



## **Informe Financiero**

### **Proyecto de ley que establece un beneficio tributario transitorio y extraordinario a la compra de viviendas nuevas adquiridas con créditos con garantía hipotecaria**

**Mensaje N°188-371**

#### **I. Antecedentes**

El presente mensaje busca incentivar la adquisición de viviendas terminadas nuevas, con y sin subsidio, a través de incentivos tributarios transitorios a personas naturales por este concepto.

El mecanismo de incentivo establecido consiste en un crédito tributario reembolsable de hasta 16 UTM (alrededor de \$1 millón de pesos), que podrá ser imputado contra el impuesto a la renta determinado por las personas, por los años tributarios 2024 a 2029. En otras palabras, las personas que adquieran una vivienda entre el inicio de vigencia de la ley y junio de 2024, podrán acceder a un beneficio que cofinanciará parte de sus dividendos anuales durante los años tributarios antes referidos.

A este crédito podrán acceder aquellas personas con domicilio o residencia en Chile que adquieran una vivienda, y que cumplan con los requisitos establecidos en el proyecto de ley.

Cabe destacar, que el referido crédito podrá ser utilizado respecto de una sola vivienda adquirida con crédito con garantía hipotecaria. Además, será compatible con el beneficio tributario establecido en la Ley sobre Impuesto a la Renta, que permite la deducción de la base imponible de los intereses devengados.

#### **II. Efecto del proyecto de ley sobre el Presupuesto Fiscal**

Al establecer un crédito tributario reembolsable, el presente mensaje tiene efectos fiscales a través de menores ingresos por concepto de impuestos, entre los años tributarios 2024 y 2029 (años comerciales 2023 a 2028).

Para proyectar estos menores ingresos, se debe estimar el número de compraventa de viviendas, con y sin subsidio, que cumplirían con los requisitos establecidos en el proyecto de ley para recibir el beneficio. Para ello, se utilizaron los siguientes supuestos:



1. Se proyecta el número de promesas de compraventa de viviendas entre noviembre de 2023 y junio 2024, anualizando el promedio trimestral de promesas de compraventa de viviendas observado en el trienio previo a la pandemia del COVID-19 (2017-2019). Del total de ellas, se asume que un sexto se llevaría a cabo durante 2023 y la proporción restante durante 2024.
2. Se asume que, durante el periodo de vigencia de la norma, el 50% de las promesas de compraventa estimadas de acuerdo al punto 1 anterior, corresponden a promesas realizadas sobre viviendas terminadas nuevas. Además, de manera conservadora, se asume que todas estas viviendas cumplen con los demás requisitos que establece el proyecto de ley para poder acogerse al beneficio.
3. De manera conservadora, se asume que todas las promesas de compraventa se llevan a cabo, es decir, que no hay desistimiento.
4. De manera conservadora, se asume que todos los beneficiarios recibirán el crédito tributario máximo en cada año, correspondiente a 16 UTM.

Aplicando los supuestos anteriormente mencionados, se proyecta que el presente proyecto de ley podría tener los siguientes efectos máximos en los ingresos fiscales.

**Tabla 1. Menores ingresos fiscales estimados para el proyecto de ley  
(miles \$ 2023)**

<b>Año tributario</b>	<b>Efecto en ingresos fiscales</b>
2024	-\$5.299.635
2025	-\$31.797.811
2026	-\$31.797.811
2027	-\$31.797.811
2028	-\$31.797.811
2029	-\$31.797.811
UTM=\$63.515	



Ministerio de Hacienda  
Dirección de Presupuestos  
Reg. 219GG

**I.F. N°219/12.10.2023**

### **III. Fuentes de información**

- Mensaje de S.E. el Presidente de la República con el que inicia un proyecto de ley que establece un beneficio tributario transitorio y extraordinario a la compra de viviendas nuevas adquiridas con créditos con garantía hipotecaria.
- Estimaciones de impacto fiscal del proyecto de ley. Coordinación Tributaria del Ministerio de Hacienda, Octubre 2023.





Ministerio de Hacienda  
Dirección de Presupuestos  
Reg. 219GG

**I.F. N°219/12.10.2023**

  
DIRECTORA  
JAVIERA MARTÍNEZ FARIÑA  
Directora de Presupuestos

Visado Subdirección de Presupuestos:



Visado Subdirección de Racionalización y Función Pública:

