

**MENSAJE DE S.E. EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA CON EL QUE INICIA UN PROYECTO DE LEY QUE ESTABLECE UN BENEFICIO TRIBUTARIO TRANSITORIO Y EXTRAORDINARIO A LA COMPRA DE VIVIENDAS NUEVAS ADQUIRIDAS CON CREDITOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA.**

---

Santiago, 16 de octubre de 2023

**M E N S A J E N° 188-371/**

Honorable Cámara de Diputadas y Diputados:

**A S.E. EL  
PRESIDENTE  
DE LA H.  
CÁMARA DE  
DIPUTADAS Y  
DIPUTADOS**

Tengo el honor de someter a vuestra consideración un proyecto de ley que establece un beneficio tributario transitorio y extraordinario a la compra de viviendas nuevas adquiridas con créditos con garantía hipotecaria.

**I. ANTECEDENTES**

El rubro de la construcción enfrenta un complejo escenario que ha visto una importante disminución en el nivel de ventas, explicado principalmente por la paralización de ejecuciones de obras durante la pandemia del COVID-19, el encarecimiento de materiales, el retraso en la tramitación de algunos permisos, y un aumento en las restricciones de acceso a créditos hipotecarios para las personas, situación que, si bien se ha moderado, todavía no retorna a los niveles observados algunos años atrás.

Lo anterior ha impactado negativamente en la demanda de viviendas nuevas provocando una caída en la velocidad de venta. Como consecuencia, la oferta de viviendas nuevas a nivel

nacional se sitúa en 114.000 unidades aproximadamente, según el *Informe Nacional Inmobiliario segundo trimestre 2023* preparado por la Cámara Chilena de la Construcción, lo que constituye un máximo histórico. En particular, el stock disponible de viviendas para entrega inmediata ha crecido fuertemente durante los últimos dos años. Por ejemplo, en el Gran Santiago, dicho stock prácticamente se ha duplicado.

Esta situación es perjudicial por al menos dos motivos. Por una parte, refleja las crecientes dificultades que la clase media -que requiere de un crédito hipotecario- enfrenta para la adquisición de una vivienda propia. Por otra, se constituye en un importante freno a la materialización de nuevos proyectos de inversión en el sector habitacional, toda vez que reduce la liquidez de las compañías y el atractivo de los proyectos de inversión, con consecuencias negativas sobre la actividad y el empleo.

## **II. FUNDAMENTOS**

En este contexto, el presente proyecto de ley busca incentivar la adquisición de viviendas nuevas a través de incentivos tributarios transitorios a la demanda.

Considerando el déficit habitacional que afecta a nuestro país, se busca que este instrumento dinamice el mercado inmobiliario, y permita a personas y grupos familiares -especialmente de clase media- acceder más fácilmente a nuevas viviendas con el apoyo de un beneficio estatal.

Asimismo, a través de este proyecto de ley se espera reducir, en un plazo acotado, el stock de viviendas terminadas o por terminar y, como consecuencia, dar pie a la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios. Lo anterior tendría

efectos positivos en el empleo al reactivar una actividad altamente intensiva en la contratación de mano de obra.

Finalmente, como se señaló con ocasión de la presentación del Plan Nacional de Emergencia Habitacional, se estima que en Chile existe una demanda cercana a las 650.000 viviendas, mientras que se entregarían 260.000 viviendas dentro de este período de Gobierno. Esta iniciativa, por tanto, es una medida en apoyo del Plan Nacional de Vivienda, ya que fomenta la adquisición de viviendas, con y sin subsidio y, asimismo mejora las condiciones del sector construcción, incentivando el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios.

### **III. CONTENIDO DEL PROYECTO**

El presente proyecto de ley consta de un artículo único que establece un beneficio tributario consistente en un crédito reembolsable de hasta 16 unidades tributarias mensuales (alrededor de 1 millón de pesos), que podrá ser imputado contra el impuesto a la renta determinado por las personas, por los años tributarios 2024, 2025, 2026, 2027, 2028 y 2029.

A este crédito podrán acceder aquellas personas con domicilio o residencia en Chile que adquieran una vivienda, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- 1) Que la vivienda adquirida se encuentre construida y con recepción final al momento de la entrada en vigencia de la presente ley y se trate de la primera venta efectuada sobre la vivienda. Sin embargo, en caso que la vivienda no cuente con recepción final conforme, bastará que exista respecto de ella un contrato de promesa de compraventa que conste en escritura

pública o documento protocolizado con fecha posterior al 10 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 que accede al beneficio antes del 01 de julio de 2024 o, tratándose de la compra de una vivienda efectuada por un beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que a la fecha señalada se haya celebrado la respectiva compraventa.

Este crédito será compatible con el beneficio tributario establecido en el artículo 55 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta, que permite la deducción de la base imponible de los intereses devengados.

Al ser un crédito tributario reembolsable, el instrumento otorgará una devolución de impuestos a todas aquellas personas cuyo impuesto determinado anual corresponda a menos de \$1 millón, por lo que en la práctica opera como un subsidio. De esta manera, las personas que adquieran una vivienda hasta junio de 2024 podrán acceder a un beneficio que cofinanciará hasta el equivalente a tres dividendos anuales por cinco años, constituyéndose como un potente vehículo de acceso a la adquisición de este tipo de inmuebles.

Además, el proyecto de ley contempla un artículo transitorio que establece que la ley entrará en vigencia a contar del primer día del mes siguiente a la fecha de su publicación.

En consecuencia, tengo el honor de someter a vuestra consideración el siguiente

**P R O Y E C T O   D E   L E Y:**

**“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 la vivienda. 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 01 de julio de 2024. Tratándose 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 1º del decreto ley 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 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 el artículo 52, ambos de la Ley sobre Impuesto a la Renta, las rentas obtenidas por una persona dentro de un 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 existiere 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 del artículo 52 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, deberá, para el sólo efecto de solicitar la devolución del crédito establecido en el presente artículo, presentar la declaración jurada anual de sus rentas, señalada en el artículo 65 de la mencionada ley.

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."

Dios guarde a V.E.

**CAROLINA TOHÁ MORALES**  
Vicepresidenta de la República

**MARIO MARCEL CULLELL**  
Ministro de Hacienda



## Informe Financiero

### Proyecto de ley que establece un beneficio tributario transitorio y extraordinario a la compra de viviendas nuevas adquiridas con créditos con garantía hipotecaria

Mensaje N° 188-371

#### I. Antecedentes

El presente mensaje busca incentivar la adquisición de viviendas terminadas nuevas, con y sin subsidio, a través de incentivos tributarios transitorios a personas naturales por este concepto.

El mecanismo de incentivo establecido consiste en un crédito tributario reembolsable de hasta 16 UTM (alrededor de \$1 millón de pesos), que podrá ser imputado contra el impuesto a la renta determinado por las personas, por los años tributarios 2024 a 2029. En otras palabras, las personas que adquieran una vivienda entre el inicio de vigencia de la ley y junio de 2024, podrán acceder a un beneficio que cofinanciará parte de sus dividendos anuales durante los años tributarios antes referidos.

A este crédito podrán acceder aquellas personas con domicilio o residencia en Chile que adquieran una vivienda, y que cumplan con los requisitos establecidos en el proyecto de ley.

Cabe destacar, que el referido crédito podrá ser utilizado respecto de una sola vivienda adquirida con crédito con garantía hipotecaria. Además, será compatible con el beneficio tributario establecido en la Ley sobre Impuesto a la Renta, que permite la deducción de la base imponible de los intereses devengados.

#### II. Efecto del proyecto de ley sobre el Presupuesto Fiscal

Al establecer un crédito tributario reembolsable, el presente mensaje tiene efectos fiscales a través de menores ingresos por concepto de impuestos, entre los años tributarios 2024 y 2029 (años comerciales 2023 a 2028).

Para proyectar estos menores ingresos, se debe estimar el número de compraventa de viviendas, con y sin subsidio, que cumplirían con los requisitos establecidos en el proyecto de ley para recibir el beneficio. Para ello, se utilizaron los siguientes supuestos:

