

Mercado inmobiliario:

Cómo acceder al nuevo beneficio tributario para comprar un inmueble

El fin de la Ley 21.631, del 31/10/2023, es otorgar este incentivo a quienes adquieran una vivienda nueva con crédito hipotecario, con o sin subsidio.

Las ofertas del mercado inmobiliario son muy altas para un deprimido bolsillo de los potenciales compradores. Así, el llamado sueño de la casa propia se ve cada vez más lejano. No obstante, según explica una experta, hay una posibilidad a la que echar mano.

La directora de la Escuela de Auditoría de U. de Las Américas, Viviana Puentes, señala que la Ley 21.631 tiene por objetivo otorgar un beneficio tributario a quienes quieren adquirir una vivienda nueva. “Estos incentivos “no solo alivian la carga financiera de los contribuyentes, sino que también impulsan la inversión en el sector inmobiliario”.

La académica explica que la ley establece un beneficio reembolsable por seis años, que permite a los compradores de viviendas nuevas obtener una reducción directa en el Impuesto Global Complementario; es decir, en su declaración de renta, e incluso recibir un reembolso de hasta 16 UTM (\$1.029.488).

El monto —añade Puentes— se determina al comparar las 16 UTM con la cantidad pagada por concepto de dividendos, optando por el importe menor entre ambos.

“Este beneficio estará en vigencia para las compras entre el 1 de noviembre de 2023 y el 30 de septiembre de 2024”.

¿Cuáles serían los requisitos para obtener el beneficio?

■ LAS CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA:

* Debe estar destinada a la habitación.

* Debe ser adquirida mediante un crédito con garantía hipotecaria otorgado por bancos o instituciones financieras.

■ CONDICIONES DE LA COMPRA:

* La vivienda debe estar construida y con recepción final antes del 1 de noviembre de 2023, siendo la primera venta sobre la misma.

* Se permite el acceso al beneficio para viviendas sin recepción final conforme en la fecha mencionada, siempre que exista un contrato de promesa de compraventa protocolizado después del 16 de octubre de 2023.

* La compraventa debe celebrarse entre el



1 de noviembre 2023 y el 30 de septiembre de 2024.

* La vivienda debe estar inscrita a nombre del beneficiario antes del 1 de octubre de 2024.

Esta Ley 21.631 es compatible con otros beneficios para la adquisición de viviendas, es decir, “no solo es posible combinar este crédito tributario con subsidios existentes, sino que también puede aprovecharse junto con el beneficio tributario de rebaja del gasto en intereses hipotecarios en la base imponible del Impuesto Global Complementario”, explica la directora de la Escuela de Auditoría.

Limitaciones

Sin embargo, existen limitaciones. En el caso de compra de múltiples viviendas susceptibles de este beneficio, el contribuyente puede acogerse solo a una de ellas, con la obligación de declarar su elección en la escritura de compraventa.

En situaciones de adquisición en comunidad, la identificación del comunero que accederá al beneficio debe quedar registrada en la escritura pública correspondiente, concluye Viviana Puentes.