

NORMATIVA Y LEGISLACIÓN TRIBUTARIA – 09 AL 13 DE OCTUBRE.

JURISPRUDENCIA ADMINISTRATIVA.

LEY DE IMPUESTO A LA RENTA:

- a. **Oficio N° 2665 de fecha 13.10.2023: Rentas de arrendamiento de bien raíz no agrícola que pierde beneficios del Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959 por cambio de destino.**

Se consulta sobre la tributación de las rentas provenientes del arrendamiento de un bien raíz que inicialmente estaba acogido al Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959, sobre Plan Habitacional (DFL N° 2), pero que cambió su destino a uso comercial en la década de 1990. También se pregunta sobre la aplicación del crédito contra el impuesto global complementario por las contribuciones pagadas durante los años comerciales 2019 a 2022.

En este contexto, el Servicio señala que, dado que el bien raíz cambió su destino de vivienda económica a uso comercial en la década de 1990, ya no tiene derecho a los beneficios del DFL N° 2 durante los años consultados (AT2020 al AT2023).

Las rentas de arrendamiento generadas por este bien raíz, cuando el arrendador es una persona natural que no actúa como empresario individual, están afectas al Impuesto de Primera Categoría (“IDPC”), conforme con la letra b) del N° 1 del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (“LIR”). Estas rentas son gravadas sin deducción alguna.

No obstante, el N° 3 del artículo 39 de la LIR exime del IDPC a los contribuyentes de impuestos finales por la renta efectiva de bienes raíces no agrícolas. Sin embargo, las rentas de arrendamiento estarán gravadas con el Impuesto Global Complementario (“IGC”), de acuerdo con el N° 2 del artículo 54 de la LIR.

De esta manera, la persona natural dueña de un bien raíz no agrícola que genera rentas de arrendamiento se encuentra afecta al IGC conforme al artículo 54, en relación con la letra b) del N° 1 del artículo 20 y el N° 3 del artículo 39, todos de la LIR, siempre que el contribuyente no actúe como empresario individual.

Por su parte, de acuerdo con el N° 5 del artículo 56 del a LIR, las personas naturales propietarias de bienes raíces no agrícolas que tributan en renta efectiva según contrato pueden imputar como crédito las contribuciones pagadas hasta el monto neto del IGC determinado. Este crédito se imputa antes que otros créditos o devoluciones. Cualquier excedente no tiene derecho a devolución ni a imputación a otro impuesto. Para tal efecto, el respectivo impuesto territorial deberá estar pagado dentro del año comercial respectivo.

Sin embargo, no se puede utilizar el crédito contra el IGC en el año tributario 2020 por las contribuciones pagadas en el año comercial 2019, ya que la disposición del N° 5 del artículo 56 de la LIR entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2020, sin perjuicio que dichas contribuciones podían ser rebajadas de la renta bruta global de acuerdo con la letra a) del

artículo 55 de la LIR, siempre que las rentas de los bienes raíces hayan sido computadas en la renta bruta global.

- b. Oficio N° 2666 de fecha 13.10.2023: **Clasificación de ingresos de empresa inmobiliaria y constructora respecto de rentas provenientes del arriendo de un bien raíz que forma parte del patrimonio de la empresa.**

Se consulta sobre la clasificación de los ingresos obtenidos por una empresa inmobiliaria y constructora, provenientes de rentas de arrendamiento de bienes raíces no amoblados, que habrían sido construidos para su venta, no obstante, una vez concluido el proyecto y vendido algunas unidades, decide no continuar con su venta, permaneciendo, en definitiva, los inmuebles en el patrimonio de la empresa. La pregunta es si estos ingresos deben considerarse de acuerdo con el N° 3 o el N° 1 del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (“LIR”) en Chile.

Al respecto, informa el SII que, por disposición expresa de la ley, salvo los casos que contempla el párrafo final del N° 2 del artículo 20 de la LIR, los ingresos obtenidos por una empresa inmobiliaria y constructora provenientes de las rentas de arrendamiento de bienes raíces no amoblados, que son parte del patrimonio de la empresa, se comprenden en el N° 1 del artículo 20 de la LIR, quedando gravadas con el régimen general, esto es, Impuesto de Primera Categoría e impuestos finales.