

**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
XV DIRECCIÓN REGIONAL METROPOLITANA SANTIAGO ORIENTE
DEPARTAMENTO JURÍDICO
77318662423**

**ORD. N° 77318316512
ANT. Consulta del contribuyente.
MAT. Renta de bienes raíces no agrícolas.**

Providencia, 15/11/2018

**DE: DIRECTOR REGIONAL
PARA:**

1.- Se ha recibido en este Servicio su presentación del antecedente, por medio de la cual consulta sobre el tratamiento tributario de las rentas de arrendamiento de un bien raíz, obtenidas por una persona natural, según se expone a continuación:

Señala que es propietario de un departamento ubicado en la comuna de Providencia, que da en arriendo a una empresa, la que lo informó en la "Declaración Jurada Formulario 1835 sobre Bienes Raíces Arrendados".

En virtud de lo anterior, se le notificó que su Declaración de Impuesto a la Renta, AT 2018 tenía una inconsistencia. Luego de concurrir a las oficinas del Servicio de Impuestos Internos, se estableció que existía una diferencia de impuesto de \$273.052, en razón de las rentas percibidas por el arriendo del bien raíz, procediéndose a rectificar dicha diferencia.

En relación a lo anterior, expresa que le merece duda el impuesto determinado, por el hecho de tratarse de un bien raíz no agrícola. En particular solicita un pronunciamiento respecto de:

a) Aplicabilidad de la exención que establece el artículo 39 N° 3 de la Ley sobre Impuesto a la Renta para las rentas provenientes de bienes raíces no agrícolas.

b) En concordancia con lo anterior, atendida las disposiciones del artículo 54 N°3 de la Ley de la Renta, solicita confirmar si procedería entonces informar esta renta en la línea 10 del Formulario 22, incrementando así la base imponible para, en la línea 32, aplicar el crédito por el impuesto determinado para esta renta, según el artículo 56 N° 2 del mismo cuerpo legal.

2.- Sobre el particular, cabe señalar que, a contar del 01.01.2016 (año tributario 2017), el N° 1, del artículo 20 de la LIR, vigente a contar de la fecha indicada, establece en su letra a), como regla general, que los contribuyentes que posean o exploten a cualquier título bienes raíces se gravarán sobre la renta efectiva de dichos bienes.

Sin perjuicio de lo anterior, la letra b), del referido N°1, dispone que en el caso de contribuyentes que no declaren su renta efectiva según contabilidad completa y den en arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal, bienes raíces, se gravará la renta efectiva de dichos bienes, acreditada mediante el respectivo contrato, sin deducción alguna.

Asimismo, de acuerdo a la modificación introducida por el artículo 1°, numeral 22), letra b) de la Ley N° 20.780 y 20.899, se informa que a partir del 01.01.2016 se sustituye el número 3° del artículo 39 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, en el sentido que se encuentra exenta del impuesto de primera categoría "la renta efectiva de los bienes raíces no agrícolas obtenida por personas naturales."

Como se aprecia, salvo exenciones establecidas en las leyes, las personas que explotan bienes raíces no agrícolas sí están sujetas al pago del impuesto a la renta (Impuesto Global Complementario o Adicional, según corresponda) y al cumplimiento de las demás obligaciones tributarias anexas y a la fiscalización de este Servicio.

De conformidad a lo anterior, y contestando su consulta signada con la letra a), en la especie, efectivamente resulta aplicable la exención de Impuesto de Primera Categoría, contemplada en el artículo 39 N° 3 de la Ley de la Renta. En efecto, revisado el borrador de Declaración Rectificatoria aportado por el contribuyente (AT2018), los ingresos provenientes del arriendo del bien raíz únicamente fueron agregados a la base imponible del Impuesto Global Complementario, y no a la base imponible de Primera Categoría, por lo que, consecuencialmente, no procede un crédito por este concepto.

De esta forma, en relación a su consulta signada en la letra b), no procede informar dicha renta en la línea 10 del Formulario 22 (rentas exentas de Impuesto Global Complementario, del artículo 54 N° 3 de la Ley de la Renta) ni tampoco en la línea 32 de dicho formulario, para efectos de aplicar el crédito contemplado en el artículo 56 N°3 del referido cuerpo legal, en tanto no se trata de una renta exenta de Impuesto Global Complementario, sino gravada con éste.

3.- Finalmente, se hace presente que las instrucciones e interpretaciones administrativas emitidas sobre el tema en referencia, especialmente la Circular N°37 de 2015, modificada por la Circular N°39 de 2016, y los Oficios Ordinarios N°1949 de 2016 y N°1955 de 2015, entre otros, pueden ser consultadas en el sitio web de este Servicio, www.sii.cl.

Saluda a Ud.,



CHRISTIAN SOTO TORRES
DIRECTOR REGIONAL

PGQ/EWR/VDC

Distribución

Secretaría Depto. Jurídico