

DEPARTAMENTO EMISOR Subdirección Normativa Departamento de Impuestos Directos	CIRCULAR N°51.- 263226.2023 GE
SISTEMA DE PUBLICACIONES ADMINISTRATIVAS	FECHA: 04 DE DICIEMBRE DE 2023.
MATERIA Imparte instrucciones sobre el nuevo crédito transitorio y extraordinario a la compra de viviendas nuevas adquiridas con créditos con garantía hipotecaria, establecido en la Ley N° 21.631. Complementa Circular N° 87 de 2001.	REF. LEGAL: Ley N° 21.631, publicada en el Diario Oficial de 31 de octubre de 2023.

I **INTRODUCCIÓN**

En el Diario Oficial de 31 de octubre de 2023 se publicó la Ley N° 21.631 (en adelante la “Ley”), que, mediante su artículo único, establece un beneficio tributario transitorio y extraordinario para la adquisición de viviendas nuevas mediante créditos con garantía hipotecaria.

En términos generales, el beneficio tributario consiste en un crédito a imputar contra el impuesto a la renta de las personas naturales con residencia o domicilio en Chile, equivalente a los dividendos efectivamente pagados por concepto del crédito con garantía hipotecaria suscrito por la compra de viviendas nuevas con destino habitacional.

Asimismo, se regula el monto y topes del crédito, como también los requisitos que se deben cumplir para su utilización, entre otras normas relacionadas.

A continuación, se imparten instrucciones sobre este crédito y se complementa la Circular N° 87 de 2001, precisando la determinación del monto de intereses a considerar para el beneficio establecido en el artículo 55 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR). El texto de la Ley se incluye en el anexo de la presente circular.

II **INSTRUCCIONES SOBRE LA MATERIA**

1. **NUEVO CRÉDITO TRIBUTARIO TRANSITORIO Y EXTRAORDINARIO**

1.1. **Beneficio: crédito tributario**

El beneficio consiste en un crédito tributario, con derecho a devolución, que se imputará contra el impuesto a la renta determinado por el contribuyente para el año comercial respectivo¹, en la forma indicada en el apartado 1.7. siguiente.

1.2. **Viviendas y operaciones que dan derecho al crédito**

Podrán acceder al crédito aquellas personas que adquieran una vivienda que cumpla con las características y condiciones que se detallan a continuación, independiente de la cantidad de viviendas que con anterioridad haya adquirido.

1.2.1. La vivienda debe estar destinada a la habitación.

1.2.2. Adquirida mediante crédito o mutuo con garantía hipotecaria, con bancos o instituciones financieras. En caso de refinanciar el crédito original, para mantener el cumplimiento de este requisito, éste debe efectuarse mediante un crédito con garantía hipotecaria. El refinanciamiento al que se hace alusión, se refiere exclusivamente a aquel que se otorgue para prepagar el crédito para adquirir una vivienda que cumpla los requisitos de la Ley N°21.631.

Se entenderá por instituciones financieras, aquellas fiscalizadas por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

¹ De acuerdo a la historia fidedigna de la Ley, el crédito tiene la calidad de “reembolsable”, por cuanto si el contribuyente no resulte afecto a impuestos, podrá, de todas formas, solicitar la devolución de éste. <https://www.bcn.cl/historiadelaLEY/nc/historia-de-la-ley/8233/>

1.2.3. Se debe tratar de una vivienda nueva; es decir, requiere que sea la primera venta efectuada sobre ella, y cumpla copulativamente los siguientes requisitos:

a) Respecto de la vivienda:

- (i) La vivienda se encuentre construida y con recepción final conforme otorgada por la respectiva municipalidad, a más tardar el 1° de noviembre de 2023.
- (ii) También podrán acceder al crédito aquellas viviendas que no cuenten con recepción final conforme, a la fecha de vigencia de la ley, 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 de octubre de 2023. En este caso, podrá igualmente acceder al beneficio en la medida que se cumplan los demás requisitos.

b) Respecto de compraventa e inscripción de la vivienda:

- (i) La escritura pública de compraventa se celebre a partir del 1° de noviembre de 2023, y
- (ii) La vivienda adquirida se encuentre inscrita a nombre de la persona beneficiaria, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo al 30 de septiembre de 2024².
- (iii) Si se trata de la compra de una vivienda efectuada por un beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sólo será necesario que la respectiva escritura de compraventa se haya suscrito entre el 1° de noviembre de 2023 y el 30 de septiembre de 2024³.

El crédito podrá ser utilizado respecto de una sola vivienda. En caso que el contribuyente haya adquirido una o más viviendas susceptibles de acceder al presente crédito podrá acogerse a este respecto de solo una de ellas, pudiendo elegir la que estime a su discreción.

Para estos efectos, se deberá dejar constancia en la respectiva escritura de compraventa que el contribuyente no se encuentra actualmente utilizando el crédito y que la compraventa cumple con los requisitos establecidos en la Ley, consignando una leyenda del siguiente tenor o similar:

“Se deja constancia que el (la) Sr. (Sra.)....., RUT., individualizado (a) en la cláusula..... de esta escritura pública, declara, bajo su responsabilidad para todos los efectos legales, que no se encuentra actualmente utilizando el beneficio del crédito tributario por concepto de dividendos a que se refiere la Ley N° 21.631.”

1.3. Contribuyentes que tienen derecho al crédito

De acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero del artículo único de la Ley, los contribuyentes que tienen derecho al crédito son las personas naturales con residencia o domicilio en Chile que adquieran una vivienda que cumpla con las características y condiciones señaladas en el apartado 1.2. anterior.

Lo anterior es independiente del tipo de rentas que se perciba y cualquiera sea el impuesto a la renta que afecte al beneficiario, pudiendo tratarse de un contribuyente cuyas rentas estén clasificadas en la primera o segunda categoría, o bien afecto a otros impuestos que establece la LIR, como por ejemplo el impuesto único por retiro de ahorro previsional voluntario (APV), impuesto único talleres artesanales o impuesto único de 10% por enajenación o rescate de acciones de una sociedad anónima con presencia bursátil, de cuotas de fondos de inversión y fondos mutuos.

² Atendido que la señala “2. Que la compraventa se celebre a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente ley y la vivienda adquirida se encuentre inscrita a nombre de la persona beneficiaria en el Conservador de Bienes Raíces respectivo antes del 1 de octubre de 2024”.

³ Atendido que la señala “2. ...Si se trata de la compra de una vivienda efectuada por un beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sólo será necesario que la respectiva escritura de compraventa se haya suscrito entre la entrada en vigencia de la presente ley y la fecha antes mencionada”.

En este sentido, el crédito podrá ser invocado aún si el beneficiario goza de alguna exención o no perciba rentas, o la renta no esté sujeta a tributación por aplicación del N° 1 del artículo 43 o del artículo 52 de la LIR.

El requisito que la persona natural tenga residencia o domicilio en Chile debe cumplirse al momento de adquirir la vivienda, por lo que si en ejercicio posterior cambia dicha condición no pierde su calidad de beneficiario, pudiendo utilizar el crédito y solicitar su devolución, en la forma que se señala en el apartado 1.7 siguiente.

1.4. Contribuyentes que tienen derecho al crédito cuando la vivienda se adquiere en comunidad

En caso que la vivienda haya sido adquirida en comunidad, conformada por dos o más personas naturales, y exista más de un deudor deberá dejarse constancia en la escritura pública respectiva, de la identificación del comunero que podrá acogerse al crédito contenido en la Ley, consignando una leyenda del siguiente tenor o similar:

“El crédito tributario por concepto de dividendos a que se refiere la Ley N° 21.631 que se paguen con motivo del crédito con garantía hipotecaria que se otorga mediante la presente escritura para la adquisición de una vivienda destinada a la habitación, será utilizado en su totalidad por el (la) comunero (a) y deudor (a) Sr. (Sra.)....., RUT., individualizado (a) en la cláusula..... de esta escritura pública.”

En caso de realizar un refinanciamiento del crédito otorgado para la adquisición de la vivienda que cumpla los requisitos señalados en el apartado 1.2. anterior, se deberá mantener esta leyenda en la nueva escritura, y en la medida que el nuevo crédito también sea con garantía hipotecaria.

Se debe tener presente que, al estar concebido este crédito en favor de contribuyentes que tienen la calidad de persona natural, la comunidad solamente puede estar formada por dicho tipo de personas, no pudiendo, en consecuencia, acogerse a este crédito las comunidades en que algunos de sus integrantes sean personas jurídicas.

1.5. Periodos en que se puede utilizar el crédito

Este crédito procederá por los años tributarios 2024, 2025, 2026, 2027, 2028 y 2029, exclusivamente.

Para las viviendas que se adquieran entre la fecha de entrada de vigencia de la Ley y el 31 de diciembre de 2023, el crédito regirá a contar del año comercial en que se comiencen a pagar los dividendos respectivos y podrá ser utilizado hasta el año comercial 2028 (año tributario 2029).

Respecto de las viviendas que se adquieran entre el 1° de enero y el 30 de septiembre de 2024, el crédito regirá desde aquellos dividendos efectivamente pagados a contar del año comercial 2024 (año tributario 2025) y podrá ser utilizado hasta el año comercial 2028 (año tributario 2029).

1.6. Monto del crédito y tope máximo

El crédito anual será equivalente al monto de los dividendos efectivamente pagados por concepto del crédito con garantía hipotecaria suscrito para la adquisición de la vivienda acogida a este crédito dentro del año comercial respectivo, con tope de un monto equivalente a 16 unidades tributarias mensuales (UTM), según su valor al mes de diciembre del año comercial respectivo, de acuerdo al inciso quinto del artículo único de la Ley.

Para estos efectos, deberá entenderse que el monto de los dividendos sólo comprende la amortización del capital e intereses, sin incluir otros recargos tales como seguros, comisiones u otro que se pacten.

A su vez, se considerarán los dividendos pagados durante el ejercicio comercial debidamente reajustados por el factor de actualización de IPC, de acuerdo al mes del pago efectivo, independiente al período por el cual se efectúan dichos pagos, es decir, se trate de cuotas de ejercicios anteriores o no, o bien de pagos anticipados.

Cuando se trate de cuotas por obligaciones hipotecarias que correspondan a períodos anteriores y que se están pagando en forma atrasada, sólo se considerará, para los fines de cuantificar el monto del crédito, los valores efectivamente pagados o enterados por concepto de amortización del capital e intereses, excluidos los recargos por intereses moratorios u otras sanciones que apliquen las instituciones financieras acreedoras. Asimismo, cuando se trate de pagos anticipados, se excluirán las comisiones de prepago y otros recargos que apliquen las instituciones financieras acreedoras.

Para determinar el monto del crédito respecto de los dividendos que se paguen en el año comercial 2023 (año tributario 2024) por las viviendas adquiridas entre la fecha de entrada de vigencia de la Ley y el 31 de diciembre de 2023, el crédito aplicará según lo señalado en el párrafo anterior, sin determinar una proporción del tope de 16 UTM.

1.7. Forma de hacer uso del crédito

Los contribuyentes obligados a presentar la declaración de los impuestos anuales a la renta, formulario 22, de acuerdo con lo establecido en el artículo 65 de la LIR, imputarán 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, 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.

Respecto a los contribuyentes afectos a IUSC, para efectuar la reliquidación anual del impuesto retenido durante el año comercial respectivo, deberán reajustar sus rentas imponibles según lo dispuesto en el párrafo penúltimo del N° 3 del artículo 54 de la LIR y los impuestos retenidos según el artículo 75 de dicha ley, conforme lo señalado en el inciso noveno del artículo único de la Ley.

Se hace presente, que son aplicables las reglas generales en materia de declaración de impuesto a la renta, de modo que, si el contribuyente no está obligado a presentarla, no corresponde aplicar multas e intereses por el retardo u omisión en la presentación de dicha declaración de impuesto.

Si el contribuyente que no está obligado a presentar declaración de impuesto a la renta, no la presenta para efecto de solicitar el beneficio, o presentando la declaración, no solicita el beneficio, podrá solicitarlo posteriormente, presentando su declaración fuera de plazo o rectificando la presentada⁴ sin multas e intereses.

En base a la información disponible, el Servicio propondrá a los contribuyentes el monto del crédito a utilizar, sin perjuicio que el contribuyente pueda solicitar el beneficio, en la medida que cumpla los requisitos establecidos en la Ley, aun cuando no esté incorporado en la propuesta de la declaración de renta, formulario 22.

1.8. Orden de imputación del crédito

El crédito se imputará a los impuestos personales del contribuyente a continuación de aquellos créditos que no otorgan derecho a devolución, con excepción de los créditos que por expresa disposición legal deban imputarse a continuación de cualquier otro crédito que el contribuyente tenga derecho a deducir⁵.

Si el monto del crédito establecido en la Ley excediere de los impuestos personales, dicho excedente podrá imputarse a otras obligaciones tributarias del contribuyente u otras cantidades que deban enterar al Fisco en la declaración de renta⁶, y en el evento que resulte un remanente por ser el monto de las obligaciones inferior al monto del crédito, se podrá solicitar su devolución.

⁴ Dentro del plazo de tres años establecido en el artículo 126 del Código Tributario.

⁵ Tales como el crédito por impuestos soportados en el exterior (según artículo 41 A N° 4 letra A) letra b) de la LIR), crédito por donaciones al Fondo Nacional de Reconstrucción (según artículos 5 y 9 de la Ley N° 20.444) y crédito por donaciones para fines culturales (según artículo 8 de la Ley N° 18.985), que se declaran en los códigos 746, 866 y 607 del F22, respectivamente.

⁶ Por ejemplo, préstamos tasa 0% (préstamos solidarios del Estado), regulados en las Leyes N° 21.242, N° 21.252 y N° 21.323.

El monto a favor del contribuyente se reajustará y se devolverá por el Servicio de Tesorerías, en la forma y plazo dispuestos en el artículo 97 de la LIR.

1.9. Obligación de informar por parte de las entidades acreedoras

Según lo dispuesto por el inciso final del artículo único de la Ley, las entidades o instituciones acreedoras de los créditos con garantía hipotecaria otorgados, deberán proporcionar tanto al Servicio de Impuestos Internos como al contribuyente beneficiario del crédito, la información relacionada con los créditos a que se refiere dicho artículo, por los medios, forma y plazo que dicho organismo determine.

En cumplimiento de lo anterior, este Servicio ha emitido la Resolución N° 135 de 2023.

2. COMPATIBILIDAD CON OTROS BENEFICIOS

Este crédito será compatible con el beneficio tributario establecido en el artículo 55 bis de la LIR y con todos los subsidios para la adquisición de viviendas entregados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo⁷.

2.1. Efectos del nuevo crédito en la rebaja establecida en el artículo 55 bis de la LIR

Cuando los beneficios tributarios se desprendan de un mismo crédito con garantía hipotecaria, el inciso quinto del artículo único de la Ley establece el siguiente procedimiento para determinar los montos que se pueden acoger a cada beneficio:

- 2.1.1. En primer lugar, se deberá descontar del monto correspondiente a los dividendos efectivamente pagados dentro del ejercicio comercial, el crédito establecido en la Ley. Cuando los dividendos consideren intereses y capital, el crédito se imputará primero al capital y sólo de existir un saldo positivo se imputará a los intereses efectivamente pagados dentro del correspondiente ejercicio.
- 2.1.2. El saldo de los intereses efectivamente pagados dentro del correspondiente ejercicio, luego de efectuada la operación indicada en el literal anterior, corresponderá al valor a considerar para efectos de la rebaja establecida en el artículo 55 bis de la LIR.

En caso que la vivienda haya sido adquirida en comunidad, el comunero que utilice el beneficio del artículo 55 bis de la LIR podrá ser distinto de aquel que haga uso del crédito de la Ley. Sin embargo, quien utilice el beneficio del artículo 55 bis de la LIR deberá de todas formas realizar este cálculo para establecer los intereses que pueden acogerse a la rebaja de dicho artículo.

Durante la vigencia de este beneficio, las instrucciones contenidas en la Circular N° 87 de 2001 respecto del monto del interés efectivamente pagado durante el año calendario respectivo deben aplicarse en conjunto con lo instruido en este mismo apartado de la presente circular.

A continuación, se exponen los siguientes ejemplos para el año comercial 2023 (año tributario 2024), a efectos de una mejor comprensión:

Tope 16 UTM: \$ 1.027.456.- (valor UTM diciembre 2023 \$ 64.216)

NOTA: El monto de intereses que se determine de acuerdo al procedimiento antes señalado será el que se considere como monto del interés efectivamente pagado durante el año calendario respectivo para efectos de calcular la rebaja, el cual se debe comparar con el tope de 8 UTA y ser evaluado de acuerdo al monto de la renta bruta imponible anual que declare el contribuyente.

	Capital (1)	Intereses (2)	Monto Dividendo (1+2)
Caso 1	\$ 150.000	\$ 1.500.000	\$ 1.650.000
Caso 2	\$ 1.200.000	\$ 3.200.000	\$ 4.400.000
Caso 3	\$ 75.000	\$ 378.000	\$ 453.000

⁷ De acuerdo a lo señalado en la historia fidedigna de la Ley. <https://www.bcn.cl/historiadelaley/nc/historia-de-la-ley/8233/>

Caso 1	\$
Monto dividendos pagados	\$ 1.650.000
Tope 16 UTM	\$ 1.027.456
Monto beneficio Ley N°21.631	\$ 1.027.456
Monto a considerar para beneficio art. 55 bis LIR	\$ 622.544

En este caso, dado que el total de dividendos pagados (\$ 1.650.000.-) durante el año comercial 2023 es mayor al tope de 16 UTM, el monto del beneficio de la Ley N° 21.631 asciende a \$ 1.027.456.-

El monto a considerar para efectos del beneficio del artículo 55 bis de la LIR se determina restando al monto del beneficio de la Ley N° 21.631 (\$ 1.027.456.-) la cifra de \$ 150.000.-, correspondiente al capital asociado al total de los dividendos pagados, resultando así un monto de \$ 877.456.- que corresponde a los intereses que forman parte del beneficio de la Ley N° 21.631, el cual a su vez deberá restarse al total de intereses pagados en el período (\$ 1.500.000.-), resultando finalmente que solo \$ 622.544.- podrán considerarse para el cálculo del beneficio del artículo 55 bis.

En resumen, el monto del crédito será de \$ 1.027.456.- y el monto a utilizar para efectos de la rebaja del artículo 55 bis será de \$ 622.544.-

Caso 2	\$
Monto dividendos pagados	\$ 4.400.000
Tope 16 UTM	\$ 1.027.456
Monto beneficio Ley N°21.631	\$ 1.027.456
Monto a considerar para beneficio art. 55 bis LIR	\$ 3.200.000

En este caso, dado que el total de dividendos pagados (\$ 4.400.000.-) durante el año comercial 2023 es mayor al tope de 16 UTM, el monto del beneficio de la Ley N° 21.631 asciende a \$ 1.027.456.-

El monto a considerar para efectos del beneficio del artículo 55 bis de la LIR se determina restando al monto del beneficio de la Ley N° 21.631 (\$ 1.027.456.-) la cifra de \$ 1.200.000.-, correspondiente al capital asociado al total de los dividendos pagados, resultando el beneficio imputado totalmente a dicho capital, razón por la cual todos los intereses pagados en el período (\$ 3.200.000.-) podrán considerarse en su totalidad para el cálculo del beneficio del artículo 55 bis de la LIR.

En resumen, el monto del crédito será de \$ 1.027.456.- y el monto a utilizar para efectos de la rebaja del artículo 55 bis será de \$ 3.200.000.-

Caso 3	\$
Monto dividendos pagados	\$ 453.000
Tope 16 UTM	\$ 1.027.456
Monto beneficio Ley N°21.631	\$ 453.000
Monto a considerar para beneficio art. 55 bis LIR	\$ -

En este caso, el monto del beneficio de la Ley N° 21.631 asciende a \$ 453.000.-, que corresponde al total de los dividendos pagados durante el año comercial 2023, toda vez que dicha suma resultó menor al tope de las 16 UTM (\$ 1.027.456.-).

El monto a considerar para efectos del beneficio del artículo 55 bis de la LIR se determina restando al monto del beneficio de la Ley N° 21.631 (\$ 453.000.-) la cifra de \$ 75.000.-, correspondiente al capital asociado al total de los dividendos pagados, resultando la suma de \$ 378.000.- que corresponde a los intereses que forman parte del beneficio de la Ley N° 21.631, el cual a su vez deberá restarse al total de intereses pagados en el período (\$ 378.000.-), resultando finalmente en este caso la inexistencia de un monto a utilizar para el cálculo del beneficio del artículo 55 bis.

En resumen, el monto del crédito será de \$ 453.000.- y el monto a utilizar para efectos de la rebaja del artículo 55 bis será de \$ 0.-

III VIGENCIA

Conforme lo dispuesto en el artículo transitorio de la Ley, el crédito tributario regirá para las viviendas con destino habitacional acogida a este crédito cuya compraventa se celebre a partir del 1° de noviembre del año 2023, y cuyos dividendos que se paguen efectivamente a partir de la misma fecha.

Saluda a usted,

DIRECTOR

SRG/CFS/TLB

DISTRIBUCIÓN:

- A Internet
- Al Diario Oficial, en extracto

ANEXO

TEXTO DE LA LEY N° 21.631 ESTABLECE UN BENEFICIO TRIBUTARIO TRANSITORIO Y EXTRAORDINARIO A LA COMPRA DE VIVIENDAS NUEVAS ADQUIRIDAS CON CRÉDITOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA

Artículo único.- Establécese un beneficio tributario transitorio y extraordinario por los años tributarios 2024, 2025, 2026, 2027, 2028 y 2029, para la adquisición de viviendas con destino habitacional, que cumplan con los requisitos establecidos en el inciso segundo, adquiridas por personas naturales con residencia o domicilio en Chile.

Podrán acceder al crédito establecido en el presente artículo aquellas personas que adquieran una vivienda con destino habitacional mediante un crédito con garantía hipotecaria, con bancos o instituciones financieras siempre que cumplan copulativamente los siguientes requisitos:

1. Que la vivienda adquirida se encuentre construida y con recepción final conforme a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, y se trate de la primera venta efectuada sobre ella. Sin embargo, también podrán acceder al beneficio aquellas viviendas que no cuenten con recepción final conforme en dicha fecha, 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 de octubre de 2023.
2. Que la compraventa se celebre a partir de la fecha de entrada en vigencia de la presente ley y la vivienda adquirida se encuentre inscrita a nombre de la persona beneficiaria en el Conservador de Bienes Raíces respectivo antes del 1 de octubre de 2024. Si se trata de la compra de una vivienda efectuada por un beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sólo será necesario que la respectiva escritura de compraventa se haya suscrito entre la entrada en vigencia de la presente ley y la fecha antes mencionada.

El beneficio tributario consistirá en un crédito anual de hasta 16 unidades tributarias mensuales, al que podrán acceder los contribuyentes del impuesto global complementario y las personas que perciban rentas de aquellas descritas en el número 1 del artículo 42 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, contenida en el artículo 1° del decreto ley N° 824 de 1974 (en adelante “Ley sobre Impuesto a la Renta”), inclusive si dichas rentas no quedan sujetas a tributación por aplicación de las disposiciones del número 1 del artículo 43 o del artículo 52 de la mencionada ley.

El crédito se imputará contra el impuesto a la renta al que la persona se encuentre sujeta por sus ingresos anuales. Cuando por aplicación del número 1 del artículo 43 o del artículo 52, ambos de la Ley sobre Impuesto a la Renta, las rentas obtenidas por una persona dentro de un ejercicio comercial no resulten afectas a impuestos, podrá, de todas formas, solicitar la devolución de la suma que resulte de realizar la operación descrita en el inciso siguiente.

El crédito anual al que tendrá derecho una persona será el monto menor entre los dividendos efectivamente pagados por concepto del crédito con garantía hipotecaria suscrito para la adquisición de la vivienda acogida a este beneficio dentro del año comercial respectivo y un monto equivalente a 16 unidades tributarias mensuales, según su valor al mes de diciembre del año respectivo. Este crédito será compatible con el beneficio tributario establecido en el artículo 55 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta. Sin embargo, cuando los beneficios tributarios se desprendan de un mismo crédito con garantía hipotecaria se estará a lo siguiente:

- a) En primer lugar, se deberá descontar del monto correspondiente a los dividendos con ocasión de un crédito con garantía hipotecaria efectivamente pagados dentro de un ejercicio comercial, el crédito establecido en el presente artículo. Cuando los dividendos consideren intereses y capital, el crédito se imputará primero al capital y sólo de existir un saldo positivo se imputará a los intereses efectivamente pagados dentro del correspondiente ejercicio.
- b) El saldo de los intereses efectivamente pagados dentro del correspondiente ejercicio, luego de efectuada la operación indicada en el literal anterior, corresponderá al valor a considerar para efectos del beneficio tributario contenido en el artículo 55 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

El crédito establecido en el presente artículo se imputará contra el impuesto a la renta de la persona a continuación de aquellos créditos que no otorgan derecho a devolución.

El crédito podrá ser utilizado respecto de una sola vivienda adquirida con crédito con garantía hipotecaria. En caso que el contribuyente haya adquirido una o más viviendas susceptibles de acceder al presente beneficio podrá acogerse a éste respecto de solo una de ellas. Para estos efectos, se deberá dejar 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 en el presente artículo.

En caso que la vivienda haya sido adquirida en comunidad y exista más de un deudor deberá dejarse constancia en la escritura pública respectiva, de la identificación del comunero que podrá acogerse al beneficio tributario contenido en este artículo. Con todo, el comunero que utilice este beneficio podrá ser distinto de aquél que haga uso del beneficio establecido en el artículo 55 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta. Sin embargo, quien utilice este último beneficio deberá de todas formas realizar el cálculo establecido en el inciso quinto para establecer los intereses que pueden acogerse al beneficio tributario.

Para acceder al presente beneficio tributario, las personas cuyas rentas se encuentren gravadas por el número 1 del artículo 43 de la Ley sobre Impuesto a la Renta deberán efectuar una reliquidación de los impuestos retenidos durante el año comercial respectivo. Para estos efectos, las rentas imponibles se reajustarán según lo dispuesto en el párrafo penúltimo del número 3 del artículo 54 de la Ley sobre Impuesto a la Renta y los impuestos retenidos según el artículo 75 de dicha ley.

Cuando las rentas de la persona que tiene derecho al beneficio no hubiesen quedado gravadas en la forma señalada en el número 1 del artículo 43 o en el artículo 52 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, deberá presentar la declaración jurada anual de sus rentas, señalada en el artículo 65 de la mencionada ley, para el sólo efecto de solicitar la devolución del crédito establecido en el presente artículo.

La devolución a la que tenga derecho la persona que accede al presente beneficio tributario se reajustará en la forma dispuesta en el artículo 97 de la Ley sobre Impuesto a la Renta y se devolverá por el Servicio de Tesorerías, en el plazo que señala dicha disposición.

Las entidades acreedoras deberán proporcionar, tanto al Servicio de Impuestos Internos como al contribuyente, la información relacionada con los créditos con garantía hipotecaria a que se refiere este artículo, por los medios, forma y plazos que dicho Servicio determine.

Artículo transitorio.- Esta ley entrará en vigencia a contar del primer día del mes siguiente a la fecha de su publicación en el Diario Oficial.