

ORD. N°_49

**ANT.: Consulta de 23.12.2010.
XXXXXXXXXX
RUT yyyyyyy**

MAT.: Emite Pronunciamiento.

PROVIDENCIA, 16.02.2011

**DE : SR. BERNARDO SEAMAN GONZÁLEZ
DIRECTOR REGIONAL**

**A : SRA. XXXXXXXXX
Zzzzzzzzzz, Ñuñoa.**

Mediante presentación de fecha 23.12.2010, doña XXXXXXXXX, RUT yyyyyyyyyy, domiciliada en zzzzzzzzzz de la Comuna de Ñuñoa, que gira en el rubro de arrendador, solicita pronunciamiento respecto de la tributación que afecta a los arriendos de bienes raíces no agrícolas.

En específico señala que se dedica a la explotación de bienes raíces no agrícolas. Por una parte, arrienda un bien raíz por un valor inferior al 11% del avalúo fiscal y por otro lado, arrienda un segundo bien raíz no agrícola, en el cual la renta o canon de arrendamiento es superior al 11% del avalúo fiscal. Su consulta es si en su declaración debe incluir ambos ingresos o si estos se afectan con primera y global o si uno de ellos sólo con primera categoría y el segundo con primera categoría e impuesto global complementario.

Sobre el particular es necesario tener presente, en primer lugar lo señalado en el artículo 20 N° 1 letra d) de la Ley de la Renta, que al efecto señala:

“d) Se presume que la renta de los bienes raíces no agrícolas es igual al 7% de su avalúo fiscal, respecto del propietario o usufructuario. Sin embargo, podrá declararse la renta efectiva siempre que se demuestre mediante contabilidad fidedigna de acuerdo con las normas generales que dictará el Director. En todo caso, deberá declararse la renta efectiva de dichos bienes cuando ésta exceda del 11% de su avalúo fiscal.

No se aplicará presunción alguna respecto de aquellos bienes raíces no agrícolas destinados al uso de su propietario o familia. Asimismo, no se aplicará presunción alguna por los bienes raíces destinados a casa habitación acogidos al Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, ni respecto de los inmuebles destinados al uso de su propietario y de su familia que se encuentren acogidos a las disposiciones de la Ley N° 9.135.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos anteriores, tratándose de sociedades anónimas que posean o exploten a cualquier título bienes raíces no agrícolas, se gravará la renta efectiva de dichos bienes. Será aplicable en este caso lo dispuesto en los últimos dos incisos de la letra a) de este número.”

Por su parte, en el N° 3 del artículo 39 de la Ley de la Renta, se indica que se encuentran exentas del impuesto de primera categoría:

“3°.- Las rentas de los bienes raíces no agrícolas sólo respecto del propietario o usufructuario que no sea sociedad anónima, sin perjuicio de que tributen con el Impuesto Global Complementario o Adicional. Con todo, esta exención no regirá cuando la renta efectiva de los bienes raíces no agrícolas exceda del 11% de su avalúo fiscal, aplicándose en este caso lo dispuesto en los dos últimos incisos del artículo 20, N° 1, letra a).”

Respecto de lo solicitado es necesario tener en consideración que la renta líquida imponible de la actividad referida en el artículo 20 N° 1 letra d) de la Ley de Impuesto a la Renta, esto es, actividad de explotación de bienes raíces no agrícolas, se determina sobre la base del conjunto de los citados bienes, considerándose, en consecuencia, tanto aquellos cuya renta anual efectiva supere el 11% del avalúo fiscal, como asimismo, aquellos cuya renta anual efectiva sea inferior a dicho límite.

De tal forma, que si la renta total obtenida del conjunto de los bienes raíces no agrícolas explotados, sea igual o inferior al 11% del avalúo fiscal de los mismos bienes en conjunto, el contribuyente que no tenga la calidad de sociedad anónima, se encontrará exento del impuesto de primera categoría, de conformidad a lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Impuesto a la Renta en su número 3.

De lo dicho se colige además, que si la renta total obtenida del conjunto de bienes raíces no agrícolas supera el 11% del avalúo fiscal de los mismos, el contribuyente quedará afecto a Primera Categoría y Global Complementario o Adicional según sea el caso.

Sobre esta materia, se ha pronunciado expresamente este Servicio, entre otros, en Ord. N° 1.436 de 07.07.2008.

Respecto de estas materias, es posible consultar en la página web de este Servicio, www.sii.cl, respecto de las normas legales y reglamentarias citadas.

Saluda atentamente a usted,

BERNARDO SEAMAN GONZÁLEZ
Director Regional