



ARRENDAMIENTO DE BIENES RAÍCES

Luis González Silva

Magister en Tributación, Universidad de Chile
Contador Auditor

Colaborador Centro de Estudios Tributarios, Universidad de Chile

1. INTRODUCCIÓN

Las inversiones en bienes raíces pueden producir dos tipos de rentas, el mayor valor en su enajenación y las rentas de arrendamiento. En el presente reporte revisaremos el caso particular de las rentas de arrendamiento, tanto agrícolas como no agrícolas.

Este tipo de rentas pueden no estar afectas a impuestos, cuando se trate de bienes raíces no agrícolas acogidos al DFL N° 2. Sin embargo, este tipo de bienes raíces serán abordados en un próximo reporte. Para efectos tributarios, es importante diferenciar a los contribuyentes que obtienen este tipo de rentas, porque dependiendo de si se trata de personas naturales o jurídicas, y del régimen tributario al cual se encuentren sujetos, se determinará la tributación que debe aplicarse.

En los últimos años, con motivo de las reformas tributarias, se han introducidos modificaciones que en algunos casos resultan significativas en cuanto a la carga tributaria que deben soportar los contribuyentes, y de su derecho a utilizar o no como crédito las contribuciones de bienes raíces en contra del impuesto de Primera Categoría. Incluso en la actualidad se permite imputar este crédito en contra del impuesto Global Complementario.

Un papel importante también juega las normas de relación que puedan vincular al arrendador con sus arrendatarios, ocasión en que la ley no permite el uso del crédito antes mencionado.

Como se puede apreciar, la tributación de las rentas de arrendamiento de bienes raíces agrícolas y no agrícolas pareciera ser compleja al verse afectada por diversos regímenes tributarios, distintas maneras de determinación de la renta y por el tipo de contribuyente que las genera. Por estas razones, el Centro de Estudios Tributarios de la Universidad de Chile, en su constante esfuerzo de difundir el conocimiento impositivo en la comunidad universitaria, entrega a continuación el presente material docente, el cual se espera sea de utilidad en el estudio, tanto de estudiantes como profesionales de nuestra área.

2. RENTAS POR ARRENDAMIENTO DE BIENES RAÍCES – AGRÍCOLAS Y NO AGRÍCOLAS

La norma legal que regula en particular la tributación de las rentas de arrendamiento de los bienes raíces, la encontramos en la letra b) del N° 1 del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta¹, que en su inciso primero dispone lo siguiente:

“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.”

Del texto transcrito podemos observar que se establece una tributación acreditada mediante contrato, exclusivamente para aquellos contribuyentes que no declaren su renta efectiva según contabilidad completa. Entre ellos podemos encontrar a las personas naturales y jurídicas que no desarrollen una actividad empresarial sujeta a los regímenes establecidos en la letra A) y N° 3 de la letra D) del artículo 14 de la LIR. Este sería el caso, por ejemplo, de personas naturales que obtengan rentas del trabajo o, personas naturales o jurídicas, que desarrollen una actividad sujeta al régimen de renta presunta.

Por otra parte, la misma norma legal dispone que la renta debe provenir del arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal de bienes raíces. Al no existir distingo alguno, se incluyen los bienes raíces agrícolas como no agrícolas.

En cuanto a la renta, la norma dispone que se trata de una renta efectiva acreditada mediante el respectivo contrato, pero con la particularidad de que esta renta efectiva no se determina deduciendo de los ingresos obtenidos, los costos y gastos involucrados en la actividad, sino que expresamente señala que no se permite deducción alguna. En resumidas cuentas, se debe tributar sobre los ingresos brutos.

1 LIR.

Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior, el inciso segundo de la letra b) del N° 1 del artículo 20 de la LIR, prescribe que también se debe incluir como parte de la renta de arrendamiento y en consecuencia sujeta a la misma tributación, el valor de las mejoras útiles, contribuciones, beneficios y desembolsos convenidos en el respectivo contrato o posteriormente autorizados, siempre que no se encuentren sujetos a la condición de reintegro y queden a beneficio del arrendador, subarrendador, nudo propietario o cedente a cualquier título de los bienes raíces.

Se podría argumentar que parece ser desventajoso un tratamiento tributario como este, pero esta forma de cumplir con los impuestos no es obligatoria, porque nada impide que el contribuyente se incorpore al régimen de la letra A) del artículo 14 de la LIR, y determinar la renta de acuerdo con la mecánica establecida en los artículos 29 al 33 de la LIR. Si la renta se determina de esta forma, la tributación quedará amparada en la letra a) del N° 1 del artículo 20 del citado texto legal.

3. TRIBUTACIÓN DE LAS RENTAS DE ARRENDAMIENTO

Las rentas de arrendamiento de bienes raíces constituye una renta del capital, y como tal se encuentra afecta al impuesto de Primera Categoría y a los impuestos finales².

En cuanto al Impuesto de Primera Categoría, su aplicación y tasa dependerá si el contribuyente tributará de acuerdo con la letra b) del N° 1 del artículo 20 de la LIR, o bien, de acuerdo con un régimen tributario en particular. Del mismo modo, conforme al régimen en el cual se encuentre el contribuyente, los impuestos finales se aplicarán de una manera diferente.

En los siguientes apartados revisaremos en detalle cada una de las diferencias anunciadas en el párrafo anterior.

4. TRIBUTACIÓN SEGÚN CONTRATO

Si el contribuyente es una persona natural, que tributa según contrato de acuerdo con la letra b) del N° 1 del artículo 20 de la LIR, se debe distinguir si la renta de arrendamiento proviene de bienes raíces agrícolas o no agrícolas.

En el primer caso, la renta de arrendamiento de bienes raíces agrícolas debe afectarse con el impuesto de Primera Categoría de tasa 25% de acuerdo con el artículo 20 de la LIR, el cual podrá ser imputado a los impuestos finales de acuerdo con los artículos 56 N° 3 y 63 del mismo texto legal. Este tratamiento

² Impuesto Global Complementario o Adicional.

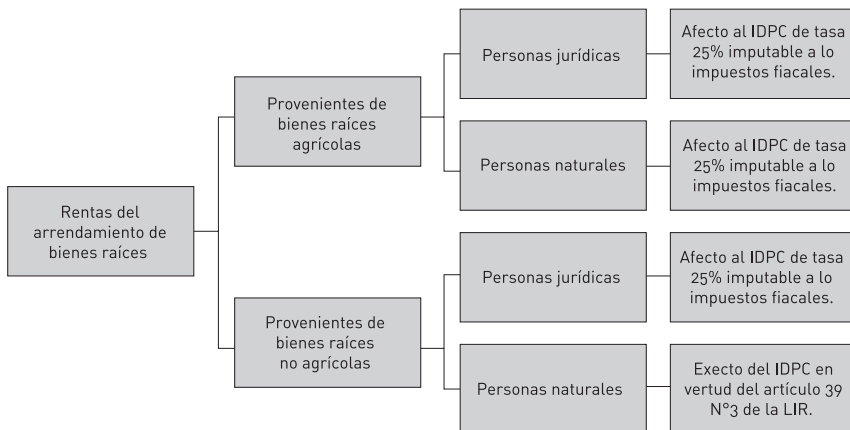
tributario también resulta aplicable a las personas jurídicas que obtengan rentas de arrendamiento de bienes raíces agrícolas y no agrícolas.

Si se trata de rentas de arrendamiento de bienes raíces no agrícolas, estas se encontrarán exentas del Impuesto de Primera Categoría en virtud del N° 3 del artículo 39 de la LIR, siempre que el contribuyente no actúe como empresario individual, sino que solo como persona natural.

Finalmente, debe hacerse presente que, al tratarse de una renta efectiva no determinada sobre la base de resultados de un balance general, dicha renta deberá reajustarse de acuerdo con el porcentaje de variación experimentada por el índice de precios al consumidor (IPC) en el período comprendido entre el último día del mes anterior a aquél en que se percibió o devengó y el último día del mes anterior al del cierre del ejercicio respectivo. Lo anterior, en virtud del N° 4 del artículo 33 de la LIR.

En el siguiente cuadro se esquematiza lo señalado precedentemente:

TRIBUTACIÓN SEGÚN CONTARTO - ARTÍCULO 20 N°1 LETRA B



5. TRIBUTACIÓN SEGÚN CONTABILIDAD COMPLETA

Actualmente conviven dos regímenes con contabilidad completa; los regímenes contenidos en la letra A) y N° 3 de la letra D) del artículo 14 de la LIR. Sin perjuicio de lo anterior, los contribuyentes del régimen Pro Pyme pueden optar por declarar su renta efectiva según contabilidad simplificada.

En el caso de los contribuyentes de la letra A) del artículo 14 de la LIR, determinan su renta efectiva o renta líquida imponible (RLI) de acuerdo con la mecánica establecida en los artículos 29 al 33, considerando ingresos, costos y gastos. Cuando se trate de estos contribuyentes, deberán gravar la renta de arrendamiento que forma parte su RLI con el impuesto de Primera Categoría de tasa 27%, el cual podrá imputarse en contra de los impuestos finales de acuerdo a la mecánica establecida en los artículos 56 N° 3 y 63. Además, sobre dicha renta tributarán los propietarios de la empresa sobre la base de retiros o distribuciones, los cuales definen su calificación tributaria de acuerdo a los registros tributarios de las rentas empresariales a que se refiere el N° 2 de la letra A) del artículo 14 de la LIR.

En el caso de los contribuyentes del N° 3 de la letra D) del artículo 14 de la LIR, determinan su renta efectiva de acuerdo con dicha norma legal, considerando la diferencia entre ingresos y egresos tributarios, percibidos y pagados, respectivamente. En cuanto al Impuesto de Primera Categoría, gravarán la renta así determinada con una tasa del 25% en régimen. Sin embargo, durante los ejercicios comerciales 2020, 2021 y 2022, de acuerdo con el artículo 1° de la Ley N° 21.256, dicha tasa se encuentra reducida a un 10%.

El siguiente cuadro resume el Impuesto de Primera Categoría que debe aplicarse de acuerdo con el régimen en el cual se encuentre el contribuyente:

Tipo de renta	Régimen	Tasa IDPC
Arrendamientos de bienes raíces agrícolas y no agrícolas	Artículo 14 letra A)	27%
Arrendamientos de bienes raíces agrícolas y no agrícolas	Artículo 14 letra D) N°3	10%
Arrendamientos de bienes raíces agrícolas y no agrícolas	Artículo 20 N°1 letra b)	25%
Arrendamientos de bienes raíces agrícolas y no agrícolas (persona natural)	Artículo 20 N°1 letra b)	Exento

6. CRÉDITO POR CONTRIBUCIONES DE BIENES RAÍCES

Por regla general, las contribuciones de bienes raíces agrícolas pueden ser utilizadas como crédito en contra del impuesto de Primera Categoría, de acuerdo con la primera parte del inciso segundo de la letra a) del N° 1 del artículo 20 de la LIR, texto que dispone lo siguiente:

“En el caso de los bienes raíces agrícolas, del monto del impuesto de esta categoría podrá rebajarse el impuesto territorial pagado por el período al cual corresponde la declaración de renta. Sólo tendrá derecho a esta rebaja el propietario o usufructuario. Si el monto de la rebaja contemplada en este párrafo excediere del impuesto aplicable a las rentas de esta categoría, dicho excedente no podrá imputarse a otro impuesto ni solicitarse su devolución.”

De acuerdo con esta norma legal, del Impuesto de Primera Categoría que gravó a la renta de arrendamiento de bienes raíces agrícolas determinada según contabilidad completa, puede rebajarse el impuesto territorial. Sin embargo, la misma norma advierte que en caso de generarse un excedente no podrá imputarse a otro impuesto ni solicitarse su devolución. También puede agregarse que dicho remanente no puede utilizarse en ejercicio futuros. En resumen, el excedente se pierde.

Por su parte, las rentas de arrendamiento de bienes raíces agrícolas determinadas según contrato, según lo dispuesto en la letra b) del N° 1 del artículo 20 de la LIR, también tienen derecho al crédito por contribuciones, de acuerdo con el inciso tercero de dicha letra.

En el caso de las rentas de arrendamiento de bienes raíces no agrícolas, según lo establece el inciso tercero de la letra b) del N° 1 del artículo 20 de la LIR, también pueden accederse a la rebaja o crédito por contribuciones de bienes raíces, siempre que se determine según contrato y no se trate de personas naturales, quienes se encuentran exentas del impuesto de Primera Categoría, en virtud del N° 3 del artículo 39 de la LIR.

Otros requisitos para hacer uso del crédito por contribuciones de bienes raíces, tanto de bienes raíces agrícolas como no agrícolas, son los siguientes:

- i. Sólo podrán ser utilizadas por el propietario o usufructuario.
- ii. Que correspondan al período de la renta que se declara.
- iii. Que se encuentren efectivamente pagadas antes del vencimiento legal para la declaración de la respectiva renta.
- iv. Que se encuentre reajustadas por la variación del IPC desde el pago al cierre del ejercicio.
- v. Que los bienes entregados en arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal, no se haya efectuado con terceros relacionados.

De acuerdo al inciso tercero de la letra b) del N° 1 del artículo 20, se consideran relacionados el cónyuge, conviviente civil, o parientes ascendientes o descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad; o, los relacionados conforme con el artículo 8 número 17 del Código Tributario; o, al cónyuge,

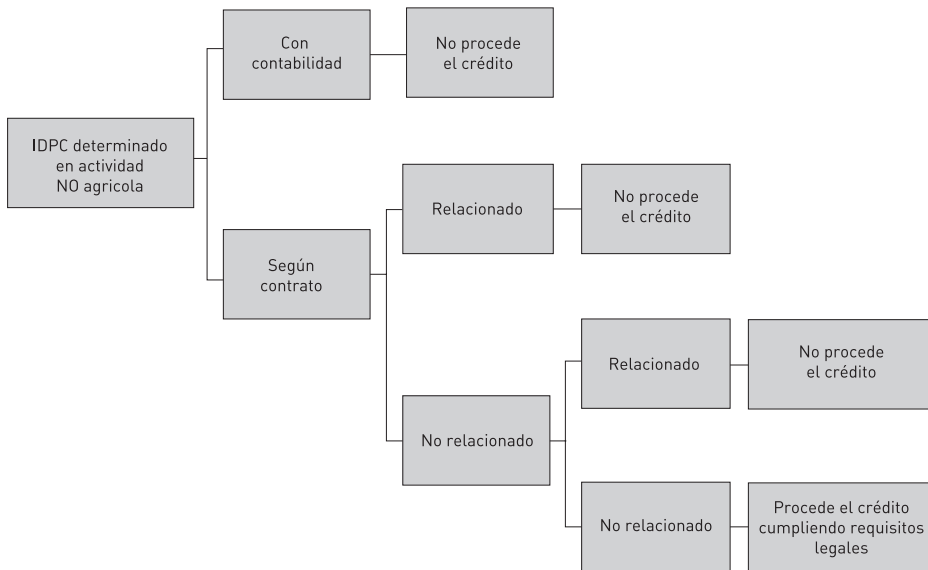
conviviente civil, o parientes ascendientes o descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad de las personas señaladas en las letras c) y e) del artículo 8 número 17 del mencionado código.

La siguiente figura resume el derecho al crédito en el caso del arrendamiento de bienes raíces agrícolas, según lo señalado precedentemente:



La siguiente figura resume el derecho al crédito en el caso del arrendamiento de bienes raíces no agrícolas, según lo señalado precedentemente:

CRÉDITO POR COTRIBUCIONES ARRENDAMIENTO BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLA



7. TRATAMIENTO TRIBUTARIO DEL IMPUESTO DE PRIMERA CATEGORÍA CUBIERTO CON EL CRÉDITO POR CONTRIBUCIONES

Según lo dispuesto en el artículo 20 de la LIR, el impuesto de Primera Categoría puede ser utilizado como crédito en contra de los impuestos finales, de acuerdo con los artículos 56 N° 3 y 63 de la LIR. En el caso de los contribuyentes acogidos al régimen de la letra A) y N° 3 de la letra D) del artículo 14 del mismo texto legal, dicho crédito se controla en el registro SAC, para posteriormente asignarse a los retiros o distribuciones afectos a los impuestos finales que se entreguen en beneficio de los propietarios de las empresas.

Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior, la segunda parte del inciso segundo de la letra a) del N° 1 del artículo 20 de la LIR, prescribe lo siguientes:

“Tampoco dará derecho a devolución conforme a lo dispuesto en los artículos 56, número 3 y 63, ni a ninguna otra disposición legal, el impuesto de primera categoría en aquella parte que se haya deducido de dicho tributo el crédito por el impuesto territorial. El Servicio, mediante resolución, impartirá las instrucciones para el control de lo dispuesto en este párrafo.”

De acuerdo con la norma transcrita, el Impuesto de Primera Categoría financiado con el crédito por contribuciones no tendrá derecho a devolución. Por lo tanto, de

acuerdo con dicho atributo deberá controlarse en el registro SAC para su posterior asignación, y sin perjuicio de efectuar la restitución cuando corresponda.

De esta manera, cuando se produzca un remanente del crédito por Impuesto de Primera Categoría, luego de su imputación al Impuesto Global Complementario o proceda la utilización del crédito como pago provisional por utilidades absorbidas de acuerdo con artículo vigésimo séptimo transitorio de la Ley N° 21.210³, nunca tendrá derecho a devolución.

8. CONTRIBUCIONES EN EL CASO DE LAS PERSONAS NATURALES POR LAS RENTAS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS

Como se indicó anteriormente, las personas naturales que obtengan rentas de arrendamiento de bienes raíces no agrícolas se encuentran exentos del impuesto de Primera Categoría, en virtud del N° 3 del artículo 39 de la LIR. Por lo tanto, con motivo de dicha exención tales contribuyentes no tienen derecho al crédito por contribuciones, por cuanto no existe el impuesto de categoría para efectos de materializar la imputación.

No obstante, de acuerdo con el N° 5 del artículo 56 de la LIR, las personas naturales propietarias o usufructuarias de bienes raíces no agrícolas, que tributen en renta efectiva según contrato, es decir, de acuerdo con la letra b) del N° 1 del artículo 20, podrán imputar como crédito las contribuciones pagadas hasta el monto neto del impuesto Global Complementario determinado.

Agrega la citada disposición legal que este crédito se imputará antes de los que dan derecho a imputación o a devolución, y que, en caso de generarse un excedente, éste no tendrá derecho a devolución ni a imputación a otro impuesto. Finalmente, para efecto de su imputación el impuesto territorial deberá estar pagado dentro del año comercial respectivo.

En consecuencia, dada la imposibilidad de imputar la contribución al Impuesto de Primera Categoría, dada la exención, la Ley sobre Impuesto a la Renta permite la imputación de este crédito en contra del impuesto personal, pero con el único propósito de solo cubrir el impuesto que devengue la renta de arrendamiento. Por lo tanto, cualquier excedente se pierde, porque la ley no permite imputarlo a otra obligación tributaria o solicitar su devolución.

Finalmente, es importante tener presente que de acuerdo con la letra a) del artículo 55 de la LIR, no procede deducir de la renta bruta global las contribuciones de bienes raíces en aquellos casos en el que aquellas sean crédito en contra del impuesto Global Complementario.

3 De acuerdo con este artículo transitorio solo procederá el derecho al PPUA hasta el ejercicio 2023.

9. CONCLUSIONES

Las rentas de arrendamiento de bienes raíces agrícolas y no agrícolas, pueden ser determinadas según renta efectiva, según contabilidad completa o según contrato. En el caso que lleven contabilidad completa, los contribuyentes estarán sujetos a la letra A) o N° 3 de la letra D) del artículo 14 de la LIR. Sin embargo, si los contribuyentes no llevan contabilidad completa por otras actividades, pueden determinar estas rentas de arrendamiento de acuerdo con la letra b) del N° 1 del artículo 20. Es decir, determinado la renta efectiva según contrato y sin deducción alguna.

Si la renta de arrendamiento es determinada por un contribuyente de la letra A) del artículo 14 de la LIR, se gravará con el Impuesto de Primera Categoría de tasa 27%; si es determinada por un contribuyente del N° 3 de la letra D) del artículo 14 de la LIR, la tasa del mencionado tributo será transitoriamente de un 10%; y si la renta tributará según contrato, la tasa del Impuesto de Primera Categoría será de un 25%.

En contra del Impuesto de Primera Categoría podrán imputarse las contribuciones de bienes raíces, cumpliendo los requisitos que exige la ley, salvo que se trate bienes raíces no agrícolas determinadas según contabilidad completa u obtenida por una persona natural. El impuesto de Primera Categoría cubierto de esta manera constituirá crédito por tal concepto, pero sin derecho a devolución.

Solo en el caso particular de las personas naturales, respecto de los bienes raíces no agrícolas se aplicará la exención del Impuesto de Primera Categoría, sin perjuicio de invocar el crédito por contribuciones de acuerdo con el N° 5 del artículo 56 de la LIR. Es decir, las contribuciones se imputarán en contra del Impuesto Global Complementario que devengue dicha renta. Cualquier excedente no puede imputarse a otro tributo ni solicitarse su devolución.