	241,72 UTA	8,28 %	0,66 UTA	
8 UTA	8 UTA	250	150 UTA	1,667	250,05 UTA	0,00 %	0,00 UTA	
Más de 150 UTA	SIN DERECHO A LA REBAJA POR CONCEPTO DE INTERESES							0,00 UTA

El monto del interés a rebajar en el **código 750 de la línea 21** corresponde al valor registrado en la columna (9) del recuadro anterior, multiplicado por el valor de la UTA del mes de diciembre del año 2024.

Cabe aclarar que, cuando se trate de contribuyentes solo afectos al IUSC que hagan uso de este beneficio tributario, para la cuantificación de los límites de 90 y 150 UTA señalados anteriormente, solo se consideran las rentas declaradas en la **línea 13 (código 161)** menos aquellas declaradas en la **línea 23 (código 765)**,

sin incluir las rentas exentas y pérdidas que dichos contribuyentes declaren en las **líneas 9, 14 y 17**, solo para efectos de la recuperación del crédito por IDPC a que den derecho las referidas rentas exentas.

e) Personas que tienen derecho a la rebaja en el caso de CM

Conforme lo dispuesto por el inciso 3° del artículo 55 bis de la LIR, esta rebaja solo podrá invocarse por un contribuyente que sea persona natural afecto a cualquiera de los impuestos indicados en la letra a) anterior y por cada vivienda adquirida mediante un crédito hipotecario con garantía hipotecaria de aquellos señalados en la letra b) precedente.

Ahora bien, y de acuerdo con lo establecido en el mismo artículo, cuando la vivienda sea adquirida en CM y, por lo tanto, exista más de un deudor, deberá dejarse expresa constancia en la escritura pública respectiva de la identificación del comunero y deudor que hará uso de la totalidad de la rebaja tributaria que se comenta, consignando en el instrumento público correspondiente una leyenda de un tenor similar al siguiente: "La rebaja por concepto de intereses a que se refiere el artículo 55 bis de la LIR que se paguen con motivo del crédito con garantía hipotecaria que se otorga mediante la presente escritura para la adquisición o construcción de una o más viviendas destinadas a la habitación, será utilizada en su totalidad por el comunero y deudor Sr., RUT., individualizado en la cláusula..... de esta escritura pública."

De omitirse la constancia antes señalada, se deberá realizar una rectificación o complementación de la respectiva escritura pública a través de otro instrumento de las mismas características, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1707 del Código Civil.

En relación con la constancia antes señalada, el inciso 2° del artículo 3° transitorio de la Ley N° 19.753, estableció que los contribuyentes que hubieren adquirido en CM una vivienda, financiada con créditos con garantía hipotecaria otorgados a más de uno de los comuneros, antes de la fecha de publicación de la citada ley (esto es, antes del 28.09.2001), debían indicar al SII, mediante DJ a presentar hasta el 30.04.2002, cuál de los comuneros deudores se acogería al beneficio establecido en el artículo 55 bis de la LIR, para rebajar los intereses de la base afecta a los impuestos personales, individualizando tanto a la vivienda como al comunero deudor, trámite que se debía efectuar presentando la DJ simple, contenida en la [Circular N° 87 de 2001](#), con los antecedentes solicitados en dicho documento.

Ahora bien, el artículo 3° transitorio de la Ley N° 19.840, estableció un plazo general para regularizar la situación de todos aquellos contribuyentes que no presentaron dicha DJ simple, estableciendo que el referido documento se podrá presentar hasta el 31 de diciembre del año calendario inmediatamente anterior al AT en el cual hagan uso de la citada rebaja tributaria, rigiendo dicho beneficio solo respecto de los intereses pagados efectivamente a contar del año calendario en que se presenta la mencionada DJ simple.

En consecuencia, quién haya sido individualizado en la DJ simple antes mencionada será la persona que podrá hacer uso en su totalidad de la rebaja por concepto de intereses a que se refiere el artículo 55 bis de la LIR.

Se hace presente que, la designación del comunero en la escritura pública o en la DJ simple señalada anteriormente, como beneficiario para hacer uso de la franquicia tributaria que se comenta es irreversible, es decir, en una fecha posterior las partes no pueden designar a otro comunero reemplazando al anterior para los efectos de hacer uso de la citada franquicia tributaria, ya que la opción se ejerció debidamente en la oportunidad establecida por el legislador, agotándose ésta en el momento de ejercerla. Tampoco es posible entender que existió un error en el ejercicio libre de una opción otorgada por la ley al contribuyente.

Para efectos de esta rebaja la CM solamente puede estar formada por personas naturales, no pudiendo, en consecuencia, acogerse a este beneficio las CM en que algunos de sus integrantes sean personas jurídicas.

f) Forma de hacer efectiva la rebaja tributaria en el caso de los contribuyentes del IGC

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 55 bis de la LIR, los contribuyentes del IGC efectuarán la rebaja directamente de las rentas debidamente actualizadas, efectivas o presuntas, incluidas en la renta bruta global de dicho impuesto, actualizando previamente las cantidades a deducir en la forma prevista en el inciso final del artículo 55 de la LIR, esto es, de acuerdo con el porcentaje de la VIPC en el período comprendido entre el último día del mes que antecede al pago efectivo del interés y el mes de noviembre del año correspondiente.

La deducción a efectuar no debe exceder del monto máximo establecido en la letra c) anterior, aplicado en la forma indicada en la letra d) precedente.

Se hace presente que también se comprenden dentro de este grupo de contribuyentes las personas que, además de las rentas del trabajo dependiente, obtengan otros ingresos afectos al IGC. Por lo tanto, los contribuyentes que se encuentren en esta situación deben efectuar la rebaja por concepto de intereses de la base imponible del IGC que les afecta por el conjunto de las rentas obtenidas.

g) Forma de hacer efectiva la rebaja tributaria en el caso de los contribuyentes afectos sólo al IUSC

En virtud de lo dispuesto en los incisos 4°, 5° y 6° del artículo 55 bis de la LIR, estos deberán efectuar una reliquidación anual del IUSC que les afecta, reliquidación que realizarán a través del F-22 de la siguiente manera:

- i. En primer lugar, las bases imponibles del IUSC determinadas en cada mes del año calendario respectivo, se actualizarán en la forma dispuesta por el inciso penúltimo del N° 3 del artículo 54 de la LIR, esto es, de acuerdo con el porcentaje de VIPC en el período comprendido entre el último día del mes que antecede al de la percepción de las rentas que constituyen la base imponible de dicho tributo y el último día del mes de noviembre del año respectivo.
- ii. En segundo lugar, de la base imponible anual actualizada en los términos antes indicados, se deducirá el monto de los intereses efectivamente pagados durante el año calendario respectivo, deducción que se efectuará debidamente actualizada bajo la forma prevista en el inciso final del artículo 55 de la LIR, esto es, de acuerdo con el porcentaje de VIPC en el período comprendido entre el último día del mes que antecede al pago efectivo del interés y el mes de noviembre del año correspondiente.

El monto a deducir por este concepto no podrá exceder del monto máximo establecido en la letra c) precedente, aplicado en la forma indicada en la letra d) anterior.

- iii. La diferencia positiva que resulte de deducir de la cantidad señalada en numeral i. anterior la indicada en el numeral ii. precedente, constituirá la nueva base imponible anual del IUSC, a la cual se le aplicará la escala de dicho impuesto de los artículos 43, N° 1, o 52 bis, letra a), de la LIR que esté vigente en el AT respectivo, expresada en valores anuales, esto es, en UTA, considerando para tales efectos los créditos y demás elementos que se utilizan para el cálculo mensual del citado tributo.
- iv. De la aplicación de las escalas de impuesto vigentes en el AT respectivo a la nueva base imponible anual determinada resulta el nuevo IUSC que el contribuyente de dicho tributo debió pagar después de efectuada la rebaja tributaria que establece el artículo 55 bis de la LIR.
- v. En cuarto lugar, el IU retenido por el respectivo empleador, habilitado o pagador en cada mes, sobre la base imponible indicada en el literal i. anterior, se actualiza en la forma prescrita por el artículo 75 de la LIR, esto es, bajo la misma modalidad indicada en el numeral ii. precedente, considerando para tales fines el mes en que fue efectivamente retenido el IUSC por las personas antes mencionadas.

No deberán considerarse dentro de los impuestos antes señalados aquellas mayores retenciones efectuadas a los trabajadores o jubilados por algunos de los empleadores, habilitados o pagadores, conforme con las normas del inciso final del artículo 88 de la LIR, las cuales son consideradas PPMV y deben ser recuperados como tales por los citados contribuyentes, a través de la **línea 92 (código 54)** del F-22.

- vi. Del nuevo IU determinado en el numeral iii. anterior, se deducirá el IU retenido señalado en el numeral v. precedente, constituyendo la diferencia que resulte un remanente de impuesto a favor del contribuyente, el cual podrá dar de abono a cualquier otra obligación anual que le afecte al término del ejercicio mediante el F-22. En el evento que aún quedare remanente por no existir dichas obligaciones tributarias anuales o éstas ser inferiores, dicho excedente será devuelto al contribuyente por la TGR en los términos previstos por el artículo 97 de la LIR.

h) Acreditación de la rebaja por concepto de intereses

De acuerdo con lo establecido por el inciso final del artículo 55 bis de la LIR, las entidades acreedoras de los créditos hipotecarios respectivos deberán proporcionar al SII, como a los contribuyentes que tienen derecho a la rebaja tributaria que se comenta, la información relacionada con los créditos hipotecarios a que se refiere dicho artículo por los medios, forma y plazo que establezca dicho Servicio.

Ahora bien, mediante la [Res. Ex. N° 53 de 2001](#) se estableció que las instituciones acreedoras respectivas deben informar al SII mediante la **DJ F-1898**, los antecedentes que se solicitan en la referida declaración y certificar a los contribuyentes el monto de los intereses pagados para hacer uso de esta rebaja tributaria, mediante el **Certificado Modelo N° 20**.

i) Incompatibilidad del beneficio del artículo 55 bis de la LIR con el establecido en la Ley N° 19.622

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 55 bis de la LIR y en la Ley N° 19.622, en concordancia con lo establecido en la Ley N° 19.753, los beneficios tributarios dispuestos en dichas normas legales son

incompatibles entre sí, esto es, el contribuyente no puede estar acogido a ambos beneficios respecto de un mismo bien raíz o de bienes raíces distintos.

j) Compatibilidad con el nuevo crédito transitorio y extraordinario establecido en la Ley N° 21.631

El beneficio tributario establecido en el artículo 55 bis de la LIR es compatible con el nuevo crédito transitorio y extraordinario establecido en la Ley N° 21.631, que se declara en el **código 1915 de la línea 106** del F-22, por lo que si de un mismo crédito con garantía hipotecaria se desprenden ambos beneficios se debe aplicar el procedimiento establecido en el inciso 5° del artículo único de esta última ley para determinar los montos que se pueden acoger a cada beneficio (ver instrucciones del apartado 106.3 de la **línea 106**).

Mayores instrucciones se pueden consultar en la [Circular N° 51 de 2023](#).

21.2. Rebaja por dividendos hipotecarios pagados por viviendas nuevas acogidas al DFL N° 2 de 1959, según Ley N° 19.622. Código 740

La Ley N° 19.622 establece que los contribuyentes del IUSC o del IGC que hayan adquirido o construido una vivienda nueva acogida a las normas del DFL N° 2 de 1959, dentro de los plazos que se indican en la letra e) siguiente, podrán deducir de las bases imponibles de los impuestos antes indicados los dividendos o aportes enterados a las instituciones, empresas o personas que han intervenido en el financiamiento de tales inmuebles, rebaja que operará bajo los siguientes términos:

a) Personas que pueden hacer uso del beneficio

Solo pueden hacer uso del beneficio que establece la Ley N° 19.622 las personas naturales afectas al IUSC o al IGC, establecidos en los artículos 43, N° 1, o 52 bis, letra a), y 52 o 52 bis, letra b), de la LIR, respectivamente, ya sea por rentas de FCH o FE declaradas en dichos tributos, siempre que cumplan con los siguientes requisitos copulativos:

- i. Que hayan contraído una obligación con garantía hipotecaria con bancos e instituciones financieras o agentes administradores de créditos hipotecarios endosables a que se refiere el Título V del DFL N° 251, de 1931 (ex – artículo 21 bis), que operen en el país, u obligaciones contraídas mediante la celebración de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas nuevas convenidos bajo las normas de la Ley N° 19.281.
- ii. Que hayan contraído obligaciones con garantía hipotecaria convenidas con las mismas entidades antes individualizadas u otras y que los documentos o instrumentos que den cuenta de tales obligaciones se encuentren exentos del impuesto de timbres y estampillas, contenido en el DL N° 3.475 de 1980, destinadas a pagar créditos u obligaciones con garantía hipotecaria que se hayan destinado a la adquisición o construcción de una vivienda nueva acogida al beneficio tributario que establece la Ley N° 19.622, por cumplir con los requisitos exigidos para ello.
- iii. Que con dicho crédito se haya adquirido una vivienda nueva acogida a las normas del DFL N° 2 de 1959.
- iv. Que la misma vivienda se haya constituido en garantía hipotecaria de la citada obligación contraída.

En resumen, las obligaciones hipotecarias que dan derecho al beneficio tributario de la Ley N° 19.622, son las siguientes:

Tipo de obligación o crédito	Destino del crédito
a) Obligaciones con garantía hipotecaria contraídas con bancos e instituciones financieras o agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables a que se refiere el Título V del DFL N° 251, de 1931 (ex - artículo 21 bis), que operen en el país, u obligaciones contraídas mediante la celebración de contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de viviendas nuevas convenido bajo las normas de la Ley N° 19.281.	Destinados a la adquisición o construcción de una vivienda nueva que cumpla con los requisitos y condiciones para acogerse a las normas del DFL N° 2 de 1959.
b) Nuevas obligaciones con garantía hipotecaria contraídas con las mismas entidades antes individualizadas u otras y que los documentos o instrumentos que den cuenta de tales obligaciones se encuentren exentos del impuesto de timbres y estampillas, contenido en el DL N° 3.475 de 1980.	Destinadas a pagar créditos u obligaciones con garantía hipotecaria que se hayan destinado a la adquisición o construcción de una vivienda nueva acogida al beneficio tributario que establece la Ley N° 19.622 de 1999, por cumplir con los requisitos exigidos para ello.

b) Personas que no pueden acceder al beneficio

Esta franquicia no opera cuando la vivienda fue adquirida por dos o más personas en CM o copropiedad, ya que en tal caso no se adquiere la vivienda propiamente tal, sino que una cuota de dominio sobre ella.

c) Forma de adquirir la vivienda

La vivienda debió ser adquirida al crédito mediante alguna de las siguientes modalidades de financiamiento:

- i. Mediante un contrato de compraventa financiado con un crédito hipotecario otorgado por una entidad que opere en el país, que puede ser un banco, una institución financiera o un agente administrador de mutuos hipotecarios endosables de aquellos a que se refiere el Título V del DFL N° 251, de 1931 (ex – artículo 21 bis).
- ii. Mediante la contratación de un crédito hipotecario con las mismas instituciones señaladas anteriormente, destinado a la construcción de la vivienda por su respectivo propietario.
- iii. Mediante la celebración de un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de la vivienda, celebrado bajo las normas de la Ley N° 19.281.
- iv. Mediante la adquisición a través de un sistema de cooperativa de viviendas.

d) Tipo de viviendas adquiridas para gozar del beneficio

Las viviendas que dan derecho a la rebaja tributaria son aquellas que hayan sido adquiridas nuevas o construidas bajo las normas del DFL N° 2 de 1959, entendiéndose por una vivienda nueva, aquella que se adquiere por primera vez para ser usada por el propietario o por terceras personas.

Por lo tanto, para la procedencia de la rebaja tributaria indicada deben concurrir los siguientes requisitos:

- i. Debe tratarse de la compra, construcción, adquisición por intermedio de una cooperativa de vivienda o arrendamiento con promesa de compraventa de una vivienda nueva, bajo las formas de adquisición señaladas en la letra c) precedente.
- ii. Debe tratarse de una vivienda de aquellas que cumplan con las características que establece el DFL N° 2 de 1959, esto es, que se trate de viviendas que tengan una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda y reunir los demás requisitos que establece dicho texto legal.
- iii. Que la vivienda que se adquirió haya cumplido con la recepción final de la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva acogida al DFL N° 2 de 1959.

Cabe destacar que el beneficio en comento rige por persona y no por número de viviendas, pudiendo el contribuyente, por tanto, haber adquirido una o varias viviendas, cualquiera que sea el precio de adquisición de estas o el destino que le dé su propietario (habitación o explotación mediante su arriendo) dentro del ámbito del DFL N° 2 de 1959, con la única condición de que se trate de una vivienda nueva y cumpla con los requisitos exigidos por el texto legal antes mencionado.

e) Período o fecha a contar de la cual rige el beneficio

La deducción tributaria que se comenta rige a contar del 22.06.1999, considerando las siguientes situaciones:

- i. En el caso de la adquisición del bien raíz mediante un contrato de compraventa, el beneficio regirá desde el mes en que se celebre el contrato que dé origen a la obligación con garantía hipotecaria.
- ii. 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 1° de la Ley N° 19.622, como ser, que se encuentre terminada y debidamente aprobada por la municipalidad la recepción final de la vivienda acogida a las normas del DFL N° 2 de 1959.
- iii. 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 los cooperados 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 adquiera el bien raíz acogido a las normas del DFL N° 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.

- iv. En el caso de los contribuyentes amparados por la Ley N° 19.281, tanto la determinación del monto máximo del beneficio, como la aplicación de este, procederá desde la fecha de la suscripción del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de la vivienda DFL N° 2 de 1959, nueva, respecto de los aportes que efectúen, excluidos los subsidios que se hubiesen pagado.

f) Monto a que asciende la rebaja tributaria y límites máximos

La rebaja tributaria en comento a efectuar de las bases imposables 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 se han contraído las obligaciones financieras por la adquisición de una o más viviendas acogidas a las normas del DFL N° 2 de 1959, o a pagar créditos acogidos al beneficio establecido en la Ley N° 19.622 y siempre que los documentos que dan cuenta del nuevo crédito estén exentos del impuesto de timbres y estampillas establecido en el DL N° 3.475 de 1980, debidamente reajustados dichos valores por los factores de actualización correspondientes, 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 N° 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.

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 acogió al 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 o 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. Además, dicha deducción no podrá exceder de las rentas declaradas (efectivas o presuntas) en la renta bruta del IGC.

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 topes de 10 UTM, 6 UTM o 3 UTM, según sea la fecha en que contrajo la deuda hipotecaria, según detalle que se indica más adelante.

Las 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 N° 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 contrajo la obligación hipotecaria para la adquisición de la vivienda	Rebaja máxima mensual en UTM	Rebaja máxima anual
Entre el 22.06.1999 y el 31.12.1999	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 2024.
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 AT 2025, 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	Rebaja máxima Mensual en UTM	Rebaja máxima anual AT 2025				
		Cuotas pagadas o aportes enterados en el año calendario 2024			Rebaja Mensual en UTM	Rebaja Anual en UTM
		Cuota al día o anticipada	Cuotas pagadas atrasadas	Máximo de cuotas o aportes pagados o enterados a deducir, con un tope de 24		
(1)	(2)	(3)	(4)	(3) + (4) = (5)	(6)	(5)*(6)= (7)
Entre el 22.06.99 y el 31.12.99	10 UTM	12	14	24	10	240
		12	0	12	10	120
		11	1	12	10	120
		10	2	12	10	120
		9	3	12	10	120
		8	6	14	10	140
		7	2	9	10	90
		6	0	6	10	60
		5	12	17	10	170
		4	0	4	10	40
		3	0	3	10	30
		2	7	9	10	90
Entre el 01.01.2000 y el 30.09.2000	6 UTM	12	12	24	6	144
		12	0	12	6	72
		12	6	18	6	108
		11	0	11	6	66
		10	2	12	6	72
		9	3	12	6	72
		8	3	11	6	66
		7	0	7	6	42
		6	0	6	6	36
		5	8	13	6	78
		4	6	10	6	60
		3	9	12	6	72
Entre el 01.10.2000 y el 30.06.2001	3 UTM	12	3	15	3	45
		12	0	12	3	36
		11	4	15	3	45
		10	2	12	3	36
		9	2	11	3	33
		8	4	12	3	36
		7	0	7	3	21
		6	0	6	3	18
		5	7	12	3	36
		4	0	4	3	12
		3	9	12	3	36
		2	6	8	3	24
1	11	12	3	36		

NOTA: La cantidad a registrar en el **código 740 de la línea 21**, corresponde a la anotada en la columna (7) del recuadro anterior, multiplicada por la UTM de mes de diciembre del año 2024.

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.

g) 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 acogieron 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 N° 19.622, publicada en el DO de 29.07.1999 por cumplir con las condiciones y requisitos que exige dicho texto legal".

h) Forma de hacer efectiva la rebaja tributaria en el caso de los contribuyentes del IGC

Los contribuyentes del IGC efectuarán la rebaja directamente de las rentas debidamente actualizadas, efectivas o presuntas de fuente nacional o extranjera, declaradas en la renta bruta global de dicho tributo, a través de las **líneas 1 a la 14**, registrándola debidamente reajustada en la forma indicada en la letra f) anterior, en la **línea 21 (código 740)** del F-22.

La cantidad a registrar en dicho **código 740** no debe exceder de los montos máximos indicados en la letra f) precedente, vigentes para el AT 2025.

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 IGC. 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 IGC que les afecta por el conjunto de las rentas obtenidas.

i) Forma de hacer efectiva la rebaja tributaria en el caso de los contribuyentes afectos sólo al IUSC

Los contribuyentes del IUSC deberán efectuar una reliquidación anual de dicho tributo, la que se realizará a través del mismo F-22, conforme a las siguientes instrucciones:

- i. En primer lugar, las bases imponibles del IUSC determinadas en cada mes del año calendario respectivo, se actualizarán en la forma dispuesta por el inciso penúltimo del N° 3 del artículo 54° de la LIR, esto es, de acuerdo con el porcentaje de VIPC en el período comprendido entre el último día del mes que antecede al de la percepción de las rentas que constituyen la base imponible de dicho tributo y el último día del mes de noviembre del año respectivo;
- ii. En segundo lugar, de la base imponible anual actualizada en los términos antes indicados, se deducirá el monto de los dividendos o aportes efectivamente pagados o enterados durante el año calendario respectivo, deducción que se efectuará debidamente actualizada bajo la forma prevista por el inciso final del artículo 55 de la LIR, esto es, de acuerdo con el porcentaje de VIPC en el período comprendido entre el último día del mes que antecede al pago efectivo del dividendo o entero del aporte y el mes de noviembre del año correspondiente;

El monto a deducir por este concepto no podrá exceder del monto máximo establecido en la letra f) precedente.

- iii. La diferencia positiva que resulte de deducir de la cantidad señalada en el numeral i. anterior la indicada en el numeral ii. precedente, constituirá la nueva base imponible anual del IUSC, a la cual se le aplicará la escala de dicho tributo de los artículos 43, N° 1, o 52 bis, letra a), de la LIR que esté vigente en el AT respectivo, expresada en valores anuales, esto es, en UTA, considerando para tales efectos los créditos y demás elementos que se utilizan para el cálculo mensual del citado tributo.

De la aplicación de las escalas de impuesto vigentes en el AT respectivo a la nueva base imponible anual determinada resulta el nuevo IUSC que el contribuyente de dicho tributo debió pagar después de efectuada la rebaja tributaria que establece la Ley N° 19.622.

- iv. En cuarto lugar, el IU retenido por el respectivo empleador, habilitado o pagador en cada mes, sobre la base imponible indicada en el numeral i. anterior, se actualiza en la forma prescrita por el artículo 75 de la LIR, esto es, bajo la misma modalidad indicada en el numeral ii. precedente, considerando para tales fines el mes en que fue efectivamente retenido el IUSC por las personas antes mencionadas. No deberán considerarse dentro de los impuestos antes señalados aquellas mayores retenciones efectuadas a los trabajadores o jubilados por algunos de los empleadores, habilitados o pagadores, conforme a las normas del inciso final del artículo 88 de la LIR, las cuales son consideradas PPMV y deben ser recuperados como tales por los citados contribuyentes a través de la **línea 92 (código 54)** del F-22.

- v. Del nuevo IU determinado en el numeral iii. anterior, se deducirá el IU retenido señalado en el numeral iv. precedente, constituyendo la diferencia que resulte un remanente de impuesto a favor del contribuyente, el cual se podrá dar de abono a cualquier otra obligación anual que le afecte al término del ejercicio mediante el F-22. En el evento que aún quedare remanente por no existir dichas obligaciones tributarias anuales o éstas ser inferiores, dicho excedente será devuelto al contribuyente por la TGR en los términos previstos por el artículo 97 de la LIR.

j) Forma de acreditar la rebaja por concepto de dividendos hipotecarios y aportes enterados por la adquisición de viviendas nuevas acogidas a las normas del DFL N° 2 de 1959

Las personas naturales que tienen derecho a la rebaja que se comenta deberán acreditar los montos pagados por concepto de dividendos hipotecarios o aportes enterados, según corresponda, mediante el **Certificado Modelo N° 19**, el cual debe ser emitido por las instituciones, empresas o personas que han intervenido en el financiamiento de la adquisición de la vivienda, de acuerdo con lo instruido en la [Res. Ex. N° 8145 de 1999, modificada por la Res. Ex. N° 52 de 2001](#).

Por su parte, las instituciones, empresas o entidades que han intervenido en el financiamiento de los inmuebles respectivos, deben informar al SII mediante la **DJ F-1896** los antecedentes que se requieren en dicha declaración, conforme lo instruido en la misma resolución antes mencionada.

21.3. Cantidad a registrar en el código 751

En el **código 751** se debe registrar el valor anotado en el **código 750** o en el **código 740**, según corresponda, para efectos de su rebaja de la renta bruta global.

Mayores instrucciones respecto de la rebaja por concepto de intereses y dividendos hipotecarios pagados a dispuesta en el artículo 55 bis de la LIR y en la Ley N° 19.622, se pueden consultar en las [Circulares N° 46 de 1999, N° 87 de 2001](#) (que debe aplicarse conjuntamente con lo instruido en la [Circular N° 51 de 2023](#), de corresponder), [N° 88 de 2001](#) y [N° 70 de 2002](#).