

**INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA**, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que establece un beneficio tributario transitorio y extraordinario a la compra de viviendas nuevas adquiridas con créditos con garantía hipotecaria.

[BOLETÍN N° 16.365-05](#)

---

[Objetivo\(s\)](#) / [Constancias](#) / [Normas de Quórum Especial \(no tiene\)](#) / [Consulta Excma. Corte Suprema \(no hubo\)](#) / [Asistencia](#) / [Antecedentes de Hecho](#) / [Aspectos Centrales del Debate](#) / [Discusión en General y en Particular](#) / [Votación en General y en Particular](#) / [Informe Financiero](#) / [Texto](#) / [Acordado](#) / [Resumen Ejecutivo](#).

#### **HONORABLE SENADO:**

La Comisión de Hacienda tiene el honor de informar el proyecto de ley de la referencia, en segundo trámite constitucional, originado en Mensaje de Su Excelencia el Presidente de la República, señor Gabriel Boric Font, con urgencia calificada de “discusión inmediata”.

- - -

Se hace presente que, por tratarse de un proyecto con urgencia calificada de “discusión inmediata”, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento de la Corporación la Comisión discutió la iniciativa en general y particular a la vez, resultando aprobada por la unanimidad de cuatro de sus integrantes (4x0).

- - -

#### **OBJETIVOS DEL PROYECTO**

Establecer un beneficio tributario consistente en un crédito reembolsable de hasta 16 unidades tributarias mensuales, 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, al que podrán acceder aquellas personas con domicilio o residencia en Chile que adquieran una vivienda y que cumplan con los requisitos que señala.

- - -

### CONSTANCIAS

- **Normas de quórum especial:** No tiene.
- **Consulta a la Excma. Corte Suprema:** No hubo.

- - -

### ASISTENCIA

- **Senadores y Diputados no integrantes de la Comisión:**

El Honorable Senador señor Sandoval

- **Representantes del Ejecutivo e invitados:**

Del Ministerio de Hacienda, el Ministro, señor Mario Marcel; el Coordinador de Política Tributaria, señor Diego Riquelme; el Coordinador Tributario, señor Nicolás Bohme; la Coordinadora Legislativa, señora Consuelo Fernández, y la asesora de Coordinación Política Tributaria, señora Daniela Pavez.

Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la Ministra (S), señora Gabriela Elgueta; la Jefa División Finanzas, señora Vania Navarro; la Coordinadora Nacional Social, señora Pía Castellí; la Asesora Legislativa, señora Jeannette Tapia.

Del Servicio de Impuestos Internos, la Directora (S), señora Carolina Saravia, y el Subdirector Normativo, señor Simón Ramírez.

De la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras (ABIF), el Presidente, señor José Manuel Mena; el Gerente General, señor Luis Opazo; el Gerente de Estudios, señor Matías Bernier, y el Fiscal, señor Juan Esteban Laval.

De la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), el Presidente Nacional, señor Juan Armando Vicuña; el Gerente Gremial, señor Francisco Gazmuri; el Gerente de Estudios y Políticas Públicas, señor Nicolás León; el Gerente de Asuntos Regulatorios, señor Gonzalo Bustos, y la Subgerente de Comunicaciones, señora Paola Brovelli.

Del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, la asesora, señora Valentina Barahona.

**- Otros:**

Las asesoras del Honorable Senador Coloma, señoras Carolina Infante y Bárbara Bayolo.

El asesor del Honorable Senador García, señor José Miguel Rey.

El asesor del Honorable Senador Lagos, señor Reinaldo Monardes.

El asesor del Honorable Senador Núñez, señor Elías Mella.

De la Biblioteca del Congreso Nacional, el analista, señor Samuel Argüello.

---

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se ha tenido en consideración el [Mensaje](#) de Su Excelencia el Presidente de la República, señor Gabriel Boric Font.

---

### **ASPECTOS CENTRALES DEL DEBATE**

El proyecto de ley consta de un artículo único y una disposición transitoria que establece un beneficio tributario consistente en un crédito reembolsable de hasta 16 unidades tributarias mensuales, que podrá ser imputado contra el impuesto a la renta determinado por las personas y que regirá a partir del primer día del mes siguiente a la fecha de su publicación.

Durante la discusión de la iniciativa legal algunos miembros de la Comisión plantearon la necesidad de reactivar otros sectores de la economía para lo cual se requeriría de un paquete más robusto de medidas que apunten a esos fines.

Asimismo, se hizo presente que, si bien el único requisito para acceder al beneficio tributario es que se trate de la adquisición de viviendas nuevas o en fase final de construcción, igualmente las familias deberán

cumplir con los requisitos necesarios para la adquisición de un crédito hipotecario por parte de los bancos.

Consultado el Ejecutivo por la forma en que las familias verían reflejado el beneficio, se señaló que el contribuyente tendrá la oportunidad, bajo el principio de autodeclaración de los impuestos, de declarar que tiene el beneficio tributario.

- - -

## DISCUSIÓN EN GENERAL Y EN PARTICULAR<sup>1</sup>

### A.- Presentación del proyecto de ley por parte del Ejecutivo.

En **sesión de 24 de octubre de 2023**, la Comisión escuchó al **Ministro de Hacienda, señor Mario Marcel**, quien efectuó una presentación, en formato ppt, del siguiente tenor:

#### **Beneficio extraordinario para la adquisición de viviendas nuevas por parte de la clase media**

#### **Factores de oferta y demanda han reducido el dinamismo de la construcción**

- Paralización de ejecuciones de obras durante el COVID-19.
- Retraso en la tramitación de algunos permisos.
- Aumento del precio a consecuencia del encarecimiento de los materiales.
- Mayores restricciones de acceso a créditos hipotecarios para las personas, situación que, si bien se ha moderado, aún no vuelve a niveles pre pandemia.



Dificultades de acceso para la clase media y efectos adversos para la economía

<sup>1</sup> A continuación, figura el link de cada una de las sesiones, transmitidas por TV Senado, que la Comisión dedicó al estudio del proyecto:

24 de octubre de 2023:

<https://tv.senado.cl/tvsenado/comisiones/permanentes/hacienda/comision-de-hacienda/2023-10-24/095353.html>



### Antecedente: beneficio a la adquisición de viviendas nuevas durante la crisis asiática

1. El año 1999, se introdujo un beneficio tributario para la adquisición de viviendas nuevas, que rigió entre junio de 1999 y junio de 2001.

2. El beneficio consistió en una deducción de la base imponible del impuesto global complementario por el dividendo de crédito hipotecario con topes de:

- Hasta 120 UTM (\$7.600.000 de hoy) para viviendas adquiridas entre junio y diciembre de 1999.
- Hasta 72 UTM (\$4.600.000 de hoy) para viviendas adquiridas entre enero y septiembre de 2000.
- Hasta 36 UTM (\$2.300.000 de hoy) para viviendas adquiridas entre octubre de 2000 y junio de 2001.

### Objetivo del proyecto de ley

Incentivar la adquisición de viviendas nuevas, terminadas o en fase final de construcción, lo que permitirá:

- Constituirse como un potente **vehículo de acceso a la propiedad de viviendas para las familias de clase media** con el apoyo de un beneficio estatal adicional.
- **Reducir el stock de viviendas terminadas en un plazo acotado**, desencadenando la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios,

con consecuencias positivas sobre la actividad, el empleo, y la reducción del déficit habitacional.

### **Diseño del instrumento**

1. **Beneficio para la clase media.** Se entregará un subsidio para personas que adquieran una vivienda, que toma la forma de un **crédito tributario reembolsable** (rebaja el Impuesto Global Complementario con derecho a devolución) **de hasta 16 UTM (\$1.000.000)** por la adquisición de viviendas nuevas, en el período comprendido entre el mes siguiente a la publicación de la Ley y el último día de septiembre de 2024. **El beneficio se entrega por cinco años, por lo que el monto total de rebaja tributaria o subsidio asciende \$5.000.000.**

2. Podrán acceder al beneficio las personas que cumplan con los siguientes requisitos:

- Que la vivienda adquirida se encuentre construida y con recepción final a la fecha de entrada en vigencia de la ley. También podrán acceder al beneficio aquellas viviendas que a la fecha de entrada en vigencia de la ley no cuenten con recepción final conforme siempre que respecto de ellas exista un contrato de promesa de compraventa posterior al 16 de octubre de 2023.

- Que la compraventa se haya realizado a partir de la entrada en vigencia de la ley, y la vivienda adquirida se encuentre inscrita a nombre de la persona en el conservador de bienes raíces respectivo antes del 01 de octubre de 2024.

3. El beneficio es compatible con todos los subsidios para la adquisición de viviendas, y también con el beneficio tributario de rebaja del gasto en intereses hipotecarios de la base imponible del impuesto global complementario.

### **Ejemplos de funcionamiento**

- Una persona con ingresos líquidos de \$800.000 adquiere una vivienda en la RM, con un costo de 1.700 UF (\$62.000.000), sujeta al programa de integración social DS-19 tramo 2.

- Obtiene un subsidio del Estado de 688 UF (\$25.000.000), y aporta un ahorro de 50 UF (\$2.000.000).

- Al complementar ingresos con su pareja, obtiene un crédito hipotecario de 962 UF (\$35.000.000), quedando sujeto a un dividendo de \$250.000 por 20 años.

- Esta persona se encuentra en el tramo exento de impuestos. Con el beneficio propuesto, **obtiene una devolución de impuestos anual de \$1.000.000 por cinco años, cofinanciando cuatro dividendos al año.**

- En este caso, el beneficio equivale a una reducción de 190 puntos base de tasa de interés.

- Una pareja complementa ingresos para adquirir una vivienda con un costo de 2.400 UF. La persona de mayores ingresos dentro del grupo familiar (\$1.900.000) **hubiera pagado casi \$600.000 al año de impuestos si no hubiera adquirido la vivienda.**

- Con el beneficio propuesto, **obtendría un crédito tributario de \$1.000.000.**

- Además, a la base imponible del impuesto global complementario se le descuenta el equivalente al gasto en intereses del crédito hipotecario, que en este caso implica **una reducción de impuestos de casi \$300.000.**

- Así, la persona obtiene una **devolución anual de impuestos de \$700.000 por cinco años.**

- En este caso, el beneficio equivale a una reducción de 80 puntos base de tasa de interés.

### **Costo fiscal directo de la medida**

Se utilizan supuestos conservadores para estimar el costo fiscal directo:

- Se proyecta que las ventas totales durante el período de aplicación de la política (11 meses) es igual a las ventas **anuales** durante el trienio previo a la pandemia (2017 – 2019): 62.579 viviendas.

- Se proyecta que, como consecuencia de la introducción de este incentivo, prácticamente se duplica la proporción de venta de viviendas terminadas como porcentaje del total de viviendas vendidas.

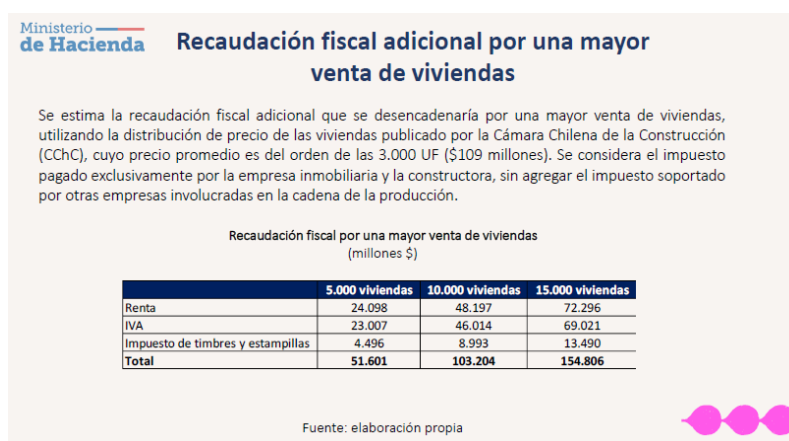
Así, se acogen al beneficio la mitad de las viviendas que se venden durante el período: **31.290 unidades.**

- Se asume que la tasa de desistimiento es cero, y que todos los beneficiarios recibirán el crédito tributario máximo cada año, correspondiente a 16 UTM.

Con estos supuestos, se estima el siguiente costo fiscal directo,

medido en pesos constantes de 2023:

- **\$5.300 millones el año 2024.**
- **\$31.798 millones al año entre los años 2025 al 2029.**



En seguida, la **Ministra (S) de Vivienda y Urbanismo, señora Gabriela Elgueta**, expresó que esta iniciativa es una buena medida y va en beneficio directo de la ejecución del plan de emergencia habitacional, puesto que no solo beneficia a las familias, sino que también permite, mediante el stock que se pone a disposición, que las propias empresas que trabajan asociadas a los subsidios DS-1 y DS-19 puedan reactivar o iniciar nuevos proyectos que es parte del stock que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo requiere reactivar además de nuevos proyectos que pronto iniciarán obras.

A continuación, la Comisión escuchó a la **Directora (S) del Servicio de Impuestos Internos, SII, señora Carolina Saravia, y a su Subdirector Normativo, señor Simón Ramírez**, quienes expusieron en base a la siguiente [presentación](#):

#### **BENEFICIO TRIBUTARIO TRANSITORIO Y EXTRAORDINARIO A LA COMPRA DE VIVIENDAS NUEVAS ADQUIRIDAS CON CREDITOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA**

- CONTEXTO
- BREVE DESCRIPCION DEL PROYECTO DE LEY
- COMENTARIOS

#### **CONTEXTO**

- Reducir stock disponible de viviendas para entrega inmediata

- Apoyar Plan Nacional de Vivienda, con o sin subsidio, y mejorar condiciones del sector construcción
- Incentivar la adquisición de viviendas nuevas a través de incentivos tributarios transitorios
- Beneficio tributario: crédito contra el impuesto a la renta, de hasta 16 unidades tributarias mensuales (1 millón de pesos, app)

### **BREVE DESCRIPCION DEL PROYECTO**

#### **Beneficio tributario transitorio y extraordinario**

**Por los años tributarios 2024, 2025, 2026, 2027, 2028 y 2029**

#### **Para la adquisición de viviendas con destino habitacional:**

- a) Adquiridas por personas naturales con residencia o domicilio en Chile.
- b) Máximo **una vivienda** con destino habitacional (si adquiere más de una, dejar constancia en escritura; si se adquiere en comunidad, identificar comunero beneficiado)
- c) Adquiridas mediante un crédito con garantía hipotecaria, con bancos o instituciones financieras
- d) Cumpliendo copulativamente demás requisitos.

### **REQUISITOS**

#### **1) Vivienda adquirida:**

- a) Se encuentre construida y con recepción final conforme, a la fecha de entrada en vigencia de la ley (primer día del mes siguiente a la fecha de su publicación en el Diario Oficial); y,
- b) Se trate de la primera venta efectuada sobre la vivienda.
- c) También podrán acceder al beneficio las 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) Compraventa e inscripción de la vivienda:**

a) Compraventas celebradas a partir de la fecha de entrada en vigencia de la ley y

b) La vivienda adquirida inscrita a nombre de la persona en el Conservador de Bienes Raíces respectivo **antes** del 01 de **octubre** de 2024 [modificado].

c) Compra de vivienda efectuada por beneficiario de 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.

#### **Crédito anual de hasta 16 unidades tributarias mensuales:**

**a) Quienes:** contribuyentes del impuesto global complementario y del impuesto de segunda categoría, inclusive si dichas rentas no quedan sujetas a tributación por aplicación de las disposiciones del N° 1 del artículo 43 o 52 de la mencionada ley.

**b) Cómo:** crédito se imputa contra el impuesto a la renta de la persona por sus ingresos anuales. También personas que dentro de un ejercicio comercial no resulten afectas a impuestos por aplicación del N° 1 del artículo 43 o el artículo 52, ambos de la LIR, podrán solicitar devolución.

Contribuyentes del N° 1 del artículo 43 reliquidan impuestos retenidos. Contribuyentes cuyas rentas no hubiesen quedado gravadas en la forma señalada en el N° 1 del artículo 43 o del artículo 52 deben solicitar la devolución del crédito (solo para estos efectos) presentando la declaración jurada anual [se modifica orden de frase, pero no su contenido].

**c) Cálculo del crédito anual:** monto menor entre dividendos efectivamente pagados por crédito con garantía hipotecaria dentro del año comercial respectivo y un monto equivalente a 16 unidades tributarias mensuales, según su valor al mes de diciembre del año respectivo.

#### **BENEFICIO TRIBUTARIO, COMPATIBILIDAD CON OTROS BENEFICIOS**

**Este crédito es compatible con el beneficio tributario establecido en el artículo 55 bis de la LIR (respecto de un mismo crédito con garantía hipotecaria):**

**a) 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 (ver siguiente comentario).

### COMENTARIOS

1) Mecanismo de cálculo favorece al contribuyente: le permite utilizar (compatibilizar) presente beneficio con el beneficio del artículo 55 bis (si la imputación fuere al revés, primero a los intereses y luego al capital, en muchos casos no “quedarían” intereses contra qué hacer efectivo el 55 bis).

2) Es importante notar que beneficio se concibe respecto del “**dividendo**” efectivamente pagado, y no sobre los **intereses** efectivamente pagados (55 bis).

3) Además, este beneficio **opera como un crédito** contra el impuesto anual a la renta a pagar, a diferencia del beneficio contenido en el artículo 55 bis de la LIR (**rebaja de la base imponible**). Es más potente como beneficio.

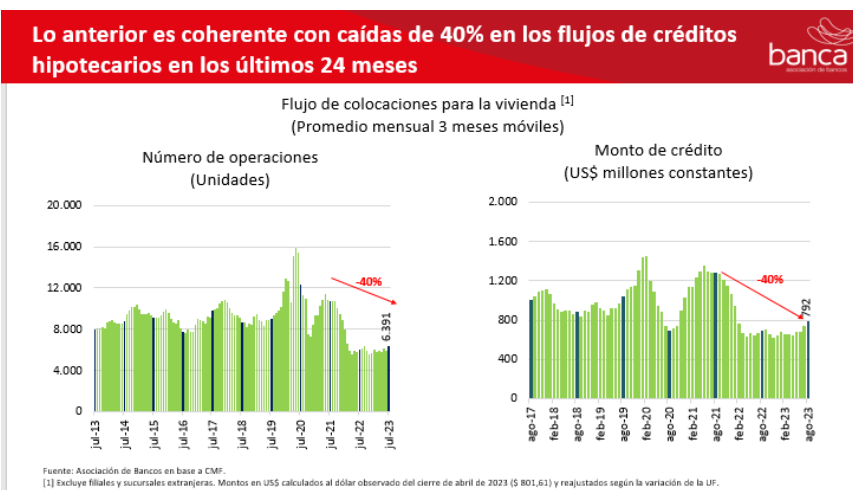
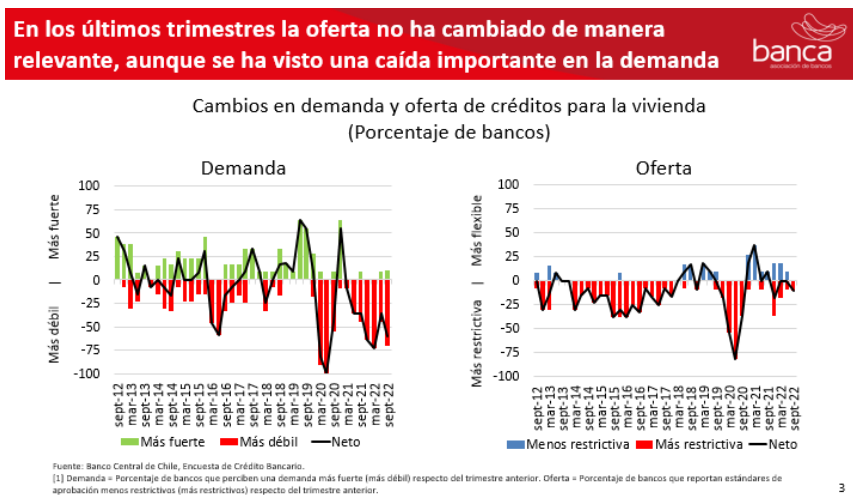
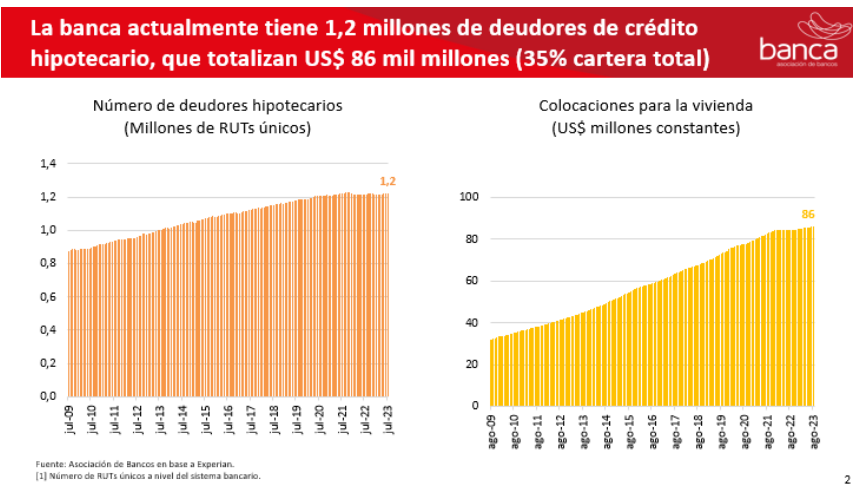
4) Corresponde al Servicio de Impuestos Internos fiscalizar la correcta aplicación del beneficio

5) Entidades acreedoras deben enviar información relacionada con los créditos con garantía hipotecaria a que se refiere este artículo, por los medios, forma y plazos que dicho Servicio determine.

### **B.- Exposiciones de los invitados y debate suscitado en la Comisión con ocasión de ellas.**

A continuación, la Comisión escuchó a **la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras de Chile A.G**, cuyo **Presidente señor José Manuel Mena** efectuó una [presentación](#), en formato ppt., del siguiente tenor:

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



**Comentarios**

El proyecto de ley otorga un **beneficio tributario** que consiste en un crédito reembolsable de hasta 16 UTM que podrá **imputarse contra el**

**impuesto a la renta** determinado por las personas, por los años tributarios 2024, 2025, 2026, 2027, 2028 y 2029.

- Para acceder al crédito tributario, se debe adquirir una vivienda con destino habitacional mediante un crédito con garantía hipotecaria, que cumpla determinados requisitos que establece el proyecto de ley:

- Recepción definitiva la fecha de entrada en vigencia de la ley o que se haya celebrado un contrato de promesa de compraventa con posterioridad al 16 de octubre de 2023.

- Que el contrato de compraventa se celebre a partir de la entrada en vigencia de la ley y que la vivienda se encuentra inscrita en el Conservador de Bienes Raíces a nombre del comprador antes del 1 de octubre de 2024.

Este beneficio tributario **busca incentivar la demanda** por viviendas con garantía hipotecaria (i.e., Ley 19.622, de 1999 y Ley 19.753, de 2001).

Su impacto, por tanto, dependerá de la respuesta en los potenciales compradores que utilicen este beneficio.

El **señor Mena** se refirió además a la comparación planteada por el señor Ministro respecto del beneficio tributario para la adquisición de viviendas nuevas que rigió entre junio de 1999 y junio de 2001 y señaló que en esa época la cifras eran muy distintas, toda vez que en esa época el tope era de \$7.600.000 al año y en el caso del proyecto de ley que se discute se habla de \$1.000.000 anuales por cinco años.

Finalmente, la Comisión procedió a escuchar al **Presidente Nacional de la Cámara Chilena de la Construcción, CChC, señor Juan Armando Vicuña**, quien partió agradeciendo al señor Ministro por la iniciativa, considerando que se enmarca dentro de las 25 medidas que como CChC han presentado para la reactivación de la industria. Sobre el particular destacó que su gremio genera una gran cantidad de empleo en el país, tanto de manera directa como indirecta.

Puso de relieve que actualmente existe un déficit de cerca de 1.100.000 viviendas, por lo que el incentivo tributario recogido en el proyecto de ley funciona de forma directa como un incentivo a la clase media.

Luego, expuso el **Gerente de Estudios y Políticas Públicas de la CChC, señor Nicolás León**, quien resaltó que la iniciativa legal objeto de estudio se enmarca dentro de un esfuerzo más grande para la reactivación del país. Al respecto, recogiendo las palabras del señor Vicuña, mencionó

que desde la CChC han presentado 25 medidas, de las cuales algunas han sido recogidas y ya se encuentran en tramitación. Apuntó, a modo de ejemplo, un informe emitido por la Comisión Nacional de Productividad que advierte sobre los plazos asociados para la obtención de los distintos permisos sectoriales, existiendo una diferencia considerable entre los plazos legales y los plazos reales para conseguir distintas autorizaciones al momento de querer desarrollar un proyecto.

Continuó su intervención señalando que otras de las medidas que han presentado como CChC dicen relación con el financiamiento del sector de la construcción o temas relacionados a infraestructura, las que permitirán, a través de una mirada más integral, pensar en una reactivación real.

Sobre el proyecto de ley objeto de estudio, valoró la disposición que existió en la Cámara de Diputados de poder extender el plazo para acogerse a los beneficios del proyecto de ley, pues el plazo inicial que consideraba la iniciativa, dados los trámites propios del proceso de compraventa, podía resultar insuficiente.

Recogiendo las reflexiones del señor Mena, en cuanto a si la iniciativa legal podrá generar el efecto deseado de ser un incentivo reactivador, manifestó que la cantidad de años tributarios en los que se pueda hacer uso de este beneficio tendrá directo impacto en las familias emergentes que podrán contar con esta alternativa.

Adicionalmente, manifestó que no debía pasarse por alto el desacople que se ha generado entre el ingreso de las familias y los valores de las viviendas, toda vez que, de acuerdo a la propia información entregada por el Banco Central, se advierte como en los últimos años el acceso a la vivienda se ha ido distanciando de los ingresos reales de las personas, particularmente en el segmento de la clase media. Sobre el particular señaló que de acuerdo a índices internacionales las familias deben destinar más de diez años todo su presupuesto familiar para poder financiar la compra de una vivienda.

Por lo anterior, llamó a trabajar en superar la problemática antes expuestas con beneficios como el que se está proponiendo.

El **Honorable Senador señor Núñez** se refirió a los ejemplos dados por el Ministro en su presentación y preguntó si el tramo exento ya no estaba fijado en los \$770.000.

El **señor Ministro** contestó que debido al cambio en la UF, también cambia el monto respecto del cual se fija el tramo exento.

El **Honorable Senador señor Lagos** consultó cuál será el impacto que tendrá la venta del stock de viviendas sobre todo aquello que dice relación con la recaudación fiscal y el costo financiero de esta iniciativa, en términos de saber si el guarismo y el incentivo es el adecuado para generar las 15.000 viviendas que se venderán.

El **señor Ministro** contestó que respecto de las medidas tomadas el año 1999, en aquella oportunidad se produjo un aumento en la compra de viviendas con beneficios definidos de una manera distinta y sin los complementos que hoy día existen, de modo que se cuenta con esa experiencia ocurrida en un momento histórico más complejo desde el punto de vista de la situación económica de los hogares en que se tuvieron tasas de desocupación superiores al 10% durante tres años seguidos.

El **Honorable Senador señor Coloma** expresó que hoy día Chile vive momentos complejos en materia económica y señaló que su impresión es que el problema de crecimiento y de inversión exige medidas de incentivo a la actividad que sean relevantes, como hace mucho tiempo no existen.

Observó que las medidas tomadas el año 1999 fueron parte de otros elementos que acompañaron ese momento económico difícil que se estaba viviendo para reactivar al país.

Manifestó que esperaría contar con un esfuerzo importante para reactivar Chile y observó que si bien hubo un buen primer tiempo histórico que duró alrededor de 30 años, luego vino una especie de entretiem po complejo en que se ha crecido muy débilmente, razón por la cual estimó que se requiere de una agenda de segundo tiempo fuerte para poder reactivar realmente al país.

Observó que el país se encuentra muy paralizado actualmente y dentro de las razones más claras se ubican las incertezas políticas, como el proceso constitucional, y económicas también, debido a la discrepancia entre enfocar las medidas en aspectos tributarios o en relación a la inversión.

Estimó que, si bien la iniciativa que se discute está bien inspirada, sería mejor si fuera parte de un paquete potente e importante que no solamente se enfocara en vivienda, toda vez que hay muchos sectores que se encuentran frenados.

Debido a lo anterior consultó de qué manera podría elaborarse una agenda que fomente la inversión, la recuperación y la estabilidad en el país, toda vez que mediante este proyecto de ley se establece una franquicia.

Respecto de los permisos de obra, expresó que se han convertido en un problema insoluble, asimismo hay un problema con las tasas de

interés que se encuentra vinculado a las incertezas políticas y económicas que existen en el país, por lo tanto, si bien manifestó comprender que no puedan abordarse todas las problemáticas a propósito de la iniciativa que se discute, cabe preguntarse cuántos sectores más hay que reactivar de modo que consideró positivo contar con una medida más global y fuerte porque de lo contrario el crecimiento seguirá siendo pobre.

**El Honorable Senador señor Núñez** afirmó que la medida que se propone en este proyecto de ley es positiva, aun cuando se trate de una medida puntual, y agregó que la reflexión realizada precedentemente por el Senador Coloma plantea un desafío por cuanto ha habido reuniones en las cuales se han estado discutiendo estos temas, como es el pacto fiscal tributario impulsado por el Ministerio de Hacienda, en que se observa un paquete de medidas concretas que son pro inversión y si bien se pueden discutir existe un espacio importante para poder llegar a un acuerdo en esa materia, entendiendo que la discusión de los tributos tiene dos caras; por una parte el cumplimiento tributario y por otra los nuevos impuestos.

Al respecto señaló que existe la voluntad de abrir la discusión sobre estos aspectos en dos tiempos, entendiendo que, además de los problemas internos del país, el mundo se encuentra enfrentando una situación más impredecible, lo que obliga a actuar con un criterio preventivo.

Destacó que se está haciendo un trabajo al respecto e hizo un llamado a todos los actores políticos a sumarse a ese esfuerzo.

Asimismo, señaló que, si bien se debe tomar medidas de incentivo, también es cierto que existen tensiones tanto en materia fiscal como monetaria y puntualizó que en materia fiscal el Gobierno ha hecho un gran esfuerzo, no obstante hubiera querido que el presupuesto para el año 2024 hubiera crecido más, pero comprendiendo las restricciones objetivas que dicen relación con que no se cuenta con ingresos permanentes que permitan cubrir gastos permanentes.

Al respecto hizo presente que también se requiere un esfuerzo por el lado de la política monetaria, que actualmente ha recomendado terminar transitoriamente la compra de dólares del Banco Central para no seguir tensionando más un mercado que está yendo al alza de forma bastante significativa en relación al precio del dólar, sumado a la expectativa que produce que el Banco Central anuncie próximamente lo que se espera sea una baja en la tasa de interés, toda vez que con las actuales tasas resulta difícil que la actividad económica despegue de manera importante.

Subrayó la importancia de abordar el tema de las incertezas y al respecto se refirió a declaraciones en materia minera por parte del Grupo Luksic, al plantear que la aprobación del royalty les permitió despejar incertezas y que luego de esa aprobación realizarían varios proyectos de

inversión importantes, por lo tanto, consideró una señal interesante cómo una medida tributaria realista puede despejar las incertidumbres y no tener un efecto negativo respecto de las inversiones esperadas.

El **Honorable Senador señor Lagos** recordó que ha habido conversaciones ininterrumpidas, a lo largo de un mes y medio aproximadamente, respecto de la propuesta de Pacto Fiscal hecha por el Gobierno y que incorpora dos áreas principales que son las que se están abordando y que son, por una parte, el dividendo del crecimiento, esto es, cuánto se puede recaudar en la economía chilena con medidas pro crecimiento; y por otra parte, el esfuerzo que deberá hacerse respecto del mejor uso de los recursos de los recursos públicos.

Al respecto observó que cabe preguntarse si existe voluntad para avanzar en eso entendiendo que cuando se requiere un acuerdo todos los actores deben contribuir.

En cuanto a la incertidumbre, planteó que una mayoría puede parar el avance o pretender que las mayorías circunstanciales son eternas, pero eso no cierra un tema, de tal manera que hizo una invitación a quienes influyen de una manera más decisiva a moverse más rápido en ese acuerdo a fin de encontrar un punto de equilibrio.

Acerca de las tasas, observó que al mirar lo que ocurre en el resto del mundo, en algunas economías en desarrollo, podría producirse una nueva alza de tasas y no tenerse la rebaja que se esperaba en Estados Unidos, lo que podría tener un impacto en Chile.

El **señor Ministro** indicó que es claro que la economía necesitaba de un ajuste para reducir la presión inflacionaria, de modo que el hecho de que la economía no haya crecido en los meses pasados no se debe a una incapacidad de la economía para crecer, toda vez que eso era lo que se requería para bajar la inflación.

Destacó que cuando se va reequilibrando la economía es posible dejar de preocuparse de la coyuntura del momento y preocuparse de la capacidad de crecimiento a más largo plazo y en ese sentido manifestó que hay desafíos importantes para Chile, que han sido recogidos en el Pacto Fiscal, que contiene un capítulo completo dedicado al impulso al crecimiento.

Al respecto señaló que se comenzó con 38 medidas propuestas por el Gobierno, lo que se ha estado revisando y actualmente se está entrando en la etapa de discutir textos concretos para un borrador de acuerdo, toda vez que se ha hecho toda la interacción que se propuso hacer, es decir, se convocar a todos los partidos políticos con representación parlamentaria, excepto uno, quienes han estado participando activamente en el análisis de cada una de las cosas que se han propuesto.

En razón de lo anterior, resaltó que se cuenta con una potente agenda de segundo tiempo que incluye el punto referido a la regulación de los permisos y al respecto manifestó discrepar con lo planteado por el Senador Coloma, toda vez que estimó que el problema de los permisos no es insoluble, sino que es posible mantener los estándares ambientales, sanitarios, urbanos, etc., sin necesidad de tener que estar tramitando permisos durante años. Al respecto destacó que existen cinco propuestas sobre este punto en el Pacto Fiscal.

En cuanto a las tasas de interés mencionadas por el Senador Coloma, indicó que, en estos momentos, el principal componente de las tasas de interés no es la incertidumbre, porque la incertidumbre está de vuelta más a o menos donde se encontraba previo al Covid-19 y si, bien aún queda un poco de incertidumbre en relación al periodo previo al estallido social, el grueso de lo que aumentó la incertidumbre se ha revertido.

El **Honorable Senador señor Coloma** replicó preguntando al señor Ministro si estima que actualmente no existe incertidumbre.

El **señor Ministro** respondió que la incertidumbre que aumentó durante los dos años anteriores al Covid-19 se ha ido revirtiendo de acuerdo a un indicador que calcula el Banco Central.

Recalcó que el nivel de las tasas de interés, más que reflejar incertidumbre, lo que hace es reflejar el nivel de las tasas base y la situación de tasas a nivel global y en el último mes se ha visto un aumento importante de las tasas de largo plazo a nivel internacional. Ello proviene de la situación fiscal en Estados Unidos, que tiene una deuda pública equivalente al 130% del producto, un déficit estructural cercano al 9% del producto y las proyecciones del Fondo Monetario Internacional señalan que estarán por encima del 7% de déficit estructural todavía en el año 2027.

Explicó que lo anterior se traduce en que Estado Unidos debe volver a los ejercicios de autorización de endeudamiento y cada vez que ello ocurre se genera preocupación global.

Hizo hincapié en que existe agenda y está disponible y al respecto señaló que el jueves se encontrará disponible el borrador de texto que podría incorporarse en todo el componente de impulso al crecimiento.

En cuanto a la tensión a nivel fiscal y monetario señalada por el Senador Núñez, planteó que en lo que respecta a la parte fiscal la explicación entregada por el CFA fue asertiva en términos de señalar que en los próximos años no hay espacio para ningún compromiso adicional permanente de gasto, lo que indica que debe existir un financiamiento permanente de alguna parte. Puso de relieve que en dos semanas más se

contará con el informe del comité de expertos integrado por ex Ministros de Hacienda y ex integrantes del Banco Central, entre otros, que harán una estimación al respecto.

En cuanto a la incertidumbre tributaria refirió que el caso de la minería señalado por el Senador Núñez es un ejemplo claro que muestra lo que se obtiene cuando se logran despejar los temas tributarios, lo que en este caso fue un trabajo conjunto con la Comisión de Hacienda, donde se llegó a acuerdos para la aplicación del Royalty Minero y se encontraron mecanismos creativos para resolver problemas de magnitud de la carga tributaria, ponerle un límite a ésta y también para la distribución de los recursos a regiones y comunas, lo que muestra que los acuerdos sirven para algo.

Hizo presente que el comunicado de Standard & Poor's señala que Chile redujo la perspectiva de neutral a negativa porque las tensiones políticas impiden que se tomen decisiones sobre medidas y reformas para impulsar el crecimiento y aumentar la resiliencia fiscal y además el comunicado contiene un párrafo completo dedicado al Pacto Fiscal. En razón de lo anterior, llamó a abrir el espacio para que esos acuerdos ocurran y añadió que dentro del contenido que se propone en el Pacto Fiscal como medidas para activar hay proyectos de ley que vienen desde el Gobierno anterior, de manera que si se quiere sacar adelante el Pacto Fiscal se requiere de un acuerdo político que les dé un tratamiento prioritario a esas iniciativas.

Recalcó que la medida contenida en esta iniciativa legal es de carácter más coyuntural e inmediata, pero el foco del Pacto Fiscal va en la dirección de aumentar el crecimiento tendencial de la economía del país y no simplemente resolver un tema coyuntural en un sector. Añadió que el crecimiento tendencial se ha visto decaer desde 5,5% hasta -2,5% en un periodo de quince años, que es lo que se busca revertir.

**El Honorable Senador señor García** se refirió a las palabras del señor Ministro y expresó que la presente sesión se transformó en una explicación sobre el Pacto Fiscal, materia para la cual no fue citada la Comisión, sin perjuicio de lo cual sería bueno que el señor Ministro asistiera a la Comisión a explicar los alcances del Pacto Fiscal, considerando que en esta Comisión se han logrado buenos acuerdos y al respecto manifestó no comprender la actitud de ignorarlos toda vez que se desde hace meses se viene hablando de Pacto Fiscal y otras medidas de las cuales se han ido enterando por la prensa.

Agregó que el señor Ministro hace referencia a acuerdos al interior de las mesas de trabajo que se han instalado, sin embargo, Renovación Nacional como partido político que representa no ha sido parte de ningún acuerdo, sino que sólo han ido a escuchar, sin dar el acuerdo a ningún pacto

fiscal, de modo que solicitó ser cuidadoso en la materia porque de esa manera han aparecido dificultades que se han ido generando en el camino.

Manifestó que no votará esta iniciativa por cuanto no tiene opinión al respecto, teniendo en cuenta que ingresó al Senado el día de hoy y si bien la Comisión de Hacienda ha tramitado con celeridad iniciativas como el FOGAES, luego no se sabe cuál es el resultado de ésta en términos del 10% de mayor garantía para los créditos hipotecarios para las personas.

Añadió que estos proyectos de ley tienen una buena intención, pero en la medida que la tasa de interés siga subiendo puede resultar que las familias no cumplan con los requisitos para acceder al crédito. Estimó sería irresponsable votar a favor o en contra toda vez que estas iniciativas requieren de más tiempo.

El **señor Ministro** manifestó comprender la preocupación planteada por el Senador García y recalcó que en esta Comisión siempre ha habido capacidad de diálogo y de llegar a acuerdos. Puso de relieve que se han aprobado más de 30 proyectos de ley del Ministerio de Hacienda, todos los cuales han pasado por esta Comisión.

Acerca del Pacto Fiscal, precisó que se está trabajando en un texto que refleja lo que se ha discutido en la mesa y que será lo que se propondrá para un acuerdo político, de modo que no se ha adoptado todavía un acuerdo. En razón de lo anterior manifestó su disposición para explicar lo que ha reflejado la discusión en esa instancia.

Respecto de la iniciativa legal en discusión explicó que no se exige el cumplimiento de requisitos por parte de las familias, sino que el único requisito que se exige es que se trate de viviendas terminadas o que estén en fase final de construcción.

El **Honorable Senador señor García** replicó que las familias deben cumplir los requisitos que exigen los bancos para la obtención del crédito hipotecario.

El **señor Ministro** señaló que efectivamente se debe tratar de viviendas terminadas que se financien a través de un crédito hipotecario.

Añadió que este beneficio equivale a reducir la tasa del crédito hipotecario durante varios años para que las tasas de mercado bajen

Posteriormente, el **señor Ministro** procedió a explicar la comparación realizada con las medidas adoptadas el año 1999 mencionada por el señor Mena. Preciso que en ese año se estableció un beneficio en función del dividendo y que se rebajaba de la base del impuesto, en

circunstancia que mediante la presente iniciativa legal se propone derechamente un beneficio que rebaje el impuesto, por lo que ejemplificó que para un contribuyente con una renta de \$2.000.000, el beneficio de 1999 habría sido equivalente más o menos a \$600.000 anuales que, aplicados al periodo de cinco años, se traduciría en un beneficio de \$3.000.000, en contraposición con los actuales \$5.000.000 que se están considerando.

Al mismo tiempo, pidió tener a la vista que la medida que se está proponiendo se trata de un crédito tributario reembolsable, por lo que la persona, aun cuando no le corresponda pagar impuestos, va a obtener los beneficios a través de una devolución, cuestión que no ocurría con la medida de 1999. Asimismo, resaltó que el enfoque que tiene la actual medida está más pensado en la clase media de lo que fue el anterior beneficio.

El **Honorable Senador señor Coloma** apuntó que, según su entender, el eventual beneficiado va a saber que tendrá la calidad de tal al momento de realizar su declaración de impuestos del próximo año, por lo que no correspondería entrar en una especie de proceso de calificación o tener que esperar un certificado en que se le informe que tiene derecho a un beneficio. Observó que una vez declarado los impuestos la persona ya podrá saber si la califica o no al beneficio.

Al respecto pidió a los representantes del Ejecutivo poder confirmar dicho razonamiento, pues destacó que es muy importante para las personas saber de qué manera entrará a aplicar esta iniciativa. Consultó si acaso el propio Servicio de Impuestos Internos le propondrá a cada contribuyente acogerse o no al beneficio.

El **Coordinador Tributario del Ministerio de Hacienda, señor Bohme**, aclaró que la medida propuesta funcionará de la misma manera en que opera el artículo 55 bis de la Ley de Impuesto a la Renta, que dice relación con el beneficio a la deducción de gasto de interés de crédito hipotecario, por lo que al momento de la firma de la escritura de compraventa va a señalarse que la vivienda se acoge a esta ley y luego la institución que otorga el crédito hipotecario tiene la obligación de informarle al Servicio de Impuestos Internos.

Observó que una vez que el contribuyente realice su declaración de impuestos en abril de cada año, al momento que el Servicio le proponga una declaración, ya estará incorporada la medida. Apuntó que si el contribuyente se encuentra en el tramo exento de impuestos se le propondrá la devolución de \$1.000.000, de manera que si la persona acepta, a las semanas siguientes ya podrá ver reflejada esa devolución de dinero en su cuenta.

El **Honorable Senador señor Coloma** preguntó si acaso existirá alguna instancia o plazo para reclamar, pensando en aquellos casos donde

las personas entendían que cumplían con los requisitos para ser beneficiadas de la medida, pero por alguna razón aquello no llegó a materializarse.

El **señor Bohme** respondió que el contribuyente siempre podrá no aceptar la propuesta que está haciendo el Servicio de Impuestos Internos. Con todo, precisó que este escenario con el beneficio del artículo 55 bis de la LIR no suele ocurrir, pues funciona correctamente la plataforma del Servicio. Enseguida, manifestó que si la información no fue remitida al Servicio de Impuestos Internos por la institución que otorgó el crédito hipotecario, el contribuyente tiene la oportunidad, bajo el principio de autodeclaración de los impuestos, de declarar que tiene el beneficio tributario.

Precisó que incluso puede darse el caso de un contribuyente que estando ubicado en el tramo exento de impuestos se olvide de realizar su declaración de impuestos en el mes de abril, sin embargo, podrá durante los tres años siguientes hacerla y, por tanto, acceder a la devolución de impuestos.

El **señor Ministro** complementó que a mayor abundamiento el último inciso del artículo único del proyecto de ley prescribe que “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.”.

Apuntó que, con la aprobación de esta iniciativa, el Servicio de Impuestos Internos deberá dictar una circular dirigida a los bancos para detallar la forma en que deben proporcionar la información.

El **Honorable Senador señor Coloma** observó que sería bueno que el Ejecutivo pudiese informar a la Comisión de Hacienda, tal vez en un año y medio desde la publicación de la ley, del número de contribuyentes beneficiados.

El **señor Ministro** acotó que el Servicio de Impuestos Internos podría llegar a tener un dato preliminar de los beneficiados en octubre del próximo año, para tener el dato definitivo ya en la operación renta misma.

Enseguida, el **señor Mena** apuntó que es importante que el objetivo perseguido por el proyecto de ley sirva para que la demanda se pueda mover.

De igual manera, se mostró conteste con lo señalado por el señor Ministro previamente, en cuanto a que la iniciativa favorece a los sectores más emergentes. Con todo, llamó a reflexionar si la medida propuesta permitirá que una persona se decida por tomar la decisión de adquirir una

vivienda. Observó que un antecedente a considerar es el valor del inmueble para a partir de aquello evaluar si acaso el beneficio tendrá un efecto significativo respecto a los valores que se manejan en el mercado.

En cuanto a la comparación del año 1999, advirtió que para esa época, si bien el beneficio pudo haber sido menor para algunos tramos, las viviendas costaban la mitad del precio de lo valen actualmente.

Finalmente reiteró que apoyan la iniciativa, pero tienen especial interés en que la demanda pueda reactivarse, por lo que las acotaciones que han formulado van en la línea de eventuales mejoras que hagan posible que la demanda realmente opere.

El **Honorable Senador señor Coloma** sostuvo, a propósito del debate suscitado en la Comisión, que debe abordarse para un futuro cercano dos temáticas importantes. Apuntó que la primera de ellas dice relación con la permisología, pues se ha mostrado de difícil solución, considerando que también ha sido un tema advertido por la propia CChC. Puntualizó que se ha instalado en el país un nivel de burocracia que hace muy difícil desarrollar proyectos. Expresó estar al tanto de los encargos sobre este tema al Ministerio de Medio Ambiente y al Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, pero llamó a poder concretar esos cambios e informar de plazos, métodos y detalles para destrabar este punto.

En segundo término, informó que lo dicho por el señor Ministro por la reciente información entregada por el Consejo Fiscal Autónomo ante la falta de holgura fiscal en los años siguientes, da cuenta, a su juicio, de una profunda discrepancia entre las fuerzas políticas en cuanto a establecer más impuestos o fomentar el crecimiento económico.

El **Honorable Senador señor Lagos** replicó al Senador Coloma que el pacto fiscal que ha pensado el Ejecutivo considera medidas pro crecimiento y al mismo tiempo busca generar una recaudación tributaria adicional. Añadió que, tras lo acontecido con la fallida reforma tributaria, ha existido una disposición del Ejecutivo de abordar también estas medidas de crecimiento y es lo que se ha venido haciendo en el último tiempo a través de las conversaciones con distintos sectores políticos en la construcción de un pacto fiscal.

Llamó, por tanto, a sumar esfuerzos en ese escenario y propender al crecimiento, lo que implica también replantearse una mirada tributaria distinta a la actual.

El **señor León** acotó que respecto a lo dicho por el señor Ministro sobre el costo de la medida que se busca implementar, habría cierta neutralidad fiscal con un poco más de 15.000 viviendas. Agregó que de acuerdo a las proyecciones que como CChC realizaron al respecto, ven un

potencial de un poco más de 35.000 viviendas. Por lo anterior, es que reiteró la recomendación de ampliar el plazo del beneficio, en el entendido que tal medida a largo plazo podría ser reactivadora y recaudatoria para el Estado.

El **Honorable Senador señor Coloma** valoró el dato entregado.

### **C.- Votación en general y en particular.**

La iniciativa consta de un artículo único y una disposición transitoria, cuyo tenor literal es el siguiente:

“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 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 sólo 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.”.

**--Puesto en votación el proyecto de ley, fue aprobado, en general y en particular, con cuatro votos a favor de los Honorables Senadores señores Coloma, Insulza, Lagos y Núñez.**

- - -

## INFORME FINANCIERO

El Informe Financiero N° 219, de 12 de octubre de 2023, elaborado por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, señala de modo textual lo siguiente:

### **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:

1. Se proyecta el número de promesas de compraventa de viviendas entre noviembre de 2023 y junio 2024, anualizando el promedio trimestral de promesas de compraventa de viviendas observado en el trienio previo a la pandemia del COVID-19 (2017-2019). Del total de ellas, se asume

que un sexto se llevaría a cabo durante 2023 y la proporción restante durante 2024.

2. Se asume que, durante el periodo de vigencia de la norma, el 50% de las promesas de compraventa estimadas de acuerdo al punto 1 anterior, corresponden a promesas realizadas sobre viviendas terminadas nuevas. Además, de manera conservadora, se asume que todas estas viviendas cumplen con los demás requisitos que establece el proyecto de ley para poder acogerse al beneficio.

3. De manera conservadora, se asume que todas las promesas de compraventa se llevan a cabo, es decir, que no hay desistimiento.

4. De manera conservadora, se asume que todos los beneficiarios recibirán el crédito tributario máximo en cada año, correspondiente a 16 UTM.

Aplicando los supuestos anteriormente mencionados, se proyecta que el presente proyecto de ley podría tener los siguientes efectos máximos en los ingresos fiscales.

**Tabla 1. Menores ingresos fiscales estimados para el proyecto de ley (miles \$ 2023)**

Año tributario	Efecto en ingresos fiscales
2024	-\$5.299.635
2025	-\$31.797.811
2026	-\$31.797.811
2027	-\$31.797.811
2028	-\$31.797.811
2029	-\$31.797.811

UTM=\$63.515

### III. Fuentes de información

- 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 créditos con garantía hipotecaria.

- Estimaciones de impacto fiscal del proyecto de ley. Coordinación Tributaria del Ministerio de Hacienda, Octubre 2023.”.

Enseguida, la Dirección de Presupuestos elaboró el informe financiero N° 230, de 23 de octubre de 2023, que señala lo siguiente:

#### I. Antecedentes

La presente indicación (N°196-371) modifican el proyecto, extendiendo el límite en que las personas pueden acogerse al beneficio, desde el 01 de julio de 2024 al 1 de octubre del mismo año.

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

La presente indicación **no tendrá mayor incidencia sobre el presupuesto fiscal**, respecto de lo informado en el IF antecedente. Ello pues el número de viviendas disponibles que pueden acogerse al beneficio no se vería modificado.

## **III. Fuentes de información**

- Mensaje de S.E. el Presidente de la República mediante el cual formula Indicaciones al proyecto de ley que establece un beneficio tributario transitorio y extraordinario a la compra de viviendas nuevas adquiridas con créditos con garantía hipotecaria.

- Estimaciones de impacto fiscal del proyecto de ley. Coordinación Tributaria del Ministerio de Hacienda, Octubre 2023.

Se deja constancia de los precedentes informes financieros en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17, inciso segundo, de la Ley Orgánica Constitucional del Congreso Nacional.

- - -

## **TEXTO DEL PROYECTO**

A continuación, se transcribe literalmente el texto del proyecto de ley despachado por la Cámara de Diputados, que la Comisión de Hacienda propone aprobar en general y en particular:

### **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 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 sólo 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.”.

- - -  
**ACORDADO**

Acordado en sesión celebrada el día 24 de octubre de 2023, con asistencia de los Honorables Senadores señores Juan Antonio Coloma Correa, José García Ruminot, José Miguel Insulza Salinas, Ricardo Lagos Weber (Presidente) y Daniel Núñez Arancibia.

Sala de la Comisión, a 24 de septiembre de 2023.

  
**MARÍA SOLEDAD ARAVENA**  
Secretaria de la Comisión

## **RESUMEN EJECUTIVO**

**INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA, RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE ESTABLECE UN BENEFICIO TRIBUTARIO TRANSITORIO Y EXTRAORDINARIO A LA COMPRA DE VIVIENDAS NUEVAS ADQUIRIDAS CON CRÉDITOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA. (BOLETÍN Nº 16.365 -05).**

---

**I. OBJETIVO(S) DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** Establecer un beneficio tributario consistente en un crédito reembolsable de hasta 16 unidades tributarias mensuales, 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, al que podrán acceder aquellas personas con domicilio o residencia en Chile que adquieran una vivienda y que cumplan con los requisitos que señala.

**II. ACUERDOS:** aprobado en general y en particular por unanimidad (4x0).

**III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de un artículo único y una disposición transitoria.

**IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** no tiene.

**V. URGENCIA:** Discusión inmediata.

**VI. ORIGEN E INICIATIVA:** Cámara de Diputados. Mensaje de Su Excelencia el Presidente de la República, señor Gabriel Boric Font.

**VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** segundo.

**VIII. APROBACIÓN POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS:** en sesión de 23 de octubre de 2023, aprobado en general y en particular con 118 votos a favor y 2 abstenciones.

**IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 24 de octubre de 2023.

**X. TRÁMITE REGLAMENTARIO:** informe de la Comisión de Hacienda.

**XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:**

- Decreto ley N° 824, que aprueba texto que indica de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

Valparaíso, 24 de octubre de 2023.

  
**MARÍA SOLEDAD ARAVENA**  
Secretaria de la Comisión