

**LEY N° 21.748 – ART. 1, INCISO SÉPTIMO – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS VENTAS Y
SERVICIOS, ART. 27 BIS – DECRETO CON FUERZA DE LEY N° 2 DE 1959.
(ORD. N° 2506, DE 03.12.2025)**

Aplicación del subsidio establecido en la Ley N° 21.748 y del artículo 27 bis de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.

De acuerdo con su presentación, consulta si el subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas, establecido en la Ley N° 21.748, puede ser utilizado por un empresario individual, con giro de arriendo de inmuebles amoblados, que en dicho carácter compra un bien raíz y, de ser posible, si dicho empresario individual puede posteriormente solicitar la devolución del remanente de crédito fiscal establecida en el artículo 27 bis de la Ley Sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS).

Sobre la materia, y mediante el oficio del antecedente, el Ministerio de Hacienda¹ informó que una persona natural puede acceder al subsidio establecido en la Ley N° 21.748 respecto de una o más viviendas que asigne a su empresa individual, salvo que acceda a dicho subsidio por aplicación de lo dispuesto en el inciso séptimo del artículo 1 de dicha ley, que restringe el beneficio a la adquisición de la primera vivienda.

Atendido lo anterior, se informa que un empresario individual que accede al subsidio en comento –por no aplicar a su respecto la limitación referida precedentemente– podrá solicitar la devolución del remanente del crédito fiscal establecida en el artículo 27 bis de la LIVS en tanto cumpla con todos sus requisitos.

A este último respecto, se hace presente que no aplica lo dispuesto en el referido artículo 27 bis respecto de las viviendas económicas que cumplen los requisitos² y límites³ establecidos en el Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959, del Ministerio de Hacienda, sobre Plan Habitacional⁴ (DFL N° 2), al tratarse de activos fijos que no se destinan a una actividad que se afecte con IVA⁵.

**CAROLINA SARAVIA MORALES
DIRECTORA (S)**

Oficio N° 2506, de 03.12.2025
Subdirección Normativa
Depto. de Técnica Tributaria

¹ Conforme lo establecido en los incisos primero y catorce del artículo 1° de la Ley N° 21.748, las facultades para establecer las reglas necesarias para la implementación y pago del referido subsidio han sido encomendadas al Ministerio de Hacienda.

² Que la vivienda económica tenga como destino principal el habitacional y que su propietario sea una persona natural.

³ Los beneficios aplican respecto de un máximo de dos viviendas económicas adquiridas, nuevas o usadas, por acto entre vivos o por sucesión por causa de muerte. En caso que posean más de dos “viviendas económicas”, los beneficios solamente proceden respecto de las dos viviendas que tengan la data más antigua de adquisición por parte de cada persona natural. Ver Circular N° 22 de 2022 y Oficios N° 1612 y N° 2322, ambos de 2023.

⁴ Cuyo texto definitivo fue establecido por el Decreto N° 1.101 de 1960, del Ministerio de Obras Públicas.

⁵ Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 15 del DFL N° 2, en concordancia con lo dispuesto en el N° 7 de la letra E del artículo 12 de la LIVS, en relación con el N° 29 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta. Ver Oficios N° 1017 y N° 1452, ambos de 2024.