

**LEY N° 21.631 – ART. ÚNICO – CIRCULAR N° 51 DE 2023 – RESOLUCIÓN EX. N° 135
DE 2023
(ORD. N° 1721, DE 14.07.2026)**

Crédito de la Ley N° 21.631.

De acuerdo con su presentación, con fecha 15.02.2024 suscribió escritura pública de compraventa y mutuo hipotecario para la adquisición de una vivienda. Agrega que, la recepción final del proyecto habitacional fue posterior al 31.10.2023 y que se firmó la promesa de compraventa con fecha 29.12.2023, cuya protocolización ocurrió con posterioridad a la escritura de compraventa¹.

Luego, consulta si la fecha de recepción final del proyecto habitacional posterior al 31.10.2023, así como la inexistencia de una promesa de compraventa otorgada por escritura pública, o su protocolización con posterioridad a la escritura de compraventa impiden la procedencia del beneficio tributario establecido en la Ley N° 21.631; y si corresponde que la entidad financiera informe los pagos de dividendos hipotecarios en declaración jurada 1957 cuando, a juicio del contribuyente, los requisitos legales se encuentran cumplidos, quedando entregada la determinación final del beneficio a la interpretación y fiscalización de este Servicio.

Al respecto se informa que, conforme con el artículo único de la Ley N° 21.631, por la adquisición de viviendas nuevas con destino habitacional, se 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 adquisición².

Entre los requisitos legales para acceder al beneficio en comento, y en lo que interesa a la presente consulta, aquellas viviendas que no contaban con recepción final conforme al 01.11.2023, pueden acceder al beneficio 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 16.10.2023³.

En el presente caso, la promesa de compraventa consta en un documento suscrito con fecha posterior al 16.10.2023, cumpliendo de esta manera con el requisito legal en comento. No obsta a lo anterior el hecho que dicha protocolización se haya efectuado en una fecha posterior a la suscripción de la compraventa, toda vez que la ley no establece ninguna fecha límite para efectuar la protocolización del contrato de promesa de compraventa. Lo indicado, por cierto, presupone que la promesa, conforme lo señalado en su presentación, fue suscrita de forma previa al otorgamiento del contrato de compraventa, atendido el carácter de contrato preparatorio de aquella⁴.

Por lo tanto, cumpliendo con los demás requisitos legales, podrá acceder al beneficio establecido en la Ley N° 21.631, correspondiendo a la institución financiera o entidad acreedora que otorgó el crédito con garantía hipotecaria informar los dividendos pagados en la declaración jurada 1957⁵; sin perjuicio, que este Servicio pueda verificar la procedencia del beneficio en las instancias de fiscalización respectivas.

**JORGE TRUJILLO PUENTES
DIRECTOR**

Oficio N° 1721, del 14.07.2026
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos

¹ Señala que, a juicio de la institución financiera, el consultante no cumpliría los requisitos legales al contar el proyecto habitacional con la recepción final posterior al 31.10.2023 y la protocolización de la promesa de compraventa ocurrió con posterioridad a la escritura de compraventa. Por tal motivo, no lo ha informado como beneficiario ante este Servicio en la declaración jurada N° 1957.

² Ver instrucciones sobre la materia en Circular N° 51 de 2023.

³ Oficio N° 317 de 2024.

⁴ Abeliuk, R., Las Obligaciones, Tomo I, Sexta Edición Actualizada, Thomson Reuters, Chile, 2014, p.104.

⁵ Conforme lo establecido en Resolución Ex. N° 135 de 2023.