

Lo indicado en el Reglamento de Copropiedad toma extrema relevancia:

# Vigencia de prohibición de arriendos temporales en edificios habitacionales

El 18 de marzo de 2019 recién pasado, la Corte Suprema emitió un fallo confirmando la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago que rechazó un recurso de protección presentado en contra de la Administración de un Edificio que cobró multas a los copropietarios que utilizaban la aplicación Airbnb para arrendar temporalmente sus departamentos.

Las recurrentes argumentaron que existía arbitrariedad e ilegalidad en el cobro de multas debido a que el uso de la plataforma Airbnb es sólo una modalidad de arrendamiento y no se condice con la definición de Apart Hotel argumentada por la Administración, además que las dueñas, a través de la plataforma, no arriendan el departamento por horas.

En el fallo, la Corte Suprema se descartó que el actuar de la administración de la comunidad fuese arbitrario cuando sancionó los arriendos de los inmuebles a través de Airbnb, debido a que en el Reglamento de Copropiedad existía una prohibición expresa de utilizar las unidades habitacionales como “*Apart Hotel*”, o en la modalidad de arrendamiento por horas.

Así, se confirmó el criterio de la Administración de que efectivamente la prohibición contenida en el Reglamento comprendía la actividad que se realiza a través de la plataforma digital Airbnb, considerándolo como “*una modalidad que responde a una situación no reglada en nuestro ordenamiento jurídico, consistiendo en la oferta a terceros a través de plataformas digitales de contacto como portales en línea dirigida a huéspedes normalmente viajeros o de paso, ofrecidas por propietarios, agentes de intermediación o administradores que operan en carácter de “anfitriones”. Desde luego, dicha modalidad no se ajusta a la actividad regulada, típica y homologable de hospedaje turístico a través de hoteles, residenciales, posadas, fondas o pensiones que en su ejercicio como actividad comercial prevista en el Artículo 3 N° 5 del Código de Comercio*”

Atendido al análisis que realiza la Corte Suprema, es atingente también considerar otros aspectos como es la tributación de las rentas que son percibidas por aquellos contribuyentes que utilizan esta plataforma digital para arrendar temporalmente sus bienes raíces.

- **Impuesto a las Ventas y Servicios**

En la ley del Impuesto a las Ventas y Servicios, en su artículo 8 letra g) se establece el hecho gravado consistente en “*El arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimientos de comercio*”.

Correspondería pagar a las dueñas el 19%, agregándolo al precio en que se está ofertando el arrendamiento en la página web, pero esto no sucede ya que la plataforma no lo permite, pues no considera la opción para quien pone su departamento en arriendo a través de ella.

Nota: Pueden rebajar de la base afecta a impuesto, el equivalente al 11% anual del avalúo, en forma proporcional al tiempo arrendado (art. 17 de la ley del IVA).

Además, tampoco se considera la posibilidad de emitir una factura a través de la aplicación donde se especifique que parte del precio es tal y que parte es el IVA asociado al arrendamiento. Por lo que en toda la operación a través de la plataforma digital Airbnb no se considera el deber de pagar este impuesto. La responsabilidad del pago no es, hasta hoy, de la plataforma, sino de aquellas personas que son propietarias de los bienes ofertados en arriendo.

- **Ley de Impuesto a la Renta**

Desde el punto de vista de la Ley de Impuesto a la Renta, las rentas provenientes de dichos arrendamientos constituyen un ingreso tributable conforme al artículo 2° y 29° de la Ley de Impuesto a la Renta, estos ingresos deberían incluirse en la base imponible del Global Complementario y del impuesto de Primera Categoría (en el caso en comento del GC, pues las dueñas del departamento arrendando eran personas naturales).

La manera de acreditar las rentas provenientes de arrendamientos de bienes raíces, de conformidad a los artículos 16 al 20 del Código Tributario, en relación al artículo 68 de la Ley sobre impuesto a la renta, es a través de contabilidad fidedigna.

Se distinguen tres opciones: contabilidad completa, contabilidad simplificada y excepcionalmente, para los contribuyentes Personas Naturales que exploten bienes raíces no agrícolas en forma esporádica, sin que ello constituya una actividad habitual y permanente, podrán acreditar sus rentas de arrendamiento mediante una planilla con un detalle cronológico de las entradas y un detalle aceptable de los gastos, la cual no requiere ser timbrada por el SII, o bien, mediante un ordenamiento simple de los antecedentes (comprobantes o recibos) que avalen la renta de arrendamiento obtenida de dichos bienes.

En este caso, al ser las arrendatarias personas naturales deberían seguir la última modalidad agregando en su declaración dichas rentas y acreditándolas con antecedentes, como comprobantes o recibos. En este caso lo hecho a través de la plataforma Airbnb podría llegar a servir de antecedente pues provee de un registro al dueño del inmueble ofertado que se encuentra en la página web. El único pero de dicho registro tiene que ver con el IVA del precio por las razones comentadas anteriormente.

- **Caducidad de los Beneficios del DFL2**

Si bien no se discutió este tema directamente en el caso que estamos comentando, se debe considerar otro efecto que podría ser la pérdida de un beneficio si dicho departamento fuera de aquellos acogidos a la franquicia tributaria que determina el Decreto con Fuerza de Ley número 2, su destino debe ser “habitacional”. Esto se deduce del mismo cuerpo legal y de su reglamento (decreto supremo 168 de 1984) al establecer que dichos beneficios son para viviendas económicas y no estaría teniendo aplicación para un departamento, al ser arrendado a través de Airbnb, que tiene un fin comercial como la calificación que la Corte le ha dado de “Apart Hotel”.

Si efectivamente dicho departamento gozaba de los beneficios, podría perderlos al no usarlo con destino habitacional. Siendo facultad del Servicio de Impuestos Internos, de acuerdo al Artículo 167 del Decreto Supremo 458 (Ley general de Urbanismo y Construcciones) que establece que corresponderá al SII supervigilar que las Viviendas Económicas mantengan los requisitos, características y condiciones en que fueron aprobadas. Dicho Servicio podrá, mediante resolución, dejar sin efecto los beneficios, franquicias y exenciones de aquellas viviendas en que se comprobare la existencia de alguna infracción, y declarará caducados los mismos beneficios, franquicias y exenciones en los casos previstos, sin perjuicio de la multa que corresponda aplicar.

- **Patente Municipal:**

Es otra arista que podría generarse al tener el departamento una explotación comercial, dado que la norma establecida en la Ley de Renta Municipales (Decreto Ley N° 3.063 de 1979, sobre rentas municipales), toda actividad comercial, en este caso, debe pagar patente municipal (ello corresponderá a un 0,25% hasta un 0,5% del capital propio destinado a dicha actividad, dependiendo de cada Municipalidad).

**Conclusión:**

No es menor lo comentado anteriormente ya que si bien la tecnología nos permite hacer uso de diversas herramientas que son gratuitas y están a nuestra disposición, no debemos olvidar que la legislación tributaria y el correcto funcionamiento de las diferentes maneras de percibir ingresos, nos obliga a actuar de cierta manera para estar en el lado correcto de la ley.



**MARTINA BELCREDI LASCH**

**Abogada**

Ricardo Lyon 222, Of 703, Providencia

Fono: +56 222 701 000 • [www.circuloverde.cl](http://www.circuloverde.cl)