

EXTRACTO OPINIÓN TÉCNICA

Devolución de remanente de crédito fiscal por adquisición de viviendas económicas (DFL N°2) y de la rebaja a la renta bruta imponible de los intereses hipotecarios efectivamente pagados

N° Caso: 12604

Fecha: 05.12.2025

Materia

LIVS – LIR – DFL N°2

Artículos relacionados

Artículos 8° letra g); 12 Letra E) N°7; 23 N°1; 27 bis, LIVS – 17; 42; 52; 55 bis, LIR – 15 DFL N°2.

Antecedentes

Esta Defensoría emitió un pronunciamiento técnico respecto de la aplicación del Art. 27 bis de la LIVS que regula la devolución de remanente de crédito fiscal en relación con el DFL N°2 del año 1959, sobre plan habitacional del Ministerio de Obras Públicas que establece requisitos para catalogar a bienes como “viviendas económicas” y a la utilización del beneficio de rebajar de la renta bruta imponible los intereses hipotecarios efectivamente pagados, contenido en el Art. 55 bis de la LIR por personas naturales gravadas con el impuesto único de segunda categoría o global complementario.

Análisis

Luego de analizar el marco legal aplicable al caso y los antecedentes proporcionados por el contribuyente, esta Defensoría concluyó en primer lugar que, un empresario individual es una entidad integrada por el capital, dedicada a actividades industriales, mercantiles, y que no está organizada como una persona jurídica, sino que se encuentra formada por una sola persona natural, es decir, se trata de una persona natural individual que ficticiamente se considera organizada como empresa unipersonal. Desde el punto de vista tributario, sus actividades están clasificadas en el comercio y tributan en la primera categoría, en base a rentas efectivas.

Por su parte, el DFL N°2 del año 1959 establece beneficios para personas naturales que adquieran un máximo de dos viviendas nuevas o usadas que cumplan con los requisitos legales para ser catalogadas como “viviendas económicas”. En caso de que posean más de dos viviendas económicas, los beneficios solamente procederán respecto de dos de dichas viviendas y que serán aquellas que tengan una data de adquisición anterior.

En cuanto a la aplicación de IVA al arriendo de inmuebles amoblados, el Art. 8°, letra g), de la LIVS dispone que se encuentran gravados con IVA los actos de arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquier otra forma contractual de cesión del uso o goce temporal que recaiga sobre bienes corporales muebles, así como inmuebles amoblados o inmuebles que cuenten con instalaciones o maquinarias que permitan el desarrollo o ejecución de una actividad de carácter comercial o industrial.

Siguiendo esta línea, se debe tener presente lo establecido en el art. 15 del DFL N°2 señala que las rentas provenientes de viviendas económicas constituyen ingresos no renta. A su vez, la LIVS dispone expresamente que están exentos de IVA aquellos ingresos que no constituyen renta conforme a la Ley de la Renta. En consecuencia, las rentas generadas por las viviendas económicas reguladas por el DFL N°2 constituyen ingresos no renta y, por tanto, no se encuentran gravadas con IVA.

Dicho lo anterior, el artículo 27 bis de la LIVS establece un mecanismo para solicitar la devolución del remanente de crédito fiscal acumulado por la compra de activo fijo, siempre que el crédito fiscal cumpla los siguientes requisitos: éste conste en una justificación documental; se haya registrado contablemente; diga relación con el giro; y que los bienes adquiridos se destinen a operaciones afectas al tributo. Último requisito que no se cumple en el particular.

Finalmente, respecto a la rebaja de intereses hipotecarios, dicho beneficio está establecido a la rebaja a la renta bruta que sirve de base para el cálculo del impuesto Único de Segunda Categoría o Global Complementario, es decir, a personas naturales afectas al establecidos en los artículos 43 N°1 y 52 de la Ley de la Renta.

En este sentido, el Servicio de Impuestos Internos en Oficio Ord. N°1017 de 23 de mayo de 2024 aclaró que, *“dado que los empresarios individuales no se gravan con los referidos impuestos, las personas naturales que asignen sus viviendas a su respectiva empresa individual no tienen derecho a utilizar el beneficio establecido en el artículo 55 bis de la LIR por dichas viviendas, sea que constituyan viviendas económicas o no”*.

Conclusión

Esta Defensoría estimó que, la devolución del remanente de crédito fiscal del artículo 27 bis de la LIVS procede ante el cumplimiento de los requisitos copulativos establecidos en la ley, entre los cuales se encuentran que el crédito fiscal imputable al débito fiscal haya sido generado en sus operaciones gravadas.

Por lo cual las dos primeras viviendas económicas del DFL N°2 no están afectas a IVA en su explotación y no generan derecho a crédito fiscal ni a su devolución. En cambio, las unidades adicionales no acogidas a los beneficios del DFL N°2 sí están afectas a IVA y permiten acceder al crédito fiscal y a la devolución del artículo 27 bis.

Ahora bien, en lo que respecta al beneficio establecido en el artículo 55 bis de la LIR, dado a que los empresarios individuales se gravan con impuesto de primera categoría, no es aplicable este beneficio en cuanto asignen sus viviendas a su respectiva empresa individual.