



Tributación de Arrendamiento de Bienes Raíces no Agrícolas

Introducción

El arrendamiento de los bienes raíces no agrícola está establecido en el artículo 20 inciso primero N° 1 de la Ley de la Renta en las letras d) y e) y establece lo siguiente:

d) Se presume que la renta de los bienes raíces no agrícolas es igual al 7% de su avalúo fiscal, respecto del **propietario u usufructuario**. No obstante, podrá declararse la renta efectiva siempre que se demuestre mediante contabilidad fidedigna de acuerdo a las normas generales que dictará del Director.

En todo caso, deberá declararse la renta efectiva de los citados bienes cuando ésta exceda del 11% de su avalúo fiscal.

Los bienes raíces no agrícolas son aquellos bienes corporales inmuebles, consistentes en sitios eriazos (urbanizados o no), bodegas, locales comerciales, boxes de estacionamiento, casas, departamentos y otros que no estén destinados a la actividad agrícola, es decir, destinados a la industria, comercio, habitación, etc. Estos inmuebles no agrícolas, si están implementados con muebles, maquinarias y otros elementos se gravan con IVA.

Como medida de control tributario hay que considerar que el Servicio de Impuestos Internos exige al pagador de arriendos desde el año tributario 2005 la presentación del formulario 1835, en el mes de marzo de cada año, si el avalúo fiscal total del inmueble es igual o superior a \$ 30.000.000.- al primero de enero del año tributario correspondiente.

Bienes raíces no agrícolas no se le aplica

una presunción de renta

No se aplica presunción de renta a los siguientes bienes raíces no agrícolas.

- A los bienes raíces destinados al uso de su propietario o familia.
- A los bienes raíces destinados a casa habitación acogidos al D.F.L. N° 2 de 1959. (Los bienes acogidos a esta norma están liberados de todos los impuestos a la renta, ya sea que se arrienden o se usen por los propietarios). Para acoger estos bienes a este beneficio, el permiso de edificación original debe ser autorizado por el respectivo municipio como acogido a dicho cuerpo legal, el cual otorga a las viviendas de hasta 140 m² una franquicia adicional de exención del impuesto territorial por un período de 10 a 20 años según los metros construidos.
- A los bienes inmuebles destinados al uso de su propietario y de su familia que se encuentren acogidos a las disposiciones de ley N° 9.135, Ley Pereira, no entregados en arrendamiento. (El arriendo en este caso tributa).
- A los bienes raíces no agrícolas de propiedad del contribuyente o parte de ellos, destinados exclusivamente al giro de las actividades a que se refieren los N°s 3, 4 y 5 del artículo 20 y N° 2 del artículo 42.
- A los bienes raíces de propiedad de los contribuyentes de los artículos 22 (Pequeños Contribuyentes) y 42 N° 1 (Trabajadores Dependientes), siempre que el monto total de los avalúos fiscales del conjunto de dichos bienes no exceda de 40 UTA (\$ 15.458.880, al 01/01/2007) y si además dichos contribuyentes obtienen únicamente rentas gravadas con los artículos 22, 42 N°1 y 57 inciso primero de la ley de la Renta. Por lo tanto, para no tributar los arriendos obtenidos por este tipo de personas no deben ser superiores al 11% del avalúo fiscal vigente al 1° de enero del año en que deben declararse los impuestos respectivos.

Tributación de la sociedad anónima que posea o explote bienes raíces no agrícolas a cualquier título

Esta disposición está contenida en la letra d) del Nº 1 del artículo 20 el que establece que tratándose de sociedades anónimas que posean o exploten a cualquier título bienes raíces no agrícolas, se gravará la renta efectiva de dichos bienes. Establece la norma, además, que se aplicará en este caso lo dispuesto en los últimos dos incisos de la letra a) de este número, el que dice relación con el uso de las contribuciones de bienes raíces como crédito contra el impuesto de primera categoría.

También es necesario considerar, que la explotación de los bienes raíces no agrícolas que sea realizada por personas que tienen una calidad distinta a la de propietario o usufructuario, se grava la renta efectiva de dichos bienes (acreditada por contratos, contabilidad simplificada o contabilidad completa).

Cuando el artículo 20 señala que se gravará la renta efectiva, quiere decir que se afecta con el impuesto de primera categoría con todas las condiciones y requisitos que esta situación trae consigo. Por lo tanto, ésta debe acreditarse mediante contabilidad fidedigna, de acuerdo a lo establecido en el artículo 17 del Código Tributario, entendiéndose por aquella la que registra en forma fiel y en orden cronológico y por su verdadero monto, las operaciones, ingresos, egresos, inversiones y existencias de bienes correspondientes a la actividad del contribuyente que dan como resultado las rentas efectivas que la Ley obliga a acreditar y declarar.

A mayor abundamiento se puede señalar que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley de la Renta, la contabilidad fidedigna puede ser completa o simplificada, entendiéndose por la primera aquella que comprende los libros de Caja, Diario Mayor e Inventarios y Balances, o sus equivalentes y los libros auxiliares que exija la Ley o el Servicio, debidamente timbrados por ese organismo. Y la segunda es la que comprende un libro de entradas y gastos timbrado por el Servicio de Impuestos Internos o una planilla de entradas y gastos, sin perjuicio de los libros auxiliares que exigen otras leyes o el mismo servicio.

El término usufructo corresponde al derecho real de disfrutar bienes ajenos con la obligación de conservarlos, salvo que la ley autorice otra cosa.

Esquema general de los arriendos percibidos o devengados por los propietarios o usufructuarios de los bienes raíces no agrícolas

a) Si el arriendo anual actualizado supera el 11% del avalúo total vigente al 1 de enero del año tributario respectivo, debe declararse la renta efectiva anual obtenida. (Si no lleva contabilidad completa, se actualiza).



• Si lleva contabilidad y F.U.T. la Renta no se actualiza y el Global o Adicional es a base de “retiros”.

b) Si la “renta tributaria respectiva” no supera el 11% del avalúo fiscal total correspondiente, la persona o empresa tiene la opción de declarar la “renta efectiva” o una “renta presunta especial”, ambas exentas de 1ª Categoría:



Avalúo sobre el cual se aplica la presunción de renta

El avalúo tributario sobre el cual se aplica la presunción del 7% que establece el artículo 20 N° 1 letra d) de la Ley de la Renta, es el "Avalúo fiscal total menos un monto establecido por el artículo 7° del D.L. N° 1754 de 1977" (monto que se asemeja a la parte del avalúo que se exime del impuesto territorial o contribuciones). Este monto que se deduce del avalúo total se aplica sólo cuando el bien raíz es "Habitacional" y válido para propietarios o usufructuarios o que los posean a cualquier otro título. La deducción ha sido variable, dependiendo de la norma que haya regido para el "reavalúo" de los respectivos bienes raíces no agrícolas.

Así los bienes reavaluados por la Ley N° 20.033 del año 2005 y Resolución N° 8 del año 2006, el monto que corresponde rebajar al 1° de enero de 2007 asciende a \$ 15.038.378.

Explotación de varios Bienes Raíces por un mismo contribuyente

Si un mismo contribuyente posee y explota varios bienes raíces no agrícolas, la comparación referida al 11% del avalúo fiscal con la renta efectiva de arrendamiento se debe hacer tomando el conjunto de los bienes inmuebles y sus rentas, como si fuesen un solo bien. Este criterio fue ratificado por el Servicio de Impuestos Internos en el oficio N° 149 del año 2000.

Efecto de las contribuciones de bienes raíces, en el caso de arrendamiento de bienes raíces no agrícolas

Renta efectiva.

Las contribuciones que se rebajan son aquellas pagadas durante el año comercial respectivo, así si estamos determinando las rentas por arrendamiento por el año comercial 2006, tributario 2007, rebajamos del impuesto de 1ª categoría a pagar sólo las contribuciones que correspondan al ejercicio y que sean pagadas dentro del plazo establecido para presentar la declaración de renta respectiva.

Global Complementario.

Las contribuciones que se rebajan para el Impuesto Global Complementario o adicional cuando se determinan las rentas de arrendamiento, son aquellas que efectivamente fueron pagadas durante el año calendario, sin importar el período al cual corresponden, ya sea por cuotas normales, adicionales o suplementarias a las anteriores, por lo tanto, si una contribución fue pagada en el período 2006 proveniente de cualquier período anterior puede rebajar la renta bruta del impuesto Global Complementario.

Tanto para los contribuyentes que les afecte la renta efectiva, es decir, que tributan en Primera Categoría y Global Complementario o renta presunta (Global Complementario), el monto de las contribuciones a considerar para las rebajas es la cifra correspondiente al valor de la contribución solamente, no aceptándose la deducción de los montos pagados por concepto de basura, y aseo municipal entre otros.

Formas de calcular los montos a rebajar

Para calcular la tributación de los bienes raíces no agrícolas y contribuciones deducibles, para los contribuyentes que den en arrendamiento este tipo de bienes se deben seguir los siguientes pasos para su cálculo:

- 1°. Definir qué tipo de bien no agrícola se está arrendando (Casas, oficinas, departamentos, etc.)
- 2°. Una vez definido el tipo de bien no agrícola, identificar si se arrienda en calidad de propietario, usufructuario o bajo otra condición.
- 3°. Identificar el monto del arriendo anual actualizado y compararlo con el 11% del avalúo fiscal del bien. (Si se arriendan varios bienes se toma el conjunto de bienes y sus rentas).
- 4°. Identificar qué tipo de tributación afecta a las rentas de arrendamiento (puede ser presunta o afecta a primera categoría y global complementario). Cada una tiene su propia forma de tributación así como la rebaja por concepto de contribuciones.
- 5°. Proceder con el llenado del Formulario 22, teniendo en consideración las condiciones que afectan los bienes raíces no agrícolas entregados en arrendamiento.



COORDINACIÓN DE ASESORÍAS Y ESTUDIOS LEGALES

DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira N° 10, Piso 3 / Providencia, Santiago.

Teléfono 376 3385 / Fax 371 3431

www.camaraconstruccion.cl

o c t u b r e 2 0 0 7

