

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 20, N°1, LETRA B), ART. 39, N°3,
ART.54, N°2, ART. 55, LETRA A) Y ART. 56, N° 5 –DECRETO CON FUERZA DE LEY
N° 2, DE 1959 – ART. 15
(ORD. N° 2665, DE 13.10.2023)**

Rentas de arrendamiento de bien raíz no agrícola que pierde beneficios del Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959 por cambio de destino.

De acuerdo con su presentación, una persona natural, sin inicio de actividades, percibe rentas provenientes del arrendamiento de un bien raíz acogido al Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959, sobre Plan Habitacional (DFL N° 2)¹, durante los años tributarios 2020 al 2023².

Tras agregar que el destino habitacional del inmueble fue cambiado a uso comercial en la década de 1990, consulta sobre la tributación de estas rentas y la aplicación del crédito contra el impuesto global complementario por las contribuciones pagadas durante los años comerciales 2019 a 2022.

Al respecto se informa que, conforme con el artículo 15 del DFL N° 2, las rentas provenientes del arrendamiento de una vivienda económica acogida a sus disposiciones constituyen ingresos no renta³.

Con todo, atendido que, de acuerdo con su consulta, la vivienda económica perdió su destino habitacional⁴ en la década de 1990, pasando a comercial, no tiene derecho a los beneficios del DFL N° 2 por los años tributarios consultados.

En tal caso, en el supuesto que el arrendador es una persona natural que no actúa en este contrato como empresario individual, las rentas de arrendamiento corresponden a rentas afectas al impuesto de primera categoría en conformidad a lo dispuesto en la letra b) del N° 1 del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), gravándose la renta efectiva de dichos bienes, acreditada mediante el respectivo contrato, sin deducción alguna.

No obstante, el N° 3 del artículo 39 de la LIR exime del impuesto de primera categoría a los contribuyentes de impuestos finales⁵ por la renta efectiva de los bienes raíces no agrícolas. Sin embargo, quedarán gravadas con impuesto global complementario de acuerdo a lo dispuesto por el N° 2 del artículo 54 de la LIR.

En suma, la persona natural dueña de un bien raíz no agrícola que genera rentas de arrendamiento se encuentra afecta al impuesto global complementario conforme al artículo 54, en relación con la letra b) del N° 1 del artículo 20 y el N° 3 del artículo 39, todos de la LIR, siempre que el contribuyente no actúe como empresario individual⁶.

Por su parte, conforme al N° 5 del artículo 56 de la LIR⁷, las personas naturales propietarias de bienes raíces no agrícolas, que tributen en renta efectiva según contrato, podrán imputar como crédito las contribuciones pagadas hasta el monto neto del impuesto global complementario determinado. El crédito se imputará antes de los que dan derecho a imputación o a devolución. En caso de generarse un excedente, éste no tendrá derecho a devolución ni a imputación a otro impuesto. Para tal efecto, el respectivo impuesto territorial deberá estar pagado dentro del año comercial respectivo⁸.

Se debe tener presente que el N° 5 del artículo 56 de la LIR fue incorporado por la Ley N° 21.210 y entró en vigencia a partir del 1° de enero de 2020, por lo que el crédito contra el impuesto

¹ Cuyo texto definitivo fue establecido por el Decreto N° 1101 de 1960, del Ministerio de Obras Públicas.

² Que corresponden a los años comerciales 2019 a 2022.

³ Oficios N° 3036 de 2019 y N° 189 de 2023.

⁴ Vivienda que corresponde a aquella destinada a la habitación o morada y que constituye la sede de la vida doméstica de la persona. Ver apartado 2.4. de la Circular N° 37 de 2003. Por tanto, el cambio de destino habitacional a uso comercial de una vivienda económica determina la caducidad de los beneficios, franquicias y exenciones que establece el DFL N° 2. Sin perjuicio de las excepciones legales establecidas en el Decreto Supremo N° 458 de 1976 que contiene el nuevo texto de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 162, agregado por la Ley N° 19.063, instruido en el apartado 5.1. de la Circular N° 37 de 2003.

⁵ Oficios N° 522 de 2021 y N° 3507 de 2022.

⁶ Oficio N° 1797 de 2022.

⁷ Incorporado mediante la letra c) del N° 37 del artículo segundo de la Ley N° 21.210.

⁸ Oficios N° 820 de 2022 y N° 365 de 2021.

global complementario solo podrá ser utilizado desde el año tributario 2021, respecto de las contribuciones pagadas en el año comercial 2020.

Precisado lo anterior, no corresponde el crédito contra el impuesto global complementario en el año tributario 2020, por las contribuciones pagadas en el año comercial 2019, por no encontrarse vigente la disposición del N° 5 del artículo 56 de la LIR, sin perjuicio que dichas contribuciones podían ser rebajadas de la renta bruta global de acuerdo con la letra a) del artículo 55 de la LIR, siempre que las rentas de los bienes raíces hayan sido computadas en la renta bruta global.

Finalmente, las personas que tienen derecho a imputar como crédito el impuesto territorial pagado hasta el monto neto del impuesto global complementario, en los términos ya señalados, no pueden utilizar la rebaja de la renta bruta global por dicho impuesto territorial, conforme la parte final de la letra a) del artículo 55 de la LIR⁹.

CAROLINA SARAVIA MORALES
DIRECTORA (S)

Oficio N° 2665, de 13-10-2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos

⁹ Oficio N° 980 de 2022.