

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
E INSTITUCIONES FINANCIERAS
C H I L E

CARTA CIRCULAR

BANCOS Nº 77
FINANCIERAS Nº 69

Santiago, 23 de Septiembre de 1986

SEÑOR GERENTE:

Préstamos en Letras de Crédito para vivienda, exención tributaria establecida por el artículo 41 de la Ley Nº 18.482. Situación de los gastos accesorios.

Ante diversas consultas planteadas por algunas instituciones financieras, respecto de la exención tributaria de que trata el artículo 41 de la Ley Nº 18.482, esta Superintendencia solicitó al Servicio de Impuestos Internos que, de acuerdo con sus facultades, emitiera un informe acerca del alcance de esa disposición legal, respecto de los gastos que por diversos conceptos se generan en el otorgamiento de los créditos beneficiados con esa franquicia tributaria.

Adjunto a la presente Carta Circular, se transcriben, para su conocimiento, los textos, tanto de la consulta formulada por este Organismo al Servicio de Impuestos Internos, como de la respuesta recibida de dicho Servicio.

Sírvase hacer la anotación marginal correspondiente en las Circular Nºs. 2.168-594 y 2.169-595 de esta Superintendencia.

Saludo atentamente a Ud.,

GUILLERMO RAMIREZ VILARDELL
Superintendente de Bancos e
Instituciones Financieras

Santiago, 31 de julio de 1986

DE: SUPERINTENDENTE DE BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS

A: SEÑOR DIRECTOR DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

"1. Recientemente se ha planteado a esta Superintendencia una consulta relativa a la exención tributaria establecida en el artículo 41 de la Ley N° 18.482, en lo que se refiere a si los gastos que pueden agregarse al monto del nuevo crédito hipotecario destinado a extinguir la deuda quedan igualmente acogidos a dicha franquicia.

"2. En efecto, de conformidad con las normas acordadas por el Comité Ejecutivo del Banco Central de Chile, sobre la materia, en el nuevo crédito que se curse pueden incluirse, además del importe necesario para extinguir el saldo del préstamo primitivo, los gastos notariales y de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de la nueva obligación hipotecaria; los gastos de estudio de títulos y tasación; las diferencias de precio que pueden producirse en la liquidación de las letras de crédito; los costos por el pago anticipado del crédito primitivo, cuando la nueva operación sea otorgada por una entidad financiera diferente a la acreedora del préstamo que se extingue; y, los gastos derivados del reembolso del diferencial de tasa de interés de la parte reprogramada del crédito original que debe hacer el deudor cuando se cambia de institución acreedora. Todo lo anterior, según lo establecido en el numeral 1.2 del Anexo N° 1 del Capítulo II.B.5.5 del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile.

"3. En la consulta que se ha formulado a este Organismo, se ha hecho presente que siendo tales gastos accesorios a la operación que se paga anticipadamente y al nuevo crédito que se contrata para ese objeto, la ley permitiría que fueran incluidos en el importe beneficiado con la exención.

"4. Esta Superintendencia estima de toda conveniencia una definición sobre la materia, atendido que la situación se presentaría en prácticamente la totalidad de las nuevas operaciones de créditos hipotecarios que se cursen con el fin de pagar anticipadamente préstamos de la misma naturaleza otorgados para la adquisición de vivienda.

"5. En consecuencia, y a fin de orientar debida y oportunamente a las instituciones financieras acerca del alcance de dicha exención tributaria, agradeceré a Ud. tenga a bien informarme respecto de la correcta interpretación de la mencionada disposición legal."

Saludo atentamente a Ud.,

(firmado)

GUILLERMO RAMIREZ VILARDELL
Superintendente de Bancos e
Instituciones Financieras

Santiago, 5 de septiembre de 1986

DE: DIRECTOR DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS SUBROGANTE

A: SR. SUPERINTENDENTE DE BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS

"1. Se ha recibido en esta Dirección Nacional su Oficio anotado en el rubro, mediante el cual solicita un pronunciamiento acerca del alcance que cabe darle a la exención tributaria contenida en el artículo 41 de la Ley 18.482, de 1985, específicamente en lo relativo a aquellos gastos contemplados en el numeral 1.2 del anexo N° 1, del Capítulo II.B.5.5, del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile y que en virtud de dicha normativa, pueden agregarse al monto del nuevo crédito hipotecario que cursen las Instituciones Financieras, ciertas cantidades que se devenguen con motivo de esa operación. La consulta radica en que si tales gastos se benefician con la exención de impuesto que la citada disposición legal prevé.

"2. Sobre la materia, cabe en primer término entrar al análisis de la norma legal eximitoria contenida en el mencionado artículo 41 de la Ley N° 18.482, la cual conjuga diversos aspectos que permiten arribar a la conclusión de que los gastos por Ud. consultados, no resultan beneficiados con la exención en estudio.

"En efecto, el citado artículo precisa que la franquicia establecida en la ley, beneficiará a los créditos que cumplan copulativamente los siguientes requisitos:

"a) Que exista un nuevo crédito hipotecario;

"b) Que dicho crédito tenga por fin extinguir una obligación contraída con anterioridad para adquirir una vivienda;
y,

"c) Que el crédito origine una nueva deuda.

"3. Del análisis de los requisitos expuestos precedentemente, se colige que en el caso consultado se trataría de una novación de la obligación primitiva a consecuencia de la cual se extingue tal obligación y conjuntamente se crea una nueva que toma el lugar de la extinguida.

"A lo anterior cabe agregar que siendo la propia ley N° 18.482, quien atribuye el carácter novatorio a la operación en comento, y teniendo presente que las normas que conceden franquicias deben interpretarse en forma restrictiva, se llega necesariamente a la conclusión que la cantidad beneficiada con la exención será estrictamente aquella que tenga por fin extinguir la obligación primitiva, entendiéndose por esta última a la prestación misma que constituye su objeto.

"4. Avalan lo anterior, los requisitos exigidos por el legislador para impetrar tal exención y que se encuentran señalados en el numeral 2 de este Oficio, en especial el mencionado en la letra b), esto es, que el nuevo crédito hipotecario que se contraiga tenga por fin extinguir una obligación anterior; ello explica que el crédito que sustituye al primitivo tiene como límite legal el monto neto de la obligación anterior, naturalmente que con los aumentos cuyo origen sean los derivados del cambio de una prestación por otra, debiendo en consecuencia tributarse por aquella parte que pierde relación directa con el crédito mismo, como son los gastos a que alude en su presentación, ya que no obstante el carácter accesorio que éstos revisten no forman parte del crédito, sino que tienen por objeto en términos generales, hacer operable el sistema de concesión del mismo, o bien, cumplen fines de garantía, prueba de dominio, etc.

"5. Cabe tener presente además que de interpretarse en términos amplios lo que debe comprender la nueva obligación, se perdería el carácter objetivo, general y equitativo perseguido por el legislador y en tal sentido podrían resultar deudores que efectúen este tipo de gastos, beneficiándose más allá de aquellos que novan su obligación en forma pura y simple.

"A este respecto, es necesario agregar que la Ley N° 18.482 contempla expresamente en el inciso primero, segundo y final, este último agregado por el artículo 2° de la Ley N° 18.507, una rebaja de aranceles de los gastos accesorios al nuevo préstamo, de manera que en la actualidad ya hay un efectivo beneficio para tales gastos.

"6. En conclusión, este Servicio estima que en lo que respecta a la materia consultada, la norma liberatoria no comprende las cantidades que excedan al préstamo original, cuando su objeto sea solventar los gastos que esta operación causa."

Saluda a Ud.,

(firmado)
RENE GARCIA GALLARDO
Director Subrogante