

Ley que otorga beneficio tributario para la comprade viviendas nuevas ya fue publicada en el Diario Oficial

- Medida comenzará a regir el próximo 1 de noviembre y aplicará a los años tributarios 2024 a 2029.
- Contribuyentes exentos del impuesto a la renta también podrán acceder.

Santiago, 2 de noviembre de 2023.– Este martes se publicó en el Diario Oficial la Ley que otorga un beneficio tributario extraordinario a quienes compren una vivienda nueva. La medida consiste en un crédito tributario que se imputa contra el impuesto a la renta de la persona al que podrán acceder incluso quienes estén exentas del pago del Impuesto Global Complementario. Este beneficio puede ser utilizado sólo para la compra de una vivienda. 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 por un monto equivalente hasta 16 UTM (\$1.000.000).

El beneficio regirá por los años tributarios 2024 a 2029 para quienes adquieran una vivienda nueva con destino habitacional que cumplan con los requisitos establecidos, esto es:

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.

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.

Es importante recalcar que este mecanismo es compatible con todos los subsidios para la adquisición de viviendas otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; y también con el beneficio tributario de rebaja del gasto en intereses hipotecarios de la base imponible del Impuesto Global Complementario.

El costo fiscal estimado para esta medida asciende a \$5.300 millones en 2024 y \$31.798 millones entre los años 2025 y 2029, basado en el supuesto de que las ventas totales durante el período de aplicación de la política sean similares a las ventas anuales durante el trienio previo a la pandemia (2017 - 2019), equivalente a 62.579 viviendas. Se proyecta que a raíz de este incentivo se duplicaría la proporción de ventas de viviendas terminadas como porcentaje del total de vendidas, lo que implica que se acogerían al beneficio la mitad de las unidades que se venderían durante el período estimado es unas 31.290. De igual forma se asume que la tasa de desistimiento sería cero y que todos los beneficiarios recibirán el crédito tributario máximo cada año.

La recaudación fiscal proyectada por la aplicación de esta medida que considera el impuesto pagado exclusivamente por la empresa inmobiliaria y la constructora, con un precio promedio de 3.000 UF por vivienda, podría ascender a \$51.602 millones si se venden 5.000 unidades; o \$103.204 millones si se venden 10.000.

