

Situaciones que ameritan analizar los contribuyentes que participan en comunidades habitacionales y otras

Publicación actualizada al 29 de julio de 2019

Estimados amigos y clientes:

Muchas veces no conocemos cabalmente la situación que se produce en las entidades en las que participamos, lo que nos puede generar contingencias tributarias, ya que por desconocimiento o comodidad aceptamos un concepto general que tiene una mala aplicación: “organizaciones sin fines de lucro” se interpreta como un paraguas de protección frente a la tributación de lo que ahí se genere y, por lo tanto, nos sentimos liberados de pertenecer a ellas, pero no hay que olvidar que puede generarse una situación un poco confusa, por decir lo menos, que además podría eliminar algunos beneficios que como contribuyentes individuales podemos tener.

Un ejemplo que podría ser casi desconocido es la participación obligada en una Comunidad Habitacional.

¿Mi comunidad habitacional genera ingresos tributarios que yo debo incluir en mis declaraciones?

Primero, debemos saber que nace una comunidad cuando se tiene propiedad en común con otras personas, sean naturales o jurídicas, es decir, hay derechos compartidos sobre un determinado bien (en el caso de la comunidad habitacional, es sobre los bienes comunes).

Por la Ley de copropiedad inmobiliaria, forman parte obligadamente de ella todos los propietarios (no los arrendatarios) de un bien donde existen unidades que tienen bienes comunes (camino, espacios libres no utilizables, salas, lugares donde están los equipos, jardines, etc.), tienen derechos sobre ellos en la proporción que represente el bien privado del cual son propietarios (por ejemplo, en un edificio la distribución es en función del tamaño de los departamentos, bodegas y estacionamientos de propiedad de cada comunero).

Para aterrizar lo anterior en el tema tributario, podemos colocar como ejemplo el uso de salas multiuso, quinchos, lavandería, sauna, piscina, etc., que pueden estar en un edificio y la utilización de esos bienes se asocian al pago de un valor por una prestación que sea gravada desde el punto de vista tributario, lo que es recibido por la comunidad y se destina incluso al pago de los gastos comunes que se generan en el funcionamiento de esos mismos lugares o de otros.

Por ello, un segundo elemento es analizar si todos los valores que “percibe” una comunidad habitacional, pueden ser considerados como no afectos a tributación, lo que requiere tener a la vista la opinión que el Servicio de Impuestos Internos (SII) ha entregado en diversos pronunciamientos sobre la materia, ya que la obligación tributaria es de los comuneros y no de la comunidad, salvo que ésta haya dado cumplimiento a ciertos requisitos formales (iniciación de actividades, RUT, libros, facturas, etc.) para convertirse en contribuyente en sí misma, pero no elimina la tributación final de los comuneros. Así, por ejemplo, una comunidad puede ser contribuyente de Primera Categoría en el arrendamiento de su bien común que tiene destinado al arriendo de estacionamientos, por ejemplo, pero pagará el IVA, si corresponde, como también el impuesto de Primera Categoría, pero cuando entregue los recursos a los comuneros, éstos deberán tributar con el Impuesto Global Complementario.

Siguiendo con los ejemplo, hay comunidades inmobiliarias que reciben pagos por el arriendo de espacios para publicidad o por la instalación de antenas de celulares, por ejemplo, como también por el arriendo de salas, todo lo cual es un ingreso tributable, tanto en IVA como en el impuesto a la Renta, debiéndose tomar las medidas del caso para que los comuneros tengan pleno conocimiento de estas rentas y no encontrarse con sorpresas como las que hoy ya están generándose en procesos de cruce de información que el SII ha realizado con los datos que los distintos contribuyentes le han remitido en la Declaración Jurada N° 1932 por el año comercial 2017 (aquí por ejemplo, las empresas que han pagado arriendo de espacios para instalar antenas repetidoras, informaron al SII cuál ha sido la comunidad que recibió dicho pago, con lo cual serán

¿Qué efectos tiene el tener renta efectiva generada por la comunidad habitacional?

Considerando que la comunidad no tributó por los ingresos obtenidos, por ejemplo el arriendo de espacios comunes, tales valores deben ser considerados como “rentas efectivas” percibidas proporcionalmente por los comuneros, afectándolas con el Impuesto de Primera Categoría y el Global Complementario, cuando el comunero sea una persona natural. En el caso que el comunero sea otra comunidad, como podría ser una comunidad hereditaria, igualmente se tiene que realizar la distribución de la porción asignada entre todos los herederos, teniendo la misma obligación que los comuneros, personas naturales, antes indicado.

Con la sola existencia de rentas efectivas afectas al Impuesto de Primera Categoría, los comuneros personas naturales que venda un bien raíz perderán los beneficios especiales de tributación, léase la rebaja de las 8.000 UF como renta no gravada y la posibilidad de pagar una tasas reducida del 10%, siendo gravados por la utilidad total (precio de venta menos costo) con el impuesto Global Complementario.

Para tener un respaldo más específico, transcribimos lo indicado por el SII en el oficio N° 473, de 05.03.2018 que indica:

“Para efectos de lo dispuesto en el inciso 3° del N° 8, del artículo 17 de la LIR, se considera que un contribuyente determina el IDPC sobre rentas efectivas, cuando en el ejercicio comercial en que lleva a cabo la enajenación tiene el giro comercial, industrial o desarrolla una actividad de Primera Categoría, de aquellas clasificadas en el artículo 20 de la LIR, gravada con el IDPC (no exenta), y las determina sujeto al régimen de la letra A) o B), de la LIR; o al régimen de la letra A.-, del artículo 14 ter de la misma ley, o bien, no las determina sobre la base un balance general según contabilidad completa considerándose dentro del N°1, de la letra C), del artículo 14 de la LIR.”

http://www.sii.cl/normativa_legislacion/jurisprudencia_administrativa/ley_impuesto_renta/2018/ja473.htm

Por ello, si Uds. venden un departamento como persona natural, supongamos en marzo de un año, deben cerciorarse que hasta el mes de diciembre de ese año no tengan una “renta efectiva” afecta a Impuesto de Primera Categoría, como podría ser una porción de un arrendamiento de un espacio común para instalar una antena o un aviso publicitario realizado por la comunidad habitacional a la cual se perteneció hasta la fecha de venta (marzo). También podrían existir otros conceptos que también son rentas efectivas afectas, como podría ser un interés por un préstamo realizado a un tercero (persona o empresa), una venta de una criptomoneda o de una acción o derecho en el extranjero (por ejemplo una acción de Apple), etc., por lo que deben analizar si la definición del beneficio esperado en la venta del departamento es posible aplicarla o se pierde por no cumplir con los requisitos que permiten la franquicia.

Ver publicación relacionada: [¿Qué se entiende por renta efectiva para el caso de las ventas de bienes raíces?](#)

¿Cómo se puede enterar el SII de que la comunidad percibió ingresos afectos a impuestos?

Como ya se comentó, hay una obligación para los pagadores de rentas a terceros, para informar en una declaración jurada la identificación de los receptores de estos pagos. Esa declaración (DJ 1932) es la que ha generado nuevos procesos de fiscalización para determinar si los ingresos han sido declarados por los distintos perceptores, dentro de los cuales obviamente estarán en primer lugar las Comunidades Habitacionales y detrás de ellas los comuneros, que son los obligados a cumplir con la obligación tributaria en la proporción de su participación en las mencionadas comunidades habitacionales.

Veán artículos de prensa en El Mercurio, donde ya han aparecido los comentarios sobre lo que hemos expuesto: [Link artículo El Mercurio](#)

Precisando lo anterior, creo que cada propietario que obligadamente es parte de una comunidad habitacional debe analizar la situación y tener una postura clara, que será más compleja para las personas naturales, ya que si tales ingresos son presentados como disminución de cobros de gastos comunes, las empresas tendrán una “compensación” a nivel contable (omiten un mayor ingreso y un menor gasto), pero para el caso de las personas, al no permitir rebajar los “gastos” y sólo considerar los ingresos, habrá un efecto de una diferencia de ingreso que no ha servido los impuestos finales (primera Categoría y Global Complementario) y además la eventual pérdida de una franquicia al momento de vender el bien raíz por el cual es parte de la comunidad o de otras de la misma naturaleza, como también conocer los efectos de operaciones que generen “rentas efectivas” afectas al impuesto de Primera Categoría.

Precisiones de la tributación que afecta a las comunidades habitacionales (condominios)

El SII en el oficio N° 1.986, de 25.07.2019 (lo pueden buscar en este [link](#)), entrega varias respuestas a las consultas formuladas por un contribuyente, donde ratifica lo que ya se ha comentado en éste artículo, que en síntesis hace referencia a distintos ingresos que tienen las comunidades, tales como el arriendo de espacios comunes para la instalación de terceros con alguna actividad empresarial (un puesto de flores o casino de comidas; también podría asociarse a permitir la instalación de letreros publicitarios o antenas repetidoras u otras actividades). Este tipo de ingresos deja a la Comunidad como contribuyente de Primera Categoría, debiendo cumplir con todas las obligaciones tributarias (llevar contabilidad, pagar PPM, ser afectada con IVA si procede, presentar declaraciones mensuales y anuales y además entregar la información a los comuneros para que cumplan con sus obligaciones tributarias respecto de los ingresos percibidos por la Comunidad).

Otro aspecto consultado está referido a los ingresos por multas e intereses cobrados a los comuneros que acrecientan los Fondos de Reserva que administra la Comunidad, los cuales NO son de ingresos tributables, dado que son fondos obligados por la Ley N° 19.537. Respecto de los recursos administrados se establece que se deben mantener en la cuenta bancaria de la comunidad o en cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros, dado que la comunidad no es una empresa y los ingresos por intereses bancarios estarían exentos del Impuesto de Primera Categoría, según lo dispuesto en el N° 4 del art. 29 de la Ley de la Renta, por lo que no tendrían tributación.

Por último, se confirma que hay gastos comunes que no pueden ser facturados por la administración, ya que ella no es una prestadora de esos servicios, como sería el caso de una comunidad que facturara los servicios de

electricidad común, sin ser empresa eléctrica, con el fin de que los comuneros aprovecharan el IVA asociado como crédito fiscal. En otras palabras, el Condominio no puede emitir facturas dado que no hay prestación y el IVA que se puede utilizar como crédito fiscal es aquél que directamente lo soporta el usuario de un bien o servicio que tienen una actividad afecta a tal tributo, no siendo un derecho traspasable.

Saludos,



OMAR A. REYES RÍOS

Ricardo Lyon 222, Of 703, Providencia

Fono: +56 222 701 000 • www.circuloverde.cl