

RENTA - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA - D.F.L. N°2, DE 1959, ART. 1, ART. 18 - LEY N° 20.455, DE 2010 - CIRCULAR N° 57, DE 2010. (ORD. N° 946, DE 13.04.2016)

SOLICITA CRITERIOS EN RELACIÓN CON BENEFICIOS TRIBUTARIOS ESTABLECIDOS EN EL DFL N° 2 DE 1959, SOBRE PLAN HABITACIONAL.

Mediante ordinario indicado en el antecedente se solicita a esta Dirección Nacional definir criterios para la aplicación de los beneficios contenidos en el DFL N° 2 de 1959, sobre Plan Habitacional, respecto de una tercera propiedad.

I ANTECEDENTES

El ordinario expone el caso de un contribuyente persona natural quien consulta si puede gozar de los beneficios establecidos en el DFL N° 2 de 1959, sobre Plan Habitacional (en adelante "DFL N° 2"), si adquiere una tercera vivienda económica y luego vende una de las dos que había adquirido con anterioridad.

Informa que el contribuyente no señaló si las viviendas fueron adquiridas antes de las modificaciones efectuadas por la Ley N° 20.455 al DFL N° 2.

Con la finalidad de dar respuesta al contribuyente, la Dirección Regional revisó el DFL N° 2 citado, la Circular N° 37 de 2003, la Ley N° 20.455 y la Circular N° 57 de 2010. Expresa que tanto la Ley N° 20.455 como la Circular N° 57 de 2010 disponen que sólo las personas naturales pueden acogerse a los beneficios del DFL N° 2 y respecto de un máximo de dos viviendas, limitación que se establece desde la fecha de entrada en vigencia de la ley.

Concluye que los documentos analizados no permiten dar respuesta certera al contribuyente, ya que no existe un pronunciamiento claro respecto de su consulta. Recuerda que, de acuerdo a la Circular N° 57 de 2010, si a la fecha de entrada de vigencia de la Ley N° 20.455 el contribuyente ya era dueño de dos viviendas acogidas a los beneficios establecidos por el DFL N° 2, no puede gozar de ellos respecto de una tercera que adquiriera en el futuro, a menos que venda una de las que compró con anterioridad. Sin embargo, la instrucción sólo regularía la situación en que la persona natural compra un bien raíz con posterioridad a la entrada en vigencia de las modificaciones legales.

A juicio de la Dirección Regional, de la historia de la Ley N° 20.455 y de las Circulares N°57 de 2010 y N° 2 de 2012, queda claro que el legislador limitó la "cantidad" de inmuebles que pueden acogerse a los beneficios en comento, pero no que fueran sólo las dos primeras. En consecuencia, si una persona natural tiene tres viviendas económicas y vende una de las que adquirió en primer lugar, podría gozar de los beneficios tributarios del DFL N° 2 respecto de la propiedad adquirida en tercer lugar.

II ANÁLISIS

El artículo 1°, inciso segundo, del DFL N° 2 establece que "A los beneficios para las "viviendas económicas" que contempla el presente decreto con fuerza de ley, solamente podrán acogerse las personas naturales, respecto de un máximo de dos viviendas que adquieran, nuevas o usadas. En caso que posean más de dos "viviendas económicas", los

beneficios solamente procederán respecto de las dos de dichas viviendas que tengan una data de adquisición anterior.”

Por su parte, el punto 6.1., viviendas económicas adquiridas a la fecha de entrar en vigencia las modificaciones, de la Circular N° 57 de 2010 instruye lo siguiente:

“Los contribuyentes, personas naturales o jurídicas de cualesquier clase, que actualmente son propietarias de viviendas económicas, así como aquellos contribuyentes que adquieran sus viviendas económicas antes de entrar en vigencia las modificaciones al DFL N° 2, podrán seguir gozando de los mismos beneficios. En otras palabras, continúan amparados aquellos contribuyentes que sean propietarios o adquieran sus viviendas económicas al día 31 de octubre de 2010.

Con todo, esas viviendas económicas o cuotas sobre ellas adquiridas nuevas o usadas, por acto entre vivos, antes entrar en vigencia las modificaciones al DFL N° 2, igualmente serán consideradas para calcular el límite máximo de viviendas económicas por cada persona natural. De este modo, si al 01 de noviembre de 2010 la persona ya es propietaria de dos o más viviendas económicas, o cuotas de dominio sobre ellas, no podrá gozar de los beneficios establecidos en el nuevo texto del DFL N° 2 respecto de las nuevas viviendas económicas que adquiera en el futuro, a menos que enajene las viviendas económicas beneficiadas, liberando su cupo máximo para nuevas adquisiciones.”

Dicho lo anterior, y excluyendo el caso de viviendas adquiridas por sucesión por causa de muerte (las cuales no se computan para calcular el límite máximo) , a partir de las normas legales e instrucciones impartidas por este Servicio se desprende que:

1) Si la persona natural ya era propietaria de dos o más viviendas (o cuotas de dominio sobre ellas) a la fecha de entrar en vigencia las modificaciones al DFL N° 2 (esto es, al 01 de noviembre de 2010), no puede gozar de los beneficios establecidos en el nuevo texto del DFL N° 2 respecto de ninguna vivienda económica que adquiera a partir del 01 de noviembre de 2010.

2) En otras palabras y para el caso analizado, la persona natural partió con su límite de viviendas excedido a la fecha de entrar en vigencia las modificaciones al DFL N° 2.

3) Con todo, la persona natural igualmente podrá gozar de los beneficios establecidos en el nuevo texto del DFL N° 2 respecto de la nueva vivienda económica que adquiera a partir del 01 de noviembre de 2010, en caso de enajenar las viviendas económicas beneficiadas, “liberando su cupo máximo para nuevas adquisiciones”. Esto es:

a) Debe enajenar cuantas viviendas económicas beneficiadas sea necesario para “liberar” uno o dos de los cupos que admite la ley.

b) La liberación del primer o segundo cupo debe ser previa a la adquisición de las nuevas viviendas que pretende adquirir con los beneficios (liberando su cupo máximo “para nuevas adquisiciones”).

c) Atendido que la ley no distingue, la persona natural puede elegir cuál de las viviendas económicas ya beneficiadas (cupos) decide liberar, sin atender a su antigüedad. De este modo, si el contribuyente registra sólo dos viviendas económicas ya beneficiadas (dos cupos), una adquirida el año 2008 y otra el año 2010, podrá liberar uno cualquiera de los

cupos enajenando cualquiera de las dos viviendas. Por cierto, en el ejemplo señalado, también puede enajenar ambas viviendas con el fin de liberar los dos cupos.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto, téngase por absuelta su consulta en los términos precedentemente señalados; en particular, en el sentido que, en caso de tener dos viviendas previamente acogidas al DFL N° 2, la persona natural puede elegir cuál de esas dos viviendas económicas ya beneficiadas decide liberar, sin atender a un orden según su antigüedad de adquisición.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 946, de 13.04.2016
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria.