



A contar del 01.11.2011:

Los cambios que se generan al comprar una vivienda nueva acogida al DFL N° 2

Estimados (as):

Desde la modificación establecida en la Ley 20.455 (vigente desde el 01.11.2010), que afecta a los bienes habitacionales que pueden utilizar el beneficio del DFL N° 2, del año 1959, hay cambios que ya están implementados y que afectarán a las futuras compras de bienes, para lo cual les indicaremos algunos puntos importantes y además una nueva forma de operar para las adquisiciones futuras de éste tipo de bienes:

1. Las personas naturales sólo pueden acoger a los beneficios tributarios hasta dos bienes:

Por lo que las nuevas compras de bienes pueden utilizar la franquicia, siempre que no correspondan a más de dos bienes por persona. Sin embargo, hay que considerar si el adquirente ya tenía algunas propiedades antes del 01.11.2010. Si ya tenía uno, sólo podrá acoger al beneficio uno más. En cambio, si ya tenía dos o más, no podrá acoger ninguno más.

Lo que sí podría hacer una persona que ya tenía dos, es vender primero uno a los dos bienes para cambiarlos por otros de la misma característica (nuevos con 140 metros construidos como máximo, acogidos a la norma del DFL N° 2). En ese caso, sólo si al comprar los nuevos NO tiene stock acogido a las normas del DFL N° 2, podrá acoger la nueva adquisición hasta dos bienes a dicha franquicia (cuidando de haber vendido primero y luego comprar, ya que es al momento de la compra la medición para determinar si la nueva compra puede acogerse a la franquicia).

Nota: Las personas que ya tienen más de dos bienes antes del 01.11.2010 acogidos al DFL, seguirán con las franquicias por ellos, sin importar si tenían más de dos (lo que no pueden hacer es acoger a la franquicia nuevas compras, ya que su límite de propiedades está copado).

En el caso de un matrimonio, hay que tener cuidado, ya que ambos cónyuges por separado pueden tener dos bienes cada uno acogidos a la franquicia del DFL N° 2.

2. ¿Qué pasa al comprar un bien nuevo acogido al DFL N° 2 con la rebaja de contribuciones?

El cambio es que ahora será el comprador el que debe dar aviso para que se rebajen las contribuciones, siempre que su compra esté dentro del límite de dos bienes por persona. Ya no será aplicable el beneficio a partir de la construcción, sino que como cada comprador tendrá una situación personal, éste es el obligado a comunicar al SII su calidad de sujeto de franquicia, para lo cual tendrá que dar aviso de su condición en el sitio del SII.

Si el comprador de un bien raíz acogido a las normas del DFL N° 2 no realiza la comunicación al SII, las contribuciones se le cobrarán por el total del avalúo. Sólo una vez que haga la presentación y esta sea aceptada por el SII si está dentro del límite de dos bienes por persona, entonces se generará la rebaja que operará en el cobro siguiente. Ver instrucciones en la Circular N° 2 del 06.01.2012 <http://www.sii.cl/documentos/circulares/2012/circu02.htm>. También se puede realizar el trámite en las oficinas del SII, Oficina de Avalúos.

Espero que tengan en cuenta las nuevas normas y cuiden de aplicarlas correctamente, para no tener observaciones a sus declaraciones de impuesto o pagos de contribuciones que no correspondan.

Saludos y felices vacaciones para los que aún están con ellas o que se aprestan a tomarlas y a los que ya las “gastaron”, que guarden el tostado....



OMAR A. REYES RÍOS

Ricardo Lyon 222, Of 703, Providencia

Fono: 562 270 1000 • www.circuloverde.cl