

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – LEY N° 21.631 – CIRCULAR N° 51 DE 2023 –
RESOLUCIÓN EX. N° 135 DE 2023
(ORD. N° 1158, DE 19.06.2025).**

Beneficio tributario establecido en la Ley N° 21.631.

De acuerdo con su presentación, tras señalar que una persona natural adquirió un inmueble habitacional con garantía hipotecaria, en cuya escritura pública no se señaló que el adquirente se acogía al beneficio contemplado en la Ley N° 21.631, ni se incorporaron las menciones que ordena el artículo único de la citada ley, consulta cómo acceder al beneficio tributario si la escritura no contiene la mención específica a la Ley N° 21.631, si es posible subsanar dicha omisión y qué documentos presentar durante la operación renta para solicitar este beneficio tributario en caso de ser regularizada la omisión indicada.

Al respecto se informa que el artículo único de la Ley N° 21.631¹ estableció un beneficio tributario transitorio y extraordinario para la adquisición de viviendas nuevas con destino habitacional, que permite imputar un crédito en contra del impuesto a la renta que afecta a las personas naturales con residencia o domicilio en Chile, equivalente a los dividendos efectivamente pagados por el crédito con garantía hipotecaria suscrito en su adquisición.

Para estos efectos el inciso séptimo del artículo único de la referida ley dispuso que el crédito podrá ser utilizado respecto de una sola vivienda adquirida² con crédito con garantía hipotecaria, debiendo dejarse 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 para su procedencia.

Por lo anterior, los contribuyentes debían dejar constancia –en la respectiva escritura de compraventa– que no se encuentran utilizando el crédito en comento y que la compraventa cumple los requisitos establecidos en la Ley N° 21.631, incorporando una leyenda en los términos que se indica en la Circular N° 51 de 2023³.

De esta forma, si la escritura respectiva no contiene la mención que prescribe la ley, el contribuyente no puede hacer uso del beneficio tributario en comento.

Con todo, las partes que suscribieron el contrato de compraventa pueden modificar la escritura pública para efectos de agregar la mención que ordena la Ley N° 21.631⁴, siempre que se cumpla con los requisitos de la norma⁵. Efectuada la modificación, el comprador podrá utilizar el crédito tributario en comento⁶, en la medida que se cumplan las instrucciones y requisitos legales para su procedencia. Lo anterior, siempre que además la institución financiera que otorgó el crédito con garantía hipotecaria presente la declaración jurada 1957 sobre dividendos pagados con créditos con garantía hipotecaria relacionados con el beneficio tributario de la Ley N° 21.631, que ordena la Resolución Ex. N° 135 de 2023.

Finalmente, se informa que los contribuyentes no deben adjuntar documentos tributarios al presentar su declaración de impuesto a la renta, sino en el respectivo procedimiento para fiscalizar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley N° 21.631.

**JAVIER ETCHEBERRY CELHAY
DIRECTOR**

Oficio N° 1158, de 19.06.2025
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

¹ Las instrucciones sobre la materia se encuentran contenidas en la Circular N° 51 de 2023.

² Se entenderá por fecha de adquisición la fecha de la inscripción del respectivo título en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces.

³ Ver apartado 1.2.3. de la Circular N° 51 de 2023. En el mismo sentido ver Resolución Ex. N° 135 de 2023.

⁴ No para cambiar al beneficiario que ya estuviere designado.

⁵ Aplica criterio de Oficio N° 2366 de 2007.

⁶ Se hace presente que los contribuyentes deberán presentar la declaración de los impuestos anuales a la renta, formulario 22, de acuerdo con lo establecido en el artículo 65 de la LIR, para imputar el crédito directamente sobre el impuesto determinado correspondiente al año comercial respectivo. Tratándose de contribuyentes que no estén obligados a presentar la declaración jurada anual de sus rentas, de conformidad con el artículo 65 de la LIR, según lo establecido en el inciso décimo del artículo único de la Ley N° 21.631, deberán de igual manera presentar la declaración de los impuestos anuales a la renta, formulario 22, para el sólo efecto de solicitar la devolución del crédito.