

Estimados lectores,

En esta cuadragésima segunda edición del Reporte Tributario, Nº42 octubre /2013, hemos decidido estudiar el tratamiento tributario de las rentas de bienes raíces cuando son objeto de un contrato de arrendamiento. Para el estudio, se distingue entre los bienes raíces destinados a habitación, aquellos acogidos al Decreto con Fuerza de Ley Nº2 de 1959, con sus recientes modificaciones y los bienes raíces que no caen en las categorías anteriores.

Esta materia puede parecer compleja ya que existen diversos elementos involucrados en el análisis, tales como la posibilidad de tributar en base a presunción de renta o, por el contrario, hacerlo en base a renta efectiva, las exenciones, la utilización como crédito de las contribuciones pagadas por contribuciones de bienes raíces. Por esta razón, hemos estimado de mucha utilidad para los lectores dedicar un espacio a este importante tema.

Al lanzar este primer reporte tributario como Director Ejecutivo del Centro de Estudios Tributarios (CET UChile), puedo señalarles que la institución continuará mensualmente desarrollando temas relacionados con tributación a través de distintas actividades. Por esta razón, los invitamos a visitar www.cetuchile.cl, sitio en el que podrán encontrar publicaciones sobre diversos estudios tributarios, seminarios, apariciones en prensa de nuestros colaboradores e integrantes, análisis de jurisprudencia, historial de reportes tributarios, tesis para la obtención del grado de Magíster en Tributación de la Universidad de Chile, entre otras temáticas.

Profesor Gonzalo Polanco Zamora
Director Ejecutivo del Centro de Estudios Tributarios
CET Universidad de Chile

TRIBUTACIÓN DE LAS RENTA DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS

I. INTRODUCCIÓN



Cada día la inversión en bienes raíces parece ser una de las mejores decisiones, tanto para empresas como personas naturales debido a la rentabilidad que estos activos producen. La renta puede tener su origen en el mayor valor en su enajenación, o bien, en el arrendamiento del bien raíz. El tratamiento tributario del mayor valor en la enajenación fue abordado en el reporte tributario N.º 38 del mes de junio de este año, razón por la cual, en esta ocasión revisaremos sólo la tributación proveniente del arrendamiento.

Las rentas de arrendamiento de bienes raíces no agrícola la podemos clasificar en 3 categorías. La primera de ellas proveniente de bienes raíces acogidos al DFL N.º 2; la segunda, resulta de otros bienes raíces destinados a la habitación, y por último, las rentas de los demás bienes raíces no comprendidas en las categorías anteriores. Es importante diferenciar estas categorías, debido a que cada una de ellas podría generar rentas con distinto tratamiento tributario. Del mismo modo, el tipo jurídico del contribuyente puede influir en la tributación, como también la forma de determinar la renta.

El tratamiento tributario es variado, por ejemplo, puede consistir en una renta afecta al régimen general de tributación, vale decir, afecta al impuesto de Primera Categoría y Global Complementario o Adicional, según corresponda, o puede estar exenta del impuesto de Primera Categoría, pero afecta a los impuestos personales, incluso puede ser calificada como ingreso no constitutivo de renta. Asimismo, su determinación puede efectuarse según renta efectiva o renta presunta, según lo establece la propia ley.

Como se puede apreciar, la tributación de las rentas de arrendamiento de bienes raíces no agrícolas pareciera ser compleja al verse afectada por diversos regímenes tributarios, distintas maneras de determinación de la renta y por el tipo jurídico del contribuyente. 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 artículo, el cual se espera sea de utilidad en el estudio, tanto de estudiantes como profesionales de nuestra área.

LUIS GONZÁLEZ SILVA
MAGÍSTER EN TRIBUTACIÓN
COLABORADOR CENTRO DE ESTUDIOS TRIBUTARIOS
UNIVERSIDAD DE CHILE

II. RENTAS POR ARRENDAMIENTO DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS EN BASE A PRESUNCIÓN



Como regla general la tributación de las rentas de arrendamiento de bienes raíces no agrícolas se encuentra regulada en el inciso primero de la letra d), N.º 1, del artículo 20 de la Ley sobre impuesto a la Renta, disposición que establece que dicha renta equivale al 7% del avalúo fiscal del bien raíz correspondiente. Para

dichos efectos se debe considerar el avalúo determinado al 01 de enero del año en que deba declararse la renta. Es decir, si la renta se refiere al año comercial 2013, se deberá considerar el avalúo fiscal al 01 de enero de 2014.

Es importante indicar que la presunción sólo es aplicable respecto del propietario o usufructuario, quedando, en consecuencia, excluidos de esta figura los demás contribuyentes, como podría ser el caso del arrendatario, los cuales siempre deberán tributar según renta efectiva, de conformidad a la letra e) del N.º 1, del artículo 20, del texto legal antes mencionado.

Cabe hacer presente que la presunción establecida en el artículo en comento es simplemente legal, y en consecuencia, la ley admite prueba en contrario, por lo tanto, el contribuyente puede acreditar un monto de renta diferente al establecido por la ley.

En términos generales, las rentas del capital se encuentran afectas al impuesto de Primera Categoría e impuesto Global Complementario o Adicional, según corresponda. Sin embargo, este tipo de renta es declarada exenta del impuesto de Primera Categoría en virtud del N.º 3 del artículo 39, de la Ley sobre Impuesto a la Renta, por lo tanto, los únicos impuestos aplicables son los impuestos personales.

Por otra parte, aun cuando el contribuyente haya pagado contribuciones de bienes raíces, estos pagos no pueden ser utilizados como crédito, como revisaremos más adelante, dado que el impuesto de Primera Categoría no existe con motivo de la exención señalada, sin perjuicio que los propietarios, contribuyentes de los impuestos personales, deduzcan estos pagos de la base imponible correspondiente, tributando así sobre una renta de arrendamiento neta de contribuciones.

En el caso de las sociedades anónimas, sociedades por acciones y los establecimientos permanentes a que se refiere el artículo 58 N.º 1 de la ley en comento, no es aplicable una tributación en base a renta presunta, por lo tanto, ellos sólo podrán cumplir sus obligaciones tributarias en base a renta efectiva y con derecho a utilizar como crédito las contribuciones de bienes raíces, cuando corresponda.

Como se observa, la norma en cuestión comienza estableciendo una tributación en base a renta presunta, sin embargo, posteriormente entrega una opción al contribuyente, al permitir declarar la renta efectiva de los bienes involucrados, siempre que se demuestre mediante contabilidad fidedigna, la cual puede ser completa o simplificada.

No obstante, la opción de tributar en renta efectiva se vuelve obligatoria cuando la renta efectiva del arrendamiento resulta ser superior al 11% del avalúo fiscal del conjunto de bienes raíces. Por lo tanto, el contribuyente aun cuando desee tributar en base a presunción deberá, en forma paralela, determinar su renta efectiva para establecer si ella es inferior o no al porcentaje aludido.

III. BIENES RAÍCES A LOS CUALES NO SE PRESUME RENTA



La renta presunta señalada en el apartado anterior, se ve restringida de conformidad al inciso segundo, de la letra d) e inciso primero de la letra f), ambas del N.º 1 del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, normas que establecen que no se aplicará presunción alguna respecto de determinados bienes raíces, por lo tanto, el

contribuyente no se encuentra obligado a declararla en la base imponible de sus impuestos personales.

Estos bienes son los siguientes:

- Bienes destinados al uso de su propietario o familia.
- Bienes destinados exclusivamente al giro del negocio, profesión u ocupación lucrativa.
- Bienes destinados a casa habitación acogidos al DFL N.º 2 de 1959.¹
- Bienes destinados al uso de propietario y su familia acogidos a la Ley N.º 9135.
- Bienes de propiedad de las personas que obtengan únicamente rentas del artículo 42 N.º 1, 22 e inciso 1º del artículo 57, siempre que el avalúo fiscal no exceda de 40 UTA, sin perjuicio que se declare la renta efectiva cuando supere el 11% del avalúo fiscal.
- Bienes de propiedad de pequeños mineros artesanales, pequeños comerciantes, suplementeros, propietarios de talleres artesanales, siempre que el avalúo fiscal no exceda de 40 UTA, sin perjuicio que se declare la renta efectiva cuando supere el 11% del avalúo fiscal.

IV. RENTAS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS EN BASE A RENTA EFECTIVA



Como se señaló precedentemente, los contribuyentes - a excepción de las sociedades anónimas, sociedades por acciones y establecimientos permanentes- cada año deberán determinar la renta efectiva proveniente de sus bienes raíces, oportunidad en la cual deberán evaluar si dicha renta excede o no el 11% del avalúo fiscal del conjunto de bienes raíces.

En el caso que la renta efectiva resulte menor a dicho porcentaje, el contribuyente tendrá la opción de tributar en base a la renta efectiva, o bien, en base a renta presunta, equivalente al 7% del avalúo fiscal.

Sin perjuicio de la opción que determine el contribuyente, renta efectiva o presunta, la renta de arrendamiento estará exenta del impuesto de Primera Categoría, pero afecta a los impuestos personales, aun cuando el contribuyente esté obligado a determinar la renta efectiva según contabilidad completa y balance general. Por lo tanto, en este último caso, la renta de arrendamiento deberá deducirse en la determinación de la renta líquida imponible, con motivo de la exención mencionada, e incorporarse al registro FUT como una utilidad sin crédito.

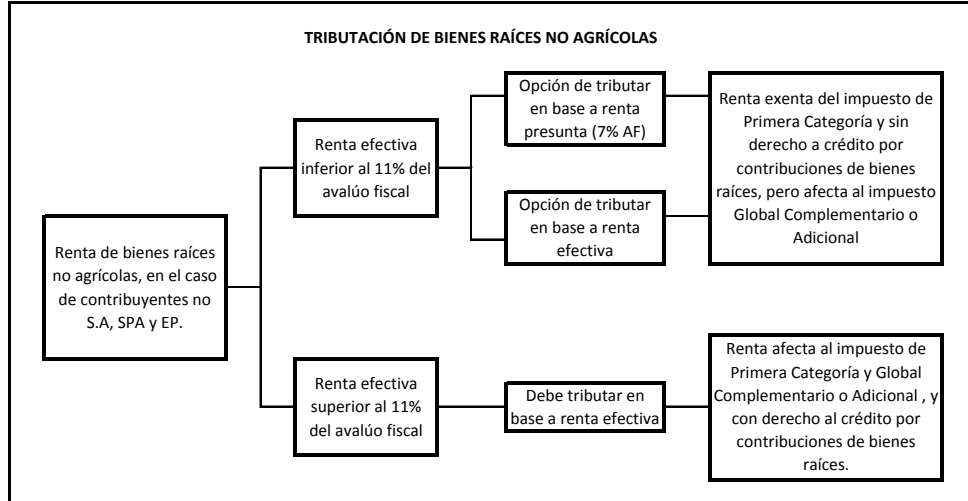
Si el contribuyente optó por tributar en base a la presunción, de conformidad a la letra B), N.º 2, del artículo 14 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, la renta se afectará con los impuestos Global Complementario o Adicional, en el ejercicio a que corresponda, y en el caso de sociedades de personas, estas rentas se entenderán retiradas por los socios en proporción a su participación en las utilidades.

Ahora bien, si la renta efectiva supera el 11% del avalúo fiscal, el contribuyente no tiene la opción de tributar en base a renta presunta, sino que está obligado a tributar en base a la renta efectiva determinada según contabilidad completa o simplificada. En este caso, no aplica la exención del impuesto de Primera Categoría a que se refiere el artículo 39 N.º 3 de la Ley sobre Impuesto a la

¹ Modificado por la Ley N.º 20.455 de 2010.

Renta, pero nace para el contribuyente el derecho a utilizar como crédito las contribuciones de bienes raíces frente al referido tributo, en base a esta misma disposición legal.

En consecuencia, la tributación de los bienes raíces no agrícolas se puede resumir en el siguiente cuadro:



V. TRIBUTACIÓN DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS ARRENDADOS SÓLO EN PARTE DEL EJERCICIO



Es de común ocurrencia que un bien raíz destinado al arrendamiento no se encuentre arrendado durante todo el ejercicio, oportunidad en la que el contribuyente deberá determinar en forma proporcional la renta presunta correspondiente al bien raíz por el período no arrendado, y determinar la renta efectiva por el período efectivamente entregado en arrendamiento.

El Servicio de Impuestos Internos a través de su jurisprudencia², ha señalado que en tales casos el contribuyente deberá calcular una proporcionalidad del avalúo fiscal y de las contribuciones de bienes raíces utilizables como crédito que corresponde a cada una de las rentas que debe declarar un contribuyente.

Esta proporcionalidad guarda relación con el período de arrendamiento, por ejemplo, si el bien raíz fue entregado en arriendo a contar del 01 de mayo del 2013, se deberá pagar la renta presunta por el período enero a abril de 2013, aplicando el 7% de presunción sobre el avalúo fiscal determinado al 01 de enero de 2014, debidamente dividido en 12 meses y multiplicado por 4 meses.

Esto se puede graficar mediante la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Avalúo fiscal} \times \text{N.º de meses en los cuales el bien no estuvo entregado en arriendo}}{12 \text{ meses}} = \text{Avalúo fiscal Proporcional sobre el cual se aplica el 7\% de presunción}$$

²Oficio N.º 694, de 11.04.2008 y N.º 1436, de 07.07.2008.

Por ejemplo, si el avalúo fiscal al 01 de enero de 2014 asciende a \$120.000.000 y la renta de arrendamiento neta de gastos, es por la suma de \$10.500.000, el contribuyente deberá proceder de la siguiente forma:

Primero deberá determinar la proporción del avalúo fiscal por el período de mayo a diciembre de 2013, el cual servirá de base para determinar si la renta efectiva excede o no el 11% de este avalúo.

Desarrollo:

$$120.000.000 \times 8 / 12 = 80.000.000 \times 11\% = 8.800.000.-$$

Del cálculo realizado se concluye que al ser la renta efectiva (\$10.500.000) superior al 11% del avalúo fiscal proporcional (\$8.800.000), el contribuyente se encuentra obligado a tributar sobre esta renta efectiva con el impuesto de Primera Categoría e impuesto Global Complementario o Adicional, según corresponda.

Es importante destacar que la renta efectiva debe declararse en la base imponible del impuesto de Primera Categoría, debidamente actualizada. En los casos de los contribuyentes cuya renta efectiva no se determine en base a los resultados de un balance general, deberán reajustarla de acuerdo con el porcentaje de variación experimentada por el índice de precios al consumidor 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. En cambio, los contribuyentes que determinan su renta efectiva mediante contabilidad completa, deberá aplicar el sistema integral de corrección monetaria, según las disposiciones de los artículos 32 y 41 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

Por otra parte, el contribuyente deberá tributar en renta presunta por el período enero a abril de 2013, equivalente al 7% del avalúo fiscal proporcional, conforme a los siguientes cálculos.

$$120.000.000 \times 4 / 12 = 40.000.000 \times 7\% = 2.800.000.-$$

La suma de \$2.800.000, se encuentra exenta del impuesto de Primera Categoría, pero afecta a los impuestos personales. Además, por este período del ejercicio el contribuyente no tiene derecho al crédito por contribuciones de bienes raíces, debiendo nuevamente efectuar una proporción con el objeto de imputar como crédito contra el impuesto de Primera Categoría, sólo aquella parte que proporcionalmente corresponde al período en que la renta se encuentra afecta a este tributo. Lo anterior, es sin perjuicio de rebajar el total de las contribuciones de la base imponible de los impuestos personales, en los términos de los artículos 55 letra a) y 62 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

VI. CRÉDITO POR CONTRIBUCIONES DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS



De conformidad al artículo 39 N.º 3 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, los contribuyentes que obtengan rentas de arrendamiento de bienes raíces no agrícolas, en la medida que no se encuentren exentos del impuesto de Primera Categoría, tendrán derecho a utilizar como crédito frente a dicho tributo las

contribuciones de bienes raíces en los términos del artículo 20, N.º 1, letra a) de la referida ley³.

El crédito por contribuciones de bienes raíces no puede ser imputado a ningún otro tributo, y en el evento que exceda al impuesto de Primera Categoría no generará remanente para ejercicios posteriores, ni tampoco puede ser solicitada su devolución.

Para estos efectos las contribuciones se reajustarán de acuerdo con el porcentaje de variación experimentado por el índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el último día del mes anterior a la fecha de pago y el último día del mes anterior al de cierre del ejercicio respectivo. Además para su imputación deberán cumplir los siguientes requisitos copulativos:

1. Sólo podrán ser utilizadas por el propietario o usufructuario.
2. Que correspondan al período de la renta que se declara.
3. Que se encuentren efectivamente pagadas antes del vencimiento legal para la declaración de la respectiva renta.

Resulta conveniente aclarar, que las contribuciones de bienes raíces pagadas con posterioridad al vencimiento legal antes señalado, de todas formas podrán ser utilizadas como crédito frente al impuesto de Primera Categoría por el cual se pagaron, rectificando la declaración de impuestos correspondiente. Si esta rectificación origina una devolución de impuestos, tal petición deberá efectuarse de conformidad a lo dispuesto por el artículo 126 del Código Tributario.

La contribución de bienes raíces es anual y pagadera en cuatro cuotas, cuyos vencimientos ocurren en los meses de abril, junio, septiembre y noviembre de cada año. Por lo tanto, los contribuyentes que obtengan rentas de arrendamientos afectas al impuesto de Primera Categoría sólo en parte del ejercicio, deberán utilizar el crédito por contribuciones, en la misma proporción a la renta afecta.

Para determinar la proporción de las contribuciones que podrán ser utilizadas como crédito, se propone usarel siguiente procedimiento, utilizando para estos efectos los mismos antecedentes del ejemplo que hemos ido desarrollando, incorporando además los siguientes:

<u>Contribuciones pagadas</u>			
Cuota 1, abril 2013	300.000		
Cuota 2, junio 2013	300.000		
Cuota 3, septiembre 2013	320.000		
Cuota 4, noviembre 2013	320.000		
 <u>Determinación crédito proporcional</u>			
1	300.000	1,000	300.000
2	300.000	1,000	300.000
3	320.000	1,000	320.000
4	320.000	1,000	320.000
			1.240.000
			: 12 x 8 =
			826.667

³Las instrucciones pertinentes se encuentran en la Circular N.º 68 de 2001.

Las contribuciones deben ser actualizadas según la variación del IPC desde la fecha del pago al término del ejercicio, sin embargo en el ejemplo se consideró un IPC igual a cero, por cuanto el ejercicio 2013 aún no ha concluido.

Entonces, siguiendo con el ejemplo planteado inicialmente, el contribuyente sólo puede utilizar como crédito las contribuciones correspondientes al período comprendido entre mayo y diciembre, equivalente a \$826.667, debido a que por los primeros cuatro meses tributará en base a renta presunta en la proporción oportunamente determinada. Por su parte, la diferencia de \$413.333 obtenida entre las contribuciones pagadas y las utilizables como crédito (\$1.240.000 – \$826.667) podrán ser rebajadas como gasto necesario para producir la renta de conformidad al oficio N.º 694 de 2008.

Entonces el monto del impuesto de Primera Categoría a pagar sería el siguiente:

Renta de arrendamiento neta de gastos.....	10.500.000
Menos: Gasto por contribuciones.....	-1.240.000
Subtotal.....	9.260.000
Más: Crédito proporcional por contribuciones.....	826.667
Base imponible del Impuesto de Primera Categoría.....	10.086.667
Impuesto de Primera Categoría según tasa..... 20%	2.017.333
Crédito por contribuciones proporcional.....	-826.667
Impuesto neto a pagar.....	<u>1.190.667</u>

Este caso fue posible rebajar el total del crédito por contribuciones de bienes raíces, en la proporción correspondiente, debido a que el impuesto de Primera Categoría que devengan las rentas de arrendamiento resulta ser mayor al referido crédito. En caso contrario, sólo será posible rebajar el crédito en cuestión hasta el monto del impuesto mencionado.

VII. SEPARACIÓN DE RESULTADOS CUANDO SIMULTÁNEAMENTE SE OBTENGAN RENTAS NO BENEFICIADAS CON EL CRÉDITO POR CONTRIBUCIONES.



Son muchos los contribuyentes que se dedican al arrendamiento de bienes raíces, pero pueden obtener en forma paralela otras rentas afectas al impuesto de Primera Categoría que no se benefician con el crédito por contribuciones de bienes raíces, como por ejemplo la enajenación de derechos sociales. También hay casos de contribuyentes que se dedican a desarrollar distintas actividades económicas y ocasionalmente entregan en arriendo bienes raíces por los cuales tienen derecho al crédito mencionado.

Pues bien, cabe hacer presente que el crédito en comento sólo puede ser imputado sobre el impuesto de Primera Categoría originado de las rentas beneficiadas según la ley. En consecuencia, si dentro del impuesto total se comprende también el proveniente de rentas de otras actividades que no dan derecho al citado crédito, el contribuyente deberá efectuar los ajustes correspondientes, con el fin de que el referido crédito sea rebajado sólo del impuesto de Primera Categoría que afecta a aquellas actividades que autoriza la Ley.

Para los efectos anteriores, se deberá calcular apartadamente el impuesto de Primera Categoría que tiene derecho al crédito, separando los ingresos, costos y gastos relacionados con cada una de las rentas, vale decir, con o sin derecho a crédito, incluso se deberán prorratear los gastos de utilización común de acuerdo a la relación porcentual que representa cada ingreso sobre el total de ellos. En resumen, se deberá efectuar una renta líquida imponible particular por las rentas de arrendamiento de bienes raíces no agrícolas, de modo que sólo el impuesto que ésta devengue se beneficie con el crédito en cuestión.

VIII. CASO PRÁCTICO CONTRIBUYENTE RENTA EFECTIVA SEGÚN CONTABILIDAD COMPLETA



A continuación se presenta el siguiente ejercicio en el cual se comprenden todos los conceptos revisados anteriormente, aplicado a un contribuyente obligado a determinar su renta efectiva según contabilidad completa. Lo anterior, con el objeto de visualizar los distintos ajustes que deben ser realizados en la determinación de la renta líquida imponible, con motivo de la separación de las rentas de arrendamiento de las demás rentas no favorecidas con el crédito por contribuciones de bienes raíces, además de las proporcionalidades correspondientes, tanto de la renta presunta, como del crédito por contribuciones. Por lo tanto, esperamos que este ejemplo de carácter integral sea lo suficientemente ilustrativo para comprender de mejor forma la materia tratada.

ANTECEDENTES:		
1	Empresario individual, con giro supermercado y arrendamiento de bienes raíces no agrícolas (bodega) año comercial 2012:	
2	<ul style="list-style-type: none"> • Resultado según balance..... • Avalúo fiscal del bien raíz al 01.01.2012..... • Avalúo fiscal del bien raíz al 01.01.2013..... • Valor libro del bien raíz entregado en arriendo..... • Ingresos por arriendos devengados durante el ejercicio..... • Gastos asociados a los arriendos percibidos (corredora, reparaciones, etc.)..... • Pago cuota N.º 1 de contribuciones con fecha 30.04.2012..... • Pago cuota N.º 2 de contribuciones con fecha 30.06.2012..... • Pago cuota N.º 3 de contribuciones con fecha 25.09.2012..... • Pago cuota N.º 4 de contribuciones con fecha 30.11.2012..... • Depreciación tributaria normal bien raíz arrendado (sin diferencia financiero/tributario)..... • El contrato de arrendamiento suscrito es por dos años, cuya vigencia rige a contar de..... 	<p>180.000.000</p> <p>153.200.000</p> <p>161.700.000</p> <p>220.000.000</p> <p>20.000.000</p> <p>754.100</p> <p>325.000</p> <p>325.000</p> <p>342.000</p> <p>342.000</p> <p>3.800.000</p> <p>01.05.2012</p>
3	Nota: Los gastos, contribuciones y depreciación se encuentran reconocidas en las cuentas de resultado pérdida de los Estados Financieros del contribuyente.	

1. Determinación del crédito proporcional por contribuciones de bienes raíces:					
30.04.2012 cuota N.° 1.....	325.000	1,009	327.925		
30.06.2012 cuota N.° 2.....	325.000	1,008	327.600		
25.09.2012 cuota N.° 3.....	342.000	1,009	345.078		
30.11.2012 cuota N.° 4.....	342.000	1,000	342.000		
Total contribuciones.....			<u>1.342.603</u>	: 12 x 8	895.069
2. Determinación 11% avalúo fiscal proporcional al período arrendado:					
Avalúo fiscal al 01.01.2013.....	<u>161.700.000</u>	x 8	107.800.000	11%	11.858.000
	12				
3. Determinación de la renta efectiva de las rentas de arrendamiento:					
Ingresos por arriendos.....					20.000.000
Gastos asociados a los arriendos percibidos (corredora, contador, etc).....					-754.100
Depreciaciones.....					-3.800.000
Gasto por contribuciones.....					-1.334.000 (*)
Subtotal.....					<u>14.111.900</u>
Crédito proporcional por contribuciones.....					895.069 (*)
Renta efectiva bienes raíces no agrícolas.....					<u>15.006.969</u>
4. Determinación renta presunta no agrícola proporcional:					
Avalúo fiscal al 01.01.2013.....	<u>161.700.000</u>	x 4	53.900.000	7%	3.773.000
	12				
5. Determinación de la renta líquida imponible:					
Resultado según balance.....					180.000.000
Agregados:					
Proporción de las contribuciones de bienes raíces utilizables como crédito.....					895.069
Proporción de las contribuciones de bienes raíces no utilizables como crédito.....					(*)
Deducciones:					
No tiene.....					0
Renta líquida imponible determinada.....					<u>180.895.069</u>
(*) Procede su deducción como gasto de la renta efectiva de arrendamiento, de conformidad al Oficio N.° 694, de 11.04.2008.					
6. Determinación del impuesto de primera categoría:					
Impuesto de primera categoría.....			180.895.069	20%	36.179.014
Crédito por contribuciones de bienes raíces.....					-895.069
Impuesto neto a pagar.....					<u>35.283.945</u>
7. Declaración anual de impuestos:					
Renta líquida imponible afecta a impuesto de primera categoría.....					180.895.069
Renta presunta exenta del impuesto de primera categoría.....					3.773.000
Total rentas afectas a los impuestos global complementario o adicional a incorporar al FUT.....					<u>184.668.069</u>

Es importante destacar que en este caso fue posible rebajar el total del crédito por contribuciones de bienes raíces, en la proporción correspondiente, debido a que el impuesto de Primera Categoría que devengan las rentas de arrendamiento resulta ser mayor al referido crédito. En caso contrario, sólo será posible rebajar el crédito en cuestión hasta el monto del impuesto mencionado y no de aquel originado de otras rentas que no se favorezcan con el crédito por contribuciones.

IX. DETERMINACIÓN DE LA RENTA EFECTIVA



La renta efectiva por excelencia debe ser determinada mediante contabilidad completa y balance general, es decir, la renta debe someterse a las normas establecidas en los artículos 29 al 33 y 21 de la Ley sobre Impuesto a la Renta. Sin embargo, determinados contribuyentes pueden determinar la renta efectiva mediante contabilidad simplificada, en la medida que obtengan la autorización del Director Regional correspondiente, en los términos del artículo 68 inciso cuarto del texto legal antes mencionado.

No obstante lo anterior, mediante suplemento tributario, cada año el Servicio de Impuestos Internos, permite que las personas naturales que exploten bienes raíces no agrícolas en forma esporádica, sin que ello constituya una actividad habitual, puedan acreditar la renta de arrendamiento mediante una planilla con el detalle cronológico de entradas y el detalle de los gastos necesarios incurridos para producir los ingresos, conforme a las normas del artículo 31 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, todo debidamente actualizado.

X. RENTAS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES RAÍCES NO AGRÍCOLAS DFL N.º 2



De conformidad al artículo 15 del DFL N.º 2, de 1959, las rentas que produzcan las viviendas económicas se encuentra liberadas de toda tributación, por lo tanto, las rentas de arrendamiento originadas en bienes raíces acogidos al decreto mencionado, son consideradas como un ingreso no constitutivo de renta.

Sin embargo, mediante la Ley N.º 20.455⁴ de 2010 se introdujeron modificaciones al DFL N.º 2, consistentes básicamente en restringir el beneficio tributario señalado. La restricción fue total en el caso de las personas jurídicas, quienes deberán someterse a las normas generales contenidas en la Ley sobre Impuesto a la Renta y que hemos revisado precedentemente. No obstante lo anterior, la modificación en comento reconoce los beneficios de todas las viviendas adquiridas antes del 31 de octubre de 2010. Por lo tanto, las personas jurídicas que poseían bien raíces acogidos a las disposiciones del DFL N.º 2, con anterioridad a la fecha indicada, podrán continuar gozando de todos los beneficios tributarios.

La restricción del beneficio también afectó a las personas naturales, quienes gozarán del beneficio, pero con un límite máximo de dos viviendas, sin embargo, al igual que en el caso de las personas jurídicas también se les reconocen los beneficios de todas las viviendas adquiridas con anterioridad del 31 de octubre de 2010. Para determinar el límite de dos viviendas, se establece que se considerarán como un bien raíz completo, cuando la persona sólo posea la propiedad de una cuota de dominio, en el caso de ser comunero.

Cuando la persona natural posea más de dos viviendas, para computar cuales de ellas tendrán el beneficio tributario, se considerará las más antiguas en su adquisición.

Finalmente, se incorporó un requisito adicional para hacer uso del beneficio tributario, el cual consiste en que los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces deben remitir al Servicio de Impuestos Internos la información de todos los actos y contratos otorgados por ellos o que les sean presentados para su inscripción, trámite sin el cual el contribuyente no puede gozar del beneficio

⁴Las instrucciones impartidas por el SII se encuentran en la Circular N.º 57, de 22.09.2010.

tributario, sin perjuicio que cumplida esta obligación puede reclamarse retroactivamente los beneficios en cuestión.

XI. CONCLUSIÓN



La tributación que afecta a las rentas de arrendamiento de bienes raíces no agrícolas resulta ser compleja, debido que puede verse afectada con el régimen general de tributación, exención del impuesto de Primera Categoría, o bien quedar liberada de todo impuesto por ser calificada con un ingreso no constitutivo de renta.

Del mismo modo, la complejidad aumenta al momento de proporcionalizar los resultados del ejercicio, cuando dentro del mismo el contribuyente deba tributar en base a renta efectiva y renta presunta en forma simultánea. Además, en este último caso el contribuyente debe proporcionalizar el avalúo fiscal y el crédito por contribuciones de bienes raíces, lo que trae consigo una serie de ajustes que deben efectuarse al momento de determinar la renta líquida imponible.

En el caso de los bienes raíces acogidos al DFL N.º 2, de 1959, a través de la Ley N.º 20.455 de 2010, fueron restringidos los beneficios tributarios, favoreciendo actualmente sólo a las personas naturales hasta un máximo de dos viviendas, sin embargo, se reconocen los beneficios, tanto a personas naturales y jurídicas, de aquellos bienes raíces adquiridos con anterioridad al 31 de octubre de 2010.

Por lo tanto, actualmente, para efectos de determinar las rentas afectas, deberá considerarse como elemento fundamental la fecha de adquisición de los bienes y si estamos o no frente a una persona natural o jurídica.



CET

www.cetuchile.cl



www.dcs.uchile.cl

DEPARTAMENTO CONTROL DE GESTIÓN Y SISTEMAS DE INFORMACIÓN
FACULTAD DE ECONOMÍA Y NEGOCIOS DE LA UNIVERSIDAD DE CHILE