

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



¿Qué es la Ley N° 21.631?

La Ley N° 21.631 entrega un beneficio tributario para personas que compran una vivienda nueva usando un crédito hipotecario.

Este beneficio reduce el costo final de tu vivienda y es una gran oportunidad para familias con subsidio habitacional.



¿En qué consiste el beneficio?

- ✓ Crédito tributario anual:

Recibes un descuento equivalente a los dividendos que pagues por el crédito hipotecario, hasta un máximo de 16 UTM anuales (aproximadamente \$1.027.456 en 2023).

- ✓ Aplica desde 2023 hasta 2028 (Año tributario 2029)

Solo para viviendas adquiridas entre el 1 de noviembre de 2023 y el 30 de septiembre de 2024, con pagos de dividendos hasta 2028.



Pasos para acceder al beneficio:



LEY 21.631



Compra una vivienda nueva entre el 1 de noviembre de 2023 y el 30 de septiembre de 2024.



La recepción final municipal debe ser obtenida antes del 31 de diciembre de 2024.



Solicita el crédito hipotecario con una institución financiera fiscalizada.



Declara tus rentas (formulario 22) para aplicar el beneficio en tu declaración anual de impuestos.

Pasos para acceder al beneficio:



LEY 21.631



Contrato de compraventa: Si la vivienda no tiene recepción final, debe existir un contrato de promesa de compraventa que conste en escritura pública o documento protocolizado, suscrito con fecha posterior al 16 de octubre de 2023.



Inscripción: La compraventa debe celebrarse a partir de la fecha de entrada en vigencia de la ley y la vivienda debe estar inscrita a nombre de la persona beneficiaria en el Conservador de Bienes Raíces antes del 1 de octubre de 2024.

¿Quiénes deben informar?:



LEY 21.631



La ley obliga a las entidades acreedoras (bancos e instituciones financieras) informar tanto al Servicio de Impuestos Internos (SII) como al contribuyente, información relacionada de los créditos con garantía hipotecaria en la forma y plazos que el Servicio de Impuestos Internos (SII) determine.



Ejemplo práctico 1 de beneficio tributario



Datos del crédito hipotecario:

- Valor de la vivienda: UF 2.500 (aproximadamente \$87.500.000).
- Crédito hipotecario: UF 2.000 (aproximadamente \$70.000.000).
- Plazo: 20 años.
- Dividendo mensual estimado: \$500.000 (incluye capital e intereses).



Cálculo del beneficio anual:

- Pagos totales del año (12 dividendos): \$6.000.000.
 - Tope del beneficio: 16 UTM (\$1.027.456 en 2023).
 - Beneficio tributario: Recibirás el monto menor entre los dividendos pagados y el tope de 16 UTM.
- En este caso, el beneficio será de \$1.027.456 al año.(UTM 2023)



Ejemplo práctico 2 de beneficio tributario



Datos del crédito hipotecario:

- Valor de la vivienda: UF 3.500 (aproximadamente \$122.500.000).
- Crédito hipotecario: UF 3.000 (aproximadamente \$105.000.000).
- Plazo: 20 años.
- Dividendo mensual estimado: \$700.000 (incluye capital e intereses).



Cálculo del beneficio anual:

- Pagos totales del año (12 dividendos): \$8.400.000.
- Tope del beneficio: 16 UTM (\$1.027.456 en 2023).
- Beneficio tributario: Recibirás el monto menor entre los dividendos pagados y el tope de 16 UTM.

En este caso, el beneficio será de \$1.027.456 al año.(UTM 2023)



MUCHAS GRACIAS

<https://www.integramas.cl>



Desearles que tengan una buena vida
y grata convivencia en su nuevo barrio

