

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 14 LETRAS A) Y D), ART. 15 Y ART. 20 N°
1 LETRAS A) Y B)
(ORD. N° 1067 DE 27.04.2021).**

Renta efectiva acreditada mediante un contrato de arriendo de bien raíz.

Se ha solicitado un pronunciamiento sobre la situación tributaria de un contribuyente persona natural que explota un bien raíz agrícola mediante su arrendamiento.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una persona natural adquirió un bien raíz agrícola antes del año 2000 y lo explotó desde hace 13 años hasta mayo de 2020 mediante su arrendamiento a terceros con sus respectivos contratos.

Señala que tributa bajo las normas del artículo 20, N° 1, letras a) y b), de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR).

El último contrato de arriendo fue por el período abril 2019 a marzo de 2020, ingreso que fue declarado el año comercial 2019 (AT 2020) por haber recibido el pago anticipado en abril de 2019.

Agrega que por estar tributando en la modalidad de arriendo según contrato no estuvo obligado a optar a cambio de régimen tributario de los artículos 14, letras A) o D), de la LIR, continuando bajo las normas del artículo 20, N° 1, letras a) y b), de la misma ley.

El año 2020, por la sequía hídrica que afecta la zona, no arrendó la propiedad desde el mes de abril. Por tanto, el año 2020 tiene ingresos de enero a marzo con contrato de arriendo y de abril a diciembre sin ingresos.

Al respecto, solicita un pronunciamiento sobre si existe obligación de declarar ingresos en la declaración de renta del AT 2021 por el período de abril a diciembre del año 2020.

II ANÁLISIS

De acuerdo con su presentación, se asume que el contribuyente explota un bien raíz agrícola mediante su arrendamiento, quedando gravada la renta efectiva que acredita mediante el respectivo contrato.

Al respecto, la letra b) del N° 1° del artículo 20 de la LIR, que regula el régimen tributario al cual estaría sujeto el contribuyente, dispone que, en el caso que no se declare la renta efectiva según contabilidad completa y dé 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.

Por lo tanto, si el contribuyente tributa en base a renta efectiva y no está obligado a determinarla según contabilidad completa por otras actividades, y hubiera dado en arrendamiento un bien raíz agrícola, se gravará la renta efectiva acreditada mediante el respectivo contrato.

Por su parte, el artículo 15 de la LIR establece una norma de carácter general para la imputación de los ingresos en los períodos que correspondan, señalando al respecto que éstos deben incluirse en el ejercicio en que hayan sido devengados o percibidos, de acuerdo con las normas pertinentes de la LIR y del Código Tributario.

En lo que respecta a la renta de arrendamiento, y de acuerdo con lo expuesto en su presentación – esto es, que se habría pagado por adelantado las rentas correspondientes al período pactado desde abril de 2019 a marzo de 2020, recibiendo el total del precio acordado – el impuesto de primera categoría aplicable sobre el total de la renta debía ser declarado en el formulario 22, de declaración de impuestos anuales a la renta correspondiente al AT 2020¹.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de los consultado se informa que el contribuyente sujeto a renta efectiva proveniente del arriendo de un bien raíz agrícola, acreditada mediante el

¹ Al respecto, se puede consultar el Oficio N° 3745 de 2001.

respectivo contrato conforme a la letra b) del N°1 del artículo 20 de la LIR, no está obligado a declarar renta en caso que no tenga ingresos derivados de dicha explotación.

Las rentas percibidas anticipadamente tributan conforme a las normas generales, de suerte que si el año comercial 2019 percibió ingresos por adelantado, correspondientes al ejercicio 2020, debió declararlos en la operación renta del AT 2020.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1067 del 27-04-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos