

## LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.689-B

Martes 31 de Octubre de 2023

Página 1 de 3

### Normas Generales

CVE 2399843

#### MINISTERIO DE HACIENDA

LEY NÚM. 21.631

### ESTABLECE UN BENEFICIO TRIBUTARIO TRANSITORIO Y EXTRAORDINARIO A LA COMPRA DE VIVIENDAS NUEVAS ADQUIRIDAS CON CRÉDITOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA

Teniendo presente que el H. Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente

Proyecto de ley:

“**Artículo único.**- Establécese un beneficio tributario transitorio y extraordinario por los años tributarios 2024, 2025, 2026, 2027, 2028 y 2029, para la adquisición de viviendas con destino habitacional, que cumplan con los requisitos establecidos en el inciso segundo, adquiridas por personas naturales con residencia o domicilio en Chile.

Podrán acceder al crédito establecido en el presente artículo aquellas personas que adquieran una vivienda con destino habitacional mediante un crédito con garantía hipotecaria, con bancos o instituciones financieras siempre que cumplan copulativamente los siguientes requisitos:

1. Que la vivienda adquirida se encuentre construida y con recepción final conforme a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, y se trate de la primera venta efectuada sobre ella. Sin embargo, también podrán acceder al beneficio aquellas viviendas que no cuenten con recepción final conforme en dicha fecha, siempre que respecto de ellas exista un contrato de promesa de compraventa que conste en escritura pública o documento protocolizado suscrito con fecha posterior al 16 de octubre de 2023.

2. Que la compraventa se celebre a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente ley y la vivienda adquirida se encuentre inscrita a nombre de la persona beneficiaria en el Conservador de Bienes Raíces respectivo antes del 1 de octubre de 2024. Si se trata de la compra de una vivienda efectuada por un beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sólo será necesario que la respectiva escritura de compraventa se haya suscrito entre la entrada en vigencia de la presente ley y la fecha antes mencionada.

El beneficio tributario consistirá en un crédito anual de hasta 16 unidades tributarias mensuales, al que podrán acceder los contribuyentes del impuesto global complementario y las personas que perciban rentas de aquellas descritas en el número 1 del artículo 42 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, contenida en el artículo 1° del decreto ley N° 824 de 1974 (en adelante “Ley sobre Impuesto a la Renta”), inclusive si dichas rentas no quedan sujetas a tributación por aplicación de las disposiciones del número 1 del artículo 43 o del artículo 52 de la mencionada ley.

El crédito se imputará contra el impuesto a la renta al que la persona se encuentre sujeta por sus ingresos anuales. Cuando por aplicación del número 1 del artículo 43 o del artículo 52, ambos de la Ley sobre Impuesto a la Renta, las rentas obtenidas por una persona dentro de un

CVE 2399843

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz  
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl  
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

ejercicio comercial no resulten afectas a impuestos, podrá, de todas formas, solicitar la devolución de la suma que resulte de realizar la operación descrita en el inciso siguiente.

El crédito anual al que tendrá derecho una persona será el monto menor entre los dividendos efectivamente pagados por concepto del crédito con garantía hipotecaria suscrito para la adquisición de la vivienda acogida a este beneficio dentro del año comercial respectivo y un monto equivalente a 16 unidades tributarias mensuales, según su valor al mes de diciembre del año respectivo. Este crédito será compatible con el beneficio tributario establecido en el artículo 55 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta. Sin embargo, cuando los beneficios tributarios se desprendan de un mismo crédito con garantía hipotecaria se estará a lo siguiente:

a) En primer lugar, se deberá descontar del monto correspondiente a los dividendos con ocasión de un crédito con garantía hipotecaria efectivamente pagados dentro de un ejercicio comercial, el crédito establecido en el presente artículo. Cuando los dividendos consideren intereses y capital, el crédito se imputará primero al capital y sólo de existir un saldo positivo se imputará a los intereses efectivamente pagados dentro del correspondiente ejercicio.

b) El saldo de los intereses efectivamente pagados dentro del correspondiente ejercicio, luego de efectuada la operación indicada en el literal anterior, corresponderá al valor a considerar para efectos del beneficio tributario contenido en el artículo 55 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

El crédito establecido en el presente artículo se imputará contra el impuesto a la renta de la persona a continuación de aquellos créditos que no otorgan derecho a devolución.

El crédito podrá ser utilizado respecto de una sola vivienda adquirida con crédito con garantía hipotecaria. En caso que el contribuyente haya adquirido una o más viviendas susceptibles de acceder al presente beneficio podrá acogerse a éste respecto de solo una de ellas. Para estos efectos, se deberá dejar constancia en la respectiva escritura de compraventa que el contribuyente no se encuentra actualmente utilizando el beneficio y que la compraventa cumple con los requisitos establecidos en el presente artículo.

En caso que la vivienda haya sido adquirida en comunidad y exista más de un deudor deberá dejarse constancia en la escritura pública respectiva, de la identificación del comunero que podrá acogerse al beneficio tributario contenido en este artículo. Con todo, el comunero que utilice este beneficio podrá ser distinto de aquél que haga uso del beneficio establecido en el artículo 55 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta. Sin embargo, quien utilice este último beneficio deberá de todas formas realizar el cálculo establecido en el inciso quinto para establecer los intereses que pueden acogerse al beneficio tributario.

Para acceder al presente beneficio tributario, las personas cuyas rentas se encuentren gravadas por el número 1 del artículo 43 de la Ley sobre Impuesto a la Renta deberán efectuar una reliquidación de los impuestos retenidos durante el año comercial respectivo. Para estos efectos, las rentas imponibles se reajustarán según lo dispuesto en el párrafo penúltimo del número 3 del artículo 54 de la Ley sobre Impuesto a la Renta y los impuestos retenidos según el artículo 75 de dicha ley.

Cuando las rentas de la persona que tiene derecho al beneficio no hubiesen quedado gravadas en la forma señalada en el número 1 del artículo 43 o en el artículo 52 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, deberá presentar la declaración jurada anual de sus rentas, señalada en el artículo 65 de la mencionada ley, para el solo efecto de solicitar la devolución del crédito establecido en el presente artículo.

La devolución a la que tenga derecho la persona que accede al presente beneficio tributario se reajustará en la forma dispuesta en el artículo 97 de la Ley sobre Impuesto a la Renta y se devolverá por el Servicio de Tesorerías, en el plazo que señala dicha disposición.

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

**Artículo transitorio.-** Esta ley entrará en vigencia a contar del primer día del mes siguiente a la fecha de su publicación en el Diario Oficial.”.

Y por cuanto he tenido a bien aprobarlo y sancionarlo; por tanto, promúlguese y llévese a efecto como Ley de la República.

Santiago, 26 de octubre de 2023.- GABRIEL BORIC FONT, Presidente de la República.-  
Mario Marcel Cullell, Ministro de Hacienda.

Lo que transcribo a usted para su conocimiento.- Saluda Atte. a usted, Heidi Berner Herrera,  
Subsecretaria de Hacienda.

