

Paso a Paso

Asistente de Arriendo de Bienes Raíces

Al realizar tu Declaración de Renta, debes considerar todos tus ingresos, incluyendo los obtenidos por concepto de arriendo y/o usufructos de bienes raíces. Al momento de realizar el cálculo de todos los ingresos que obtuviste en el año, también revisaremos si tienes exenciones por DFL-2 y determinaremos si te corresponde o no pagar Impuesto a la Renta.

Para evitar cualquier dificultad u observación, **utiliza este Asistente que busca facilitarte el proceso de Declaración de Renta.**

Los siguientes son los pasos que deberás realizar para completar la información:

1. El asistente de Bienes Raíces se desplegará automáticamente al realizar tu Declaración de Renta. También puedes acceder desde **sii.cl**, menú **Servicios Online, Declaración de Renta**, opción **Asistentes para Cálculos**. Lo primero es seleccionar el año tributario que vas a declarar.

Asistente de cálculo de arriendos de Bienes Raíces
A continuación seleccione el periodo tributario que desea declarar.

Seleccione el año tributario

2. Se desplegará una lista personalizada con la información disponible en las bases del Servicio sobre tus propiedades, tales como el Rol, comuna, destino, entre otros.

Asistente de cálculo de arriendos de Bienes Raíces

Indique el tipo de uso/operación que realizó con las propiedades registradas a su nombre, el año anterior:

Nombre o razón social	NOMBRE APELLIDO APELLIDO		RUT	123456789-0					
PERSONA NATURAL CHILENA									
Clasificación de propiedades por tipo de uso									
Editar datos	Unir roles	ROL	Comuna	Destino	Del giro	Tipo de uso/operación	RUT arrendatario/ usufructuario	N° meses o fecha transacción	Ingreso anual actualizado \$
1	<input type="checkbox"/>	25 35	Santiago	Habitacional	Seleccione	Seleccione			
2	<input type="checkbox"/>	17 79	Santiago	Habitacional	Seleccione	Seleccione			

NOTA: Debe indicar el tipo de uso vigente al 31 de diciembre del año anterior. En caso de haber arrendado la propiedad a un tercero, debe marcar "arriendo" independiente del tiempo dentro del año.

3. Revisa con detención la información disponible sobre tus propiedades, para confirmar que esta sea correcta y se encuentre actualizada. Puedes desplegar mayor detalle, tales como el porcentaje (%) de derechos y fecha de adquisición, seleccionando la opción **Ver más información**.

Clasificación de propiedades por tipo de uso

Editar datos	Unir roles	ROL	Comuna	Destino	Del giro
1	<input type="checkbox"/>	25 35	Santiago	Habitacional	Seleccione
2	<input type="checkbox"/>	17 79	Santiago	Habitacional	Seleccione

NOTA: Debe indicar el tipo de uso vigente al 31 de diciembre del año anterior. En caso de haber arrendado la propiedad a un tercero, debe marcar "arriendo" independiente del tiempo dentro del año.

Selector de campos

- Unir roles
- % De derecho de la propiedad
- Fecha de adquisición
- DFL2
- Contribución pagada
- Sobretasa pagada

Desplegada la información, verás la siguiente pantalla:

Asistente de cálculo de arriendos de Bienes Raíces

Indique el tipo de uso/operación que realizó con las propiedades registradas a su nombre, el año anterior:

Nombre o razón social	NOMBRE APELLIDO APELLIDO		RUT	123456789-0									
PERSONA NATURAL CHILENA													
Clasificación de propiedades por tipo de uso													
Editar datos	Unir roles	ROL	Comuna	% Derecho	Fecha de Adquisición	DFL2	Destino	Contribución pagada \$	Sobretasa pagada \$	Tipo de uso/operación	RUT arrendatario/ usufructuario	N° meses o fecha transacción	Ingreso anual actualizado \$
1	<input type="checkbox"/>	25 35	Santiago	50	10-04-1995	SI	Habitacional	55.000	0	Seleccione			
2	<input type="checkbox"/>	17 79	Santiago	100	23-09-1940	SI	Habitacional	150.000	0	Seleccione			

NOTA: Debe indicar el tipo de uso vigente al 31 de diciembre del año anterior. En caso de haber arrendado la propiedad a un tercero, debe marcar "arriendo" independiente del tiempo dentro del año.

4. Si alguno de los datos no corresponde o se encuentra desactualizado, edita la información seleccionando la opción **Editar datos**. Puedes corregir la fecha de adquisición, el porcentaje de derechos, si es Agrícola o No Agrícola y el destino, es decir, si la propiedad tiene destino agrícola, comercial, habitacional, bodega y almacenaje, entre otros. Los únicos datos que se mantienen fijos son el ROL, dirección y comuna.

Considera que la plataforma te permitirá hacer los ajustes que indiques para efectos del cálculo, sin embargo, no reemplazará la información contenida en las bases de datos del SII. Por ello, posteriormente deberás corregir a través de las opciones disponibles en **Avalúos y contribuciones de Bienes Raíces**, opción **Solicitudes de Bienes Raíces**.

Editar datos	ROL	Comuna
1	25	35
2	17	79

Editar propiedad

ROL del Bien Raíz: 25 - 35 Comuna: Santiago

Dirección: Avenida Julio Martínez 123

Fecha adquisición: dd-mm-aaaa Porcentaje de derechos: % Agrícola o No Agrícola: No Agrícola

Destino: Habitacional DFL-2 Marque Sí o No: Sí

Contribución anual pagada: \$ Sobretasa anual pagada: \$

5. Si falta alguna propiedad en el listado, puedes agregarla seleccionando la opción **Agregar una propiedad** y completando la información que se solicitará, tales como el ROL, comuna, dirección, entre otros.

Tipo de uso/operación	RUT arrendatario/ usufructuario
Seleccione	
Seleccione	

Agregar Propiedad

de un tipo de uso durante el mismo año, se debe declarar el licitarse con solo un arriendo en el año independiente de la

Agregar propiedad

ROL del Bien Raíz: Seleccione Comuna: Seleccione

Dirección: Dirección

Fecha adquisición: dd-mm-aaaa Porcentaje de derechos: % Agrícola o No Agrícola: Seleccione

Destino: Seleccione DFL-2 Marque Sí o No: Seleccione

Contribución anual pagada: \$ Sobretasa anual pagada: \$

6. Si una propiedad figura en tu listado, pero ya no es tuya, indícalo seleccionando la opción **“No reconoce propiedad como propia”** en la columna **Tipo de Uso / Operación**.

Clasificación de propiedades por tipo de uso

Destino	Tipo de uso / operación	RUT us
Habitacional	Seleccione	
Habitacional	Arriendo	
	Arriendo amoblado	
	Usufructo	
	Uso personal	
	Cesión a título gratuito	
	Aporte a sociedad	
	No reconoce propiedad como propia	
	Agrícola sin explotación	
	Explotación agrícola	
	Activo fijo	

Ayuda

7. El paso siguiente es indicar qué uso le das a cada una de tus propiedades. Siempre debes marcar las opciones relacionadas con arriendo o usufructo si tuviste ingresos por estos conceptos durante el año comercial anterior. Si no es así, selecciona la opción que corresponda.

Tipo de uso / operación

Seleccione

- Arriendo
- Arriendo amoblado
- Usufructo
- Uso personal
- Cesión a título gratuito
- Aporte a sociedad
- No reconoce propiedad como propia
- Agrícola sin explotación
- Explotación agrícola
- Activo fijo

ARRIENDO O ARRIENDO AMOBLADO: El bien raíz se utilizó para el arriendo (amoblado o sin amoblar) durante el periodo declarado, ya sea por algunos meses o el año completo. Si fue por menos de 30 o 31 días, se considera como un mes.

USUFRUCTO: La propiedad es tuya, sin embargo, una tercera persona goza del usufructo de esta, es decir, tiene derecho a utilizarla, ya sea a cambio de una retribución económica o a título gratuito. Esta figura se usa habitualmente en testamentos por herencias. Si seleccionas esta opción, debes cumplir con las formalidades correspondientes, por ejemplo, la escritura pública y la respectiva inscripción en el conservador de bienes raíces.

USO PERSONAL: Utilizas la propiedad con fines personales, por ejemplo, para vivir en la vivienda.

Tipo de uso / operación

Seleccione

- Arriendo
- Arriendo amoblado
- Usufructo
- Uso personal
- Cesión a título gratuito
- Aporte a sociedad
- No reconoce propiedad como propia
- Agrícola sin explotación
- Explotación agrícola
- Activo fijo

CESIÓN A TÍTULO GRATUITO: Una empresa utiliza la propiedad con tu autorización, sin embargo, no obtienes ingresos por la misma, figura que se usa habitualmente para acreditar domicilio. Si seleccionas esta opción, debes tener el respectivo contrato ante notario.

APORTE A SOCIEDAD: Es cuando mediante escritura pública aportas una propiedad a una empresa como capital inicial o como modificación de este. La propiedad debe transferirse a la sociedad a través del Conservador de Bienes Raíces.

NO RECONOCE PROPIEDAD COMO PROPIA: Contribuyente declara que propiedad registrada no es suya, durante el año anterior completo.

AGRÍCOLA SIN EXPLOTACIÓN: No se realiza explotación económica como cultivos agrícolas, empastadas, crianza de ganado, cuidado y conservación de los bosques naturales o artificiales, u otros de análoga significación económica.

EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA: Propiedad en la que se realiza la explotación económica como cultivos agrícolas, empastadas, crianza de ganado, cuidado y conservación de los bosques naturales o artificiales, u otros de análoga significación económica.

ACTIVO FIJO (en caso de empresarias y empresarios individuales y/o personas jurídicas): Son aquellos bienes raíces destinados al uso de una actividad económica. Es decir, corresponde a las propiedades que han sido adquiridas para hacer posible el funcionamiento de la empresa y no para revenderlos o ser incorporados a los artículos que se fabrican o los servicios que se prestan.

*Considera que si vienes informando en la Declaración Jurada de arriendos (1835) o de Usufructo (1897), esta información se pondrá en el asistente.

8. Si indicaste que el uso de la propiedad es para arriendo, arriendo amoblado, usufructo, cesión a título gratuito o aporte a sociedad, deberás completar las siguientes columnas: **RUT del arrendador/usufructuario** y **N° de meses, fecha de la transacción** e **ingreso anual actualizado** en caso de que corresponda.

- Si tuviste más de un arrendador y/o usufructuario durante el año, indica el que estaba vigente al 31 de diciembre del año anterior o el último registrado durante el año
- En el caso que el uso de la propiedad sea cesión a título gratuito o aporte a sociedad, indica el RUT de la persona o empresa que hizo uso efectivo de la propiedad y la fecha de la transacción.

Editar datos	Unir roles	ROL	Comuna	Destino	Tipo de uso/operación	RUT arrendatario/ usufructuario	N° meses o fecha transacción	Ingreso anual actualizado
1		25	35	Santiago	Habitacional	Arriendo		
2		17	79	Santiago	Habitacional	Seleccione		

RUT arrendatario / usufructuario
Debe indicar RUT de contribuyente que hizo uso efectivo de la propiedad, según lo indicado anteriormente.

N° meses o fecha transacción
Si seleccionó arriendo o usufructo debe indicar los meses del año que fue arrendado. En caso de indicar cesión a título gratuito o aporte a sociedad, debe indicar la fecha en que se realizó.

9. En la columna **Ingreso Anual Actualizado** deberás informar los ingresos que obtuviste por la propiedad actualizados. De no tener el monto actualizado, el asistente te ofrecerá una calculadora en la que podrás indicar el ingreso mensual, para así obtener el Ingreso Anual Actualizado, según el factor de IPC del periodo.

Propiedades por tipo de uso

Tipo de uso/operación	RUT arrendatario/ usufructuario	N° meses o fecha transacción	Ingreso anual actualizado

Agregar Propiedad Descargar información

Ingresos por arriendos y/o usufructos mensuales

ROL del Bien Raíz: 25 - 35 Comuna: Santiago Dirección: Avenida Julio Martínez 123

Debe completar los ingresos mensuales, sin considerar factores de actualización por IPC por concepto de arriendo y/o usufructo. Estos monto se traspasarán a códigos del Formulario 22 en caso que así corresponda.

Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio
Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre

Total Ingreso Anual Actualizado

Cancelar Guardar y volver

10. Una vez que hayas completado la información correspondiente a todas tus propiedades, presiona Continuar.

Ingresos de personas naturales sin Inicio de Actividades / Ingresos por propiedades no asignadas a empresario individual

Bienes Raíces Agrícolas
Total ingresos afectos por arriendo y/o usufructo (+) \$ 4.900.000 Monto será traspasado a código 1592 de F22

Bienes Raíces NO Agrícolas
Total ingresos brutos por arriendo y/o usufructo (+) \$ 27.000.000
Total ingresos NO renta por arriendos de DFL2 (-) \$ 18.000.000

ROL1	ROL2	Destino	Ingreso Anual
25	35	Habitacional	9.000.000
17	79	Habitacional	9.000.000

Total ingresos afectos de Bienes Raíces NO Agrícolas (=) \$ 9.000.000 Monto será traspasado a código 1849 de F22

Total ingresos por arriendos y/o usufructos afectos (=) \$ 13.900.000

Contribuciones y sobretasa 7 bis pagada			
Bienes Raíces Agrícolas			
Contribuciones disponibles para crédito	(+) \$	42.000	Monto será traspasado a código 1899 de F22
Bienes Raíces NO Agrícolas			
Contribuciones pagadas por BBRR No Agrícolas	(+) \$	680.000	
Contribuciones pagadas por 2 primeros DFL2	(-) \$	400.000	
ROL1	ROL2	Destino	Monto pagado
25	35	Habitacional	200.000
17	79	Habitacional	200.000
Contribuciones disponibles Bienes Raíces No Agrícolas	(=) \$	280.000*	Se declara en código 1637 de F22
Contribuciones disponibles *	(=) \$	322.000	

* Contribuciones que pueden ser utilizadas como rebaja o como crédito de Impuesto de Global Complementario.

IMPORTANTE:

- Los beneficios de DFL-2 se asignarán a tus dos propiedades más antiguas que cumplan los requisitos. Si las arriendas estarán libre de tributación, por lo que no deberás pagar impuestos por los ingresos percibidos por su arriendo.
- Podrás utilizar las contribuciones pagadas (considera que este monto NO incluye la cuota de aseo municipal que se cobra junto a la contribución) y Sobretasa 7 bis pagadas como rebaja o crédito en contra del impuesto a pagar, si corresponde, por las propiedades que declares ingresos.

Ingresos de personas naturales sin Inicio de Actividades / Ingresos por propiedades no asignadas			
Bienes Raíces Agrícolas			
Total ingresos afectos por arriendo y/o usufructo	(+) \$	4.900.000	Monto será tra
Bienes Raíces NO Agrícolas			
Total ingresos brutos por arriendo y/o usufructo	(+) \$	27.000.000	
Total ingresos NO renta por arriendos de DFL2	(-) \$	18.000.000	
ROL1	ROL2	Destino	Ingreso Anual
25	35	Habitacional	9.000.000
17	79	Habitacional	9.000.000

Ingresos No Renta

Contribuciones y sobretasa 7 bis pagada			
Bienes Raíces Agrícolas			
Contribuciones disponibles para crédito	(+) \$	42.000	
Bienes Raíces NO Agrícolas			
Contribuciones pagadas por BBRR No Agrícolas	(-) \$	680.000	
Contribuciones pagadas por 2 primeros DFL2	(+) \$	400.000	
ROL1	ROL2	Destino	Monto pagado
25	35	Habitacional	200.000
17	79	Habitacional	200.000
34	61	Habitacional	280.000
91	46	Agrícola	60.000
Contribuciones disponibles Bienes Raíces No Agrícolas	(=) \$	280.000*	
Contribuciones disponibles *	(=) \$	322.000	

* Contribuciones que pueden ser utilizadas como rebaja o como crédito de Impuesto de Global Con

Contribuciones disponibles como crédito*

Contribuciones no disponibles como crédito

Contribuciones disponibles como crédito*

- * Considera que el monto que te propone el asistente corresponde al valor de contribuciones pagadas, que **NO incorpora la cuota de aseo municipal** que se paga junto al impuesto territorial. Puedes consultar el detalle en sii.cl > *Servicios Online* > *Avalúos y Bienes Raíces* > *Contribuciones*.

11. Una vez verificados e ingresados todos los datos se da por terminado el asistente, mostrando la siguiente pantalla.



Has ingresado los datos exitosamente

Los valores serán traspasados a su propuesta de F22 según la información indicada. De ser necesario, solicitarán antecedentes para una futura fiscalización.

La información de los ingresos obtenidos se completará automáticamente en tu Formulario 22, para así calcular los impuestos a pagar, si corresponde de acuerdo a tus características y las de tus propiedades.