

Beneficio del artículo 55 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta en caso de novación de un crédito hipotecario.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la posibilidad de mantener el beneficio establecido en el artículo 55 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta en caso de novación de un crédito hipotecario.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, el peticionario mantiene un mutuo hipotecario con su pareja, siendo ambos propietarios de un bien raíz y deudores en partes iguales. Han decidido realizar una novación en la que el consultante pasaría a tomar posesión de la totalidad del bien [sic]¹ y se haría cargo del saldo residual del crédito.

Agrega que actualmente, su pareja hace uso del beneficio tributario establecido en el artículo 55 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), por lo que el peticionario pretende hacer uso de este beneficio, ya que, aunque su pareja “salga” del contrato, el consultante seguiría siendo responsable de la deuda².

II ANÁLISIS

El inciso primero del artículo 55 bis de la LIR dispone que los contribuyentes personas naturales, gravados con el impuesto global complementario (IGC) o con el impuesto único de segunda categoría (IUSC), podrán rebajar de sus rentas afectas los intereses pagados, devengados en créditos con garantía hipotecaria destinados a adquirir o construir una o más viviendas, o en créditos de igual naturaleza destinados a pagar los créditos señalados.

El inciso tercero del mismo artículo agrega que la rebaja de los intereses podrá hacerse efectiva sólo por un contribuyente persona natural por cada vivienda adquirida con un crédito con garantía hipotecaria. En caso de haberse adquirido en comunidad y existiere más de un deudor, se deberá dejar constancia en la escritura pública de la identificación del comunero que se podrá acoger a la rebaja.

Luego, pueden invocar la rebaja:

- 1) Los contribuyentes personas naturales, afectos al IUSC establecido en el N° 1 del artículo 43 de la LIR; o,
- 2) Los contribuyentes personas naturales, afectos al IGC establecido en el artículo 52 de la LIR, cualquiera que sea el tipo de rentas – efectivas o presuntas – que declaren en la base imponible.

En base a la información proporcionada, se entiende que en la correspondiente escritura pública de compra de la vivienda, mutuo e hipoteca habría dos deudores, uno de los cuales fue identificado como el comunero que se acogería a la rebaja que dispone la ley y quien sería liberado de la obligación de pagar el crédito hipotecario mediante la novación mencionada. Por otro lado, en virtud de esa novación, el otro comunero quedaría como único propietario y deudor del crédito hipotecario.

¹ Se entiende que el requirente pasaría a ser propietario exclusivo del inmueble.

² Argumenta que esto estaría amparado en que el consultante es una persona natural sujeta al IUSC e IGC, y estaría pagando intereses por un crédito con garantía hipotecaria celebrado con un banco, destinado a la compra de una vivienda. Además, su calidad de deudor del crédito no habría sido afectada por la novación realizada.

Al respecto, la constancia expresa que se debe realizar en la escritura pública respectiva debe identificar al comunero y deudor que hará uso de la totalidad de la rebaja tributaria en cuestión, siendo la oportunidad establecida por el legislador para ejercer la opción de individualizar al comunero que hará uso del beneficio precisamente el momento del otorgamiento de la escritura de adquisición del inmueble, sin que quepa modificar con posterioridad al beneficiario y habiéndose ejercido el derecho en la oportunidad legal correspondiente³.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que la oportunidad legal para definir cuál de los comuneros podrá hacer uso del beneficio establecido en el artículo 55 bis de la LIR es al momento de otorgarse la escritura pública que sirve de título para adquirir el inmueble, sin que quepa su modificación posterior.

Luego, no corresponde al peticionario hacer uso del beneficio tributario en cuestión tras la novación puesto que él no fue indicado en la oportunidad legal como el comunero que podría impetrar la totalidad de la rebaja tributaria.

HERNÁN FRIGOLETT CORDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 1231, de 19.04.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

³ Circular N° 87 de 2001 y Oficio N° 3219 de 2015.