

Arriendo de Bienes Raíces

Operación Renta 2025



DOMINA RENTA COMO UN PRO



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

[Continuar](#)

2. Se desplegará la información que el SII tiene de tus propiedades. Revisa y completa con los datos que se solicitan. 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	12.345.678-9						
PERSONA NATURAL CHILENA									
Clasificación de propiedades por tipo de uso									
Editar datos	Utr roles	ROL	Comuna	DFL-2	Destino	Tipo de uso/operación	RUT arrendatario/ usufructuario	N° meses o fecha transacción	Ingreso anual actualizado \$
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25 35	Santiago	No	Habitacional	Arriendo	12.345.678-9	12	50.000.000
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	17 79	Santiago	No	Habitacional	Usufructo	12.345.678-9	12	150.000.000

Ver más información | Ayuda | Agregar Propiedad | Descargar información

Instrucciones generales:

- Permite editar datos de un bien raíz: % de derecho, fecha de adquisición, DFL-2, entre otros.
- Sirve para agrupar propiedades habitacionales con estacionamientos y/o bodegas.
- Opción que calcula los ingresos mensuales con factor IPC.
- Entrega mayor información sobre el campo seleccionado.

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.

[Volver](#) [Continuar](#) [Guardar](#)

Arriendo de Bienes Raíces

3. Para obtener más datos presiona la flecha (🔍) en más información, luego selecciona los campos que deseas ver en tabla principal.



Selector de campos ✕

- Unir roles
- % De derecho de la propiedad
- Fecha de adquisición
- Contribución pagada
- Sobretasa pagada
- Valor m²

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	12.345.678-9
-----------------------	--------------------------	-----	--------------

PERSONA NATURAL CHILENA

Clasificación de propiedades por tipo de uso

Editar datos	Unir roles	ROL	Comuna	% Derecho	Fecha Adquisición	DFL-2	Destino	Contribuciones pagadas	Tipo de uso/operación	RUT arrendatario/ usufructuario	N° meses o fecha transacción	Ingreso anual actualizado \$	Valor por m ²
1	<input type="checkbox"/>	25 35	Santiago	100	01-01-2024	No	Habitacional	\$50.000	Arriendo	12.345.678-9	12	50.000.000	50.000
2	<input type="checkbox"/>	17 79	Santiago	100	01-01-2024	No	Habitacional	\$50.000	Usufructo	12.345.678-9	31-12-2024	150.000.000	50.000

Ver más información 🔍
Ayuda ?
Agregar Propiedad 🏠
Descargar información ⬇️

Instrucciones generales:

- Permite editar datos de un bien raíz: % de derecho, fecha de adquisición, DFL2, entre otros.
- Opción que calcula los ingresos mensuales con factor IPC.
- Sirve para agrupar propiedades habitaciones con estacionamientos y/o bodegas.
- Entrega mayor información sobre el campo seleccionado.

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.

Volver
Continuar
Guardar

Arriendo de Bienes Raíces

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
	25 - 35	Santiago
	17 - 79	Santiago

Editar propiedad

ROL del Bien Raíz		Comuna
25	- 35	Santiago
Dirección		m ²
Avenida Julio Martínez 123		170
Fecha adquisición	Porcentaje de derechos	Agrícola o No Agrícola
dd-mm-aaaa	%	No Agrícola
Destino		DFL-2 Marque Sí o No
Habitacional		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.

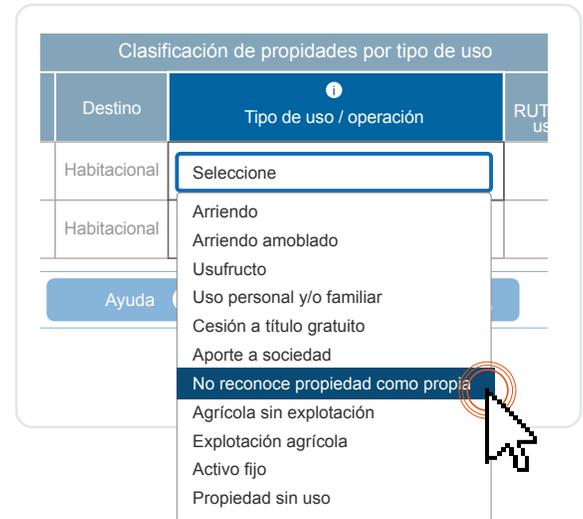
Agregar Propiedad 

Agregar propiedad

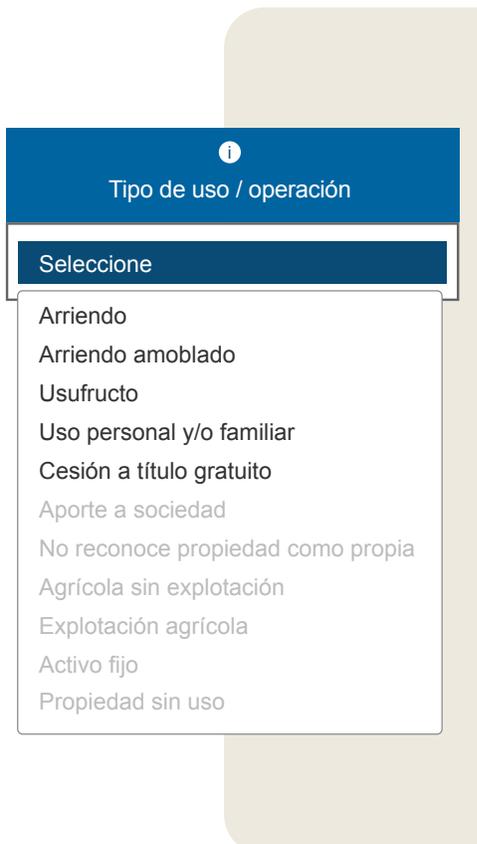
ROL del Bien Raíz		Comuna
	-	
Dirección		m ²
Fecha adquisición	Porcentaje de derechos	Agrícola o No Agrícola
dd-mm-aaaa	%	No Agrícola
Destino		DFL-2 Marque Sí o No
Habitacional		Sí
Contribución anual pagada		Sobretasa anual pagada
\$		\$

Arriendo de Bienes Raíces

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.



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.



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 Y/O FAMILIAR: Utilizas la propiedad con fines personales, por ejemplo, para vivir en la vivienda.

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.

Arriendo de Bienes Raíces

i
 Tipo de uso / operación

Seleccione

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

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.

PROPIEDAD SIN USO: cuando el bien raíz no tuvo ningún tipo de uso por parte del contribuyente.



TEN EN CUENTA QUE:

- ⌚ Si vienes informando en la Declaración Jurada de arriendos (1835) o de Usufructo (1897), esta información se propondrá en el asistente.

Arriendo de Bienes Raíces

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 o 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.

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.

Contribuciones pagadas	Tipo de uso/operación	RUT arrendatario/ usufructuario	N° meses o fecha transacción	Ingreso anual actualizado \$	Valor por m ²
\$50.000	Arriendo	12.345.678-9	12	50.000.000	50.000
\$50.000	Arriendo	12.345.678-9	31-12-2024	150.000.000	50.000

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.

RUT arrendatario/ usufructuario	N° meses o fecha transacción	Ingreso anual actualizado

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

Arriendo de Bienes Raíces

10.

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

Volver

Continuar

Guardar

Ingresos como persona natural

Bienes Raíces Agrícolas

Total ingresos afectos por arriendo y/o usufructo	(+) \$	15.000.000	Se declara en código 1892 de F22
---	--------	------------	----------------------------------

Bienes Raíces NO Agrícolas

Total ingresos brutos por arriendo y/o usufructo	(+) \$	6.000.000	
Total ingresos NO renta por arriendos de DFL2	(-) \$	4.000.000	
Total ingresos afectos de Bienes Raíces NO Agrícolas	(=) \$	2.000.000	Se declara en código 1849 de F22

Total ingresos por arriendos y/o usufructos afectos	(=) \$	17.000.000	
---	--------	------------	--

Contribuciones y sobretasa 7 bis pagada

Bienes Raíces Agrícolas

Contribuciones disponibles para crédito	(+) \$	500.000	Se declara en código 1893 de F22
---	--------	---------	----------------------------------

Bienes Raíces NO Agrícolas

Contribuciones pagadas por BBRR No Agrícolas	(+) \$	150.000	
Contribuciones pagadas por 2 primeros DFL2	(-) \$	50.000	
Contribuciones disponibles Bienes Raíces No Agrícolas	(=) \$	100.000*	Se declara en código 1637 de F22

Contribuciones disponibles *	(=) \$	600.000*	
------------------------------	--------	----------	--

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

Arriendo de Bienes Raíces

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 como persona natural		
Bienes Raíces Agrícolas		
Total ingresos afectos por arriendo y/o usufructo	(+) \$	15.000.000
Bienes Raíces NO Agrícolas		
Total ingresos brutos por arriendo y/o usufructo	(+) \$	6.000.000
Total ingresos NO renta por arriendos de DFL2	(-) \$	4.000.000
Total ingresos afectos de Bienes Raíces NO Agrícolas	(=) \$	2.000.000
Total ingresos por arriendos y/o usufructos afectos	(=) \$	17.000.000

Ingresos No Renta

Contribuciones y sobretasa 7 bis pagada		
Bienes Raíces Agrícolas		
Contribuciones disponibles para crédito	(+) \$	500.000
Bienes Raíces NO Agrícolas		
Contribuciones pagadas por BBRR No Agrícolas	(+) \$	150.000
Contribuciones pagadas por 2 primeros DFL2	(-) \$	50.000
Contribuciones disponibles Bienes Raíces No Agrícolas	(=) \$	100.000*
Contribuciones disponibles *	(=) \$	600.000*

Contribuciones disponibles como crédito

Contribuciones NO disponibles como crédito

Contribuciones disponibles como crédito

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



CONSIDERA QUE: Si 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 contribuciones de bienes raíces > Mis bienes raíces (información integrada) > Consultar antecedentes de bienes raíces

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 se solicitarán antecedentes adicionales.

[Modificar datos](#)

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.

