

Minuta exenciones DFL 2

1. Antecedentes históricos

Esta norma proviene de 1959, es decir, los beneficios tributarios contenidos en ella fueron regulados con anterioridad a la instauración del sistema de impuesto a la renta (1974) y todas sus modificaciones posteriores. Esta normativa tuvo por objeto fomentar la adquisición de inmuebles con destino habitacional y no como un instrumento de rentas del capital. Sin embargo, con el correr de los años esta normativa fue objeto de un mal uso al transformarse en un instrumento que permitía la acumulación de inmuebles con un fin exclusivamente rentista distorsionando su objetivo, al ser utilizado por personas y por sociedades inmobiliarias.

- El año 2010 con la Ley 20.455 se establece una fuerte limitación. A partir del 01 de noviembre de 2010, solo podrían acceder a este beneficio las personas naturales y por un máximo de dos inmuebles por persona, sin embargo, se mantuvo la norma sin limitaciones respecto de aquellas viviendas adquiridas hasta el 30 de octubre de dicho año.
- Un segundo momento de modificaciones ocurre en 2020 (Ley 21.210). Hasta esta fecha los inmuebles que eran donados o heredados no se contabilizaban para el cálculo del límite de dos propiedades. De esta forma a partir de enero de 2020, los inmuebles adquiridos por esta vía pasan a ser contabilizados dentro del límite de dos inmuebles.
- Por último, la Ley 21.420 de enero de 2022 eliminó el beneficio para aquellos que adquirieron inmuebles antes del 01 de enero de 2010, es decir, el tope de 2 inmuebles por persona es independiente de la fecha de adquisición de estos y además las personas jurídicas pierden todo beneficio.

La Comisión de Expertos de 2021 propuso eliminar esta exención.

2. Propuesta de modificación

El proyecto de ley contempla el término total de esta exención respecto de arriendo y del impuesto a la herencia, manteniendo aquellos beneficios que tienen una clara identificación con la adquisición de inmuebles con fines habitacionales.

- a) Se mantiene la reducción en el pago de impuesto territorial
- b) Se mantiene la reducción del impuesto de timbres y estampillas
- c) Se mantiene la reducción del pago de derechos por la inscripción del inmueble ante el conservador de bienes raíces.

3. Contribuyentes que podrían tener cambios en la tributación con la eliminación de la exención de ingresos por arriendos

La tabla 1 muestra la cantidad de personas propietarias de dos o más DFL2, las que podrían potencialmente aumentar el pago de impuestos por la eliminación de la exención de ingresos por

arriendo (se asume que quienes son propietarios de una vivienda DFL2 la utilizan para fines habitacionales, o reciben un ingreso por arriendo y pagan un arriendo en otra vivienda, con lo que accederían a un nuevo beneficio tributario, no siendo afectados en términos agregados). Es importante destacar que solamente el 1,7% de la población adulta es dueña de más de un DFL2, cifra que llega a 2,3% en el caso de mayores de 65 años. Si excluimos a las personas en el tramo exento, el número de personas con dos o más DFL2 llega al 1,2% de la población adulta.

Tabla 1. Cantidad de personas con dos o más DFL2, población adulta y mayores de 65 años

	Población mayor de 65 años		Toda la población adulta	
	Cantidad	%	Cantidad	%
Total con dos o más DFL2 incluyendo tramo exento	56,392	2.3%	264,279	1.7%
Dos o más DFL2 en tramo 4% o superior	31,801	1.3%	180,647	1.2%
Dos o más DFL2 en tramo 8% o superior	17,678	0.7%	126,231	0.8%

Fuente: Elaboración propia con información del SII

La tabla 2 muestra que la distribución de personas que se benefician de la exención está fuertemente concentrada en personas de altos ingresos. Así, mientras el 0,7% de las personas en el tramo exento son propietarias de dos o más DFL2, más del 30% de las personas con ingresos sobre 120 UTA (más de \$ 7 millones) está en dicha condición.

Tabla 2. Cantidad y % de personas con dos o más DFL2, por tramo de impuestos personales

	Total	Dos o más DFL2	% con dos o más DFL2
Contribuyentes exentos o no declaran	12,671,635	83,632	0.7%
13,5 a 30 UTA (Tasa 4%)	1,673,431	54,416	3.3%
30 a 50 UTA (Tasa 8%)	465,858	40,253	8.6%
50 a 70 UTA (Tasa 13,5%)	180,224	29,599	16.4%
70 a 90 UTA (Tasa 23%)	83,686	18,590	22.2%
90 a 120 UTA (Tasa 30,4%)	58,542	16,321	27.9%
120 a 310 UTA (Tasa 35%)	59,560	19,171	32.2%
Más de 310 UTA (Tasa 40%)	7,904	2,297	29.1%