

Modificaciones al DFL N°2 de 1959 introducidas por la ley N°20.455

Con fecha 31 de Julio de 2010, se publicó en el Diario Oficial la Ley N°20.455, que modifica diversos cuerpos legales para obtener recursos destinados al financiamiento de la reconstrucción del país, luego del terremoto y maremoto de 27 de febrero de 2010. La Ley contempla distintas medidas de financiamiento tributario y estímulo a la inversión y empleo, que modifican diversos cuerpos normativos, entre otras la Ley sobre Plan Habitacional de Viviendas Económicas, conocida popularmente como “DFL 2”, que data del año 1959. Dicha normativa ha sido complementada recientemente por la Circular N° 57 de 22 de Septiembre de 2010, el Oficio N° 1945 de 26 de Octubre de 2010 y Resolución Exenta N°164 de 29 de Octubre de 2010, todos dictados por el Servicio de Impuestos Internos (SII). Las modificaciones contempladas en esta normativa son las siguientes:

1. Viviendas Beneficiadas: Económicas, sean nuevas o usadas.

Adquisición de viviendas económicas, entendiéndose por tal, aquella que se construye en conformidad a las disposiciones del DFL 2 de 1959, su superficie edificada no debe superar los 140 m² y debe reunir los requisitos que establece el Título IV de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sean nuevas o usadas.

2. Personas Beneficiadas: Personas Naturales no jurídicas.

Sólo pueden acogerse a los beneficios en él establecidos, las personas naturales. Se excluyen, por texto expreso, las viviendas económicas adquiridas por personas jurídicas de cualquier naturaleza.

Según el Art. 545 del Código Civil, se llama persona jurídica una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles y de ser representada judicial y extrajudicialmente. Como por ejemplo las Sociedades de cualquier tipo como las Colectivas, las Sociedades de Responsabilidad Limitada, SpA, S.A., EIRL etc... No es persona jurídica los empresarios individuales.

EXCEPCION: Las corporaciones y fundaciones de carácter benéfico que adquieran por sucesión por causa de muerte o donación, viviendas económicas y derechos reales constituidos en ellas, mantienen la exención de Impuesto de Herencias, Asignaciones y Donaciones que les beneficia. Esta exención opera a favor de las corporaciones y fundaciones, únicamente cuando los causantes o donantes hayan construido las viviendas económicas o las hayan adquirido en primera transferencia y, en el primero de los casos, siempre que el causante las haya construido o adquirido con anterioridad de, a lo menos, 6 meses a la fecha del fallecimiento.

3. Límite de Viviendas: Máximo 2 por cada persona natural.

Cada persona natural sólo podrá acogerse a los beneficios del DFL N° 2 hasta por un máximo de dos viviendas adquiridas, nuevas o usadas, por acto entre vivos. 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.

EXCEPCION: No obstante lo anterior las “viviendas económicas” o las cuotas de dominio sobre ellas que las “personas naturales” adquieran por sucesión por causa de muerte a contar del 1 de noviembre del año 2010, no se consideran para el límite máximo establecido en el artículo 1° del DFL N° 2.

4. Informe al Servicio de Impuestos Internos. (Deber de Información)

Para hacer uso de los beneficios, franquicias y exenciones que contempla el DFL N° 2, los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces deben remitir al Servicio de Impuestos Internos, en la forma y plazo que éste determine, la información de todos los actos y contratos otorgados ante ellos o que les sean presentados para su inscripción, referidos a transferencias y transmisiones de dominio de “viviendas económicas”. Igual obligación tienen los propietarios de las ‘viviendas económicas’ en defecto de lo anterior.

Es importante notar que, en tanto no se ejecute el deber de información (cumplidos los demás requisitos), la persona no podrá acogerse o hacer efectivos los beneficios. En consecuencia, cumplida esta obligación de informar, el contribuyente podrá gozar y reclamar retroactivamente de los beneficios, desde la fecha de adquisición. Este Servicio, mediante instrucciones de carácter general, determinará la forma y plazo en que debe remitirse por los Notarios, Conservadores de Bienes Raíces o los propietarios de las viviendas económicas, la información a que se refiere este número.

5. Beneficios, franquicias y exenciones derogados.

La Ley N° 20.455 elimina del DFL N° 2 disposiciones que ya habían sido tácitamente derogadas por otras normas, depurando su texto. Se trata de los beneficios, franquicias y exenciones adicionales establecidas en los artículos 8°, 9° y 22° del texto primitivo. Así, por ejemplo, la exención al antiguo Impuesto de Timbres, Estampillas y Papel Sellado, contenido en el DFL N° 371 de 1953; al impuesto de Tercera Categoría de la Ley de Impuesto a la Renta; y normas sobre justificación del origen de capitales. Estas modificaciones entran en vigencia el día 01 de noviembre de 2010 (esto es, transcurridos tres meses desde la publicación de la Ley N° 20.455).

6. Intangibilidad de beneficios adquiridos.

El artículo 5° transitorio de la Ley N° 20.455 reconoce los derechos adquiridos de contribuyentes amparados bajo el primitivo texto del DFL N° 2, sobre las viviendas económicas de que sean propietarios a la fecha de entrada en vigencia de la ley. Esto es, se reconocen los derechos sobre aquellas viviendas económicas adquiridas al día 31 de octubre de 2010.

Para estos efectos y conforme las reglas generales, las viviendas económicas, en cuanto bienes inmuebles, se entienden transferidas y adquiridas mediante la competente inscripción en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces. Por tanto, salvo casos excepcionales -descritos más adelante- las personas que hayan celebrado en cualquier época anterior al 31 de octubre de 2010 un acto o contrato que sirva para transferir el dominio o cuota de dominio sobre viviendas económicas, no serán considerados “propietarios” ni tendrán derechos adquiridos si a la fecha señalada no han inscrito la vivienda económica a su nombre en el registro de propiedad. Lo anterior rige, por ejemplo, respecto de un contrato de compraventa, cualquiera sea la fecha de su celebración, pero que no ha sido transferido mediante la competente inscripción al 31 de octubre de 2010.

Según se expuso, la ley, excepcionalmente, ampara viviendas económicas adquiridas con posterioridad al 1 de noviembre de 2010 (esto es, una vez que entren en vigor las modificaciones al DFL N° 2), siempre y cuando esas adquisiciones se verifiquen en cumplimiento de contratos de promesa o de arrendamiento con opción de compra celebrados con anterioridad a la fecha de publicarse la ley (esto es, con anterioridad al 31.07.2010) y que cumplan los demás requisitos.

6.1. Viviendas económicas adquiridas a la fecha de entrar en vigencia las modificaciones.

Los contribuyentes, personas naturales o jurídicas de cualquier 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. Con todo, esas viviendas económicas o cuotas sobre ellas adquiridas nuevas o usadas, por acto entre vivos, antes de 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 1 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.

6.2. Viviendas económicas prometidas en el tiempo intermedio: después de publicada la ley (31.07.2010) y antes de entrar en vigencia las modificaciones al DFL N° 2 (31.10.2010)

Conforme a la Circular antes citada, en estos casos, la única posibilidad de acceder a los beneficios sin las limitaciones que contempla el nuevo texto del DFL N° 2, es que los contratos definitivos sean cumplidos y las viviendas transferidas (esto es, inscritas) al 31 de octubre de 2010. En consecuencia, las promesas celebradas en el tiempo intermedio, pero cumplidas (inscritas) después del 31 de octubre de 2010, no gozarán de los beneficios que contemplaba el DFL N° 2 antes de sus modificaciones.

6.3. Viviendas económicas adquiridas después de entrar en vigencia las modificaciones.

Excepcionalmente, el legislador permite que, en ciertos casos, las viviendas económicas adquiridas luego de entrar en vigencia las modificaciones al DFL N° 2 igualmente accedan a los beneficios tributarios que consultaba dicho texto antes de sus modificaciones. A saber:

- a) Viviendas económicas adquiridas en cumplimiento de un contrato de promesa, siempre que cumplan copulativamente los siguientes requisitos:
 - 1. Las adquisiciones se verifiquen en cumplimiento de una promesa válidamente celebrada.
 - 2. La celebración de la promesa conste en escritura pública o instrumento privado protocolizado;
 - 3. La escritura pública o instrumento privado haya sido válidamente otorgado o protocolizado, según corresponda, **antes de entrar en vigencia** la presente Ley N° 20.455. Considerando que la Ley N° 20.455, por aplicación de las reglas generales, entró en vigencia el día 31 de julio de 2010 (fecha de su publicación), las promesas debieron ser otorgadas o protocolizadas hasta el día 30 de julio de 2010 (antes de entrar en vigencia la presente ley); y,
 - 4. Que, al momento de su suscripción, se haya dado cumplimiento a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 del DFL N° 2 (Aprobación del Permiso de Edificación de Vivienda Económica).
- b) Viviendas económicas adquiridas en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra, siempre que cumplan copulativamente los siguientes requisitos:
 - 1. Las adquisiciones se verifiquen en cumplimiento de un contrato de arrendamiento con opción de compra válidamente celebrado.
 - 2. La celebración del contrato de arrendamiento con opción de compra conste en escritura pública o instrumento privado.
 - 3. La escritura pública o instrumento privado haya sido válidamente otorgado o protocolizado, según corresponda, **antes de entrar en vigencia** la presente Ley N° 20.455. Según fuera instruido más arriba, los arrendamientos con opción de compra debieron ser otorgados o protocolizados hasta el día 30 de julio de 2010 (antes de entrar en vigencia la presente ley).

7. Vigencia

Conforme el artículo quinto transitorio de la Ley N° 20.455, publicada en el Diario Oficial de 31 de julio de 2010, criterio ratificado por Oficio N° 1945 de fecha 26 de Octubre de 2010, las modificaciones al DFL N° 2, comenzarán a regir luego de tres meses contados desde su publicación. En consecuencia, las modificaciones legales rigen respecto de las adquisiciones realizadas a contar del 01 de noviembre del año 2010. Excepcionalmente, las adquisiciones verificadas después del 01 de noviembre de 2010 podrán acogerse a los beneficios que consultaba el DFL N° 2, siempre y cuando esas adquisiciones se verifiquen en cumplimiento de promesas de compraventa o contratos de arrendamiento con opción de compra válidamente celebrados con anterioridad a 31 de julio de 2010. Esto es, celebrados hasta el día 30 de julio de 2010, es decir antes de publicarse la ley citada. Las promesas celebradas desde la publicación de la Ley N° 20.455 (31.07.2010) y antes de entrar en vigencia las modificaciones al DFL N° 2 (31.10.2010), se



rigen por las reglas generales de manera que, en estos casos, la única posibilidad de acceder a los beneficios sin las limitaciones que contempla el nuevo texto del DFL N°2, es que los contratos definitivos sean cumplidos y las viviendas transferidas (esto es, inscritas) al 31 de octubre de 2010. Ello por cuanto la calidad de propietario de una vivienda económica (bien inmueble) sólo se obtiene mediante la tradición de la vivienda a través de la competente inscripción del título en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces. En el caso de la compraventa de inmuebles, mientras la inscripción no se efectúa, el comprador no ha adquirido dominio alguno y carece de la calidad de propietario.



MÓNICA PINTO G.

Abogado

Ricardo Lyon 222, Of 703, Providencia

Fono: 562 270 1000 • www.circuloverde.cl