

RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 14 LETRA B) (VIGENTE HASTA EL 31.12.2019) Y ART. 39 N° 3 – ORD. N° 522 DE 2021 (ORD. N° 1475 DE 07.06.2021).

Tratamiento tributario de los retiros efectuados por un empresario individual con cargo a rentas de arrendamiento.

De acuerdo con su presentación, un empresario individual sujeto al régimen de imputación parcial de créditos establecido en el artículo 14, letra B), de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), según su texto vigente al 2019, obtuvo ingresos por el arriendo de un inmueble, los cuales se mantienen acumulados dentro de la empresa atendido que solo ha efectuado retiros con cargo a rentas que pagaron el impuesto sustitutivo al FUT, consultando el tratamiento del retiro de los ingresos por el arriendo de un inmueble, considerando el Oficio N° 522 de 2021.

Al respecto, el N° 3 del artículo 39 de la LIR¹ establece que las rentas de arrendamiento de bienes raíces no agrícolas obtenidas por personas naturales se encuentran exentas del impuesto de primera categoría (IDPC). Por tanto, dichas rentas solo deberán gravarse con los impuestos finales².

Con todo, conforme al criterio vigente a contar el ejercicio comercial 2021³, esta exención opera únicamente respecto de contribuyentes afectos a los impuestos finales de manera que si el inmueble no agrícola fue asignado a una empresa individual no procede la exención al IDPC en cuestión⁴.

De este modo, si el contribuyente, como empresario individual, se encuentra sujeto a algún régimen de tributación en el cual debe tributar con base a retiros o distribuciones, como los regímenes establecidos en la letra A) y N° 3 de la letra D) del artículo 14 de la LIR, según su texto vigente a contar del 1° de enero de 2020, tales rentas, si no han sido repartidas, formarán parte del capital propio tributario y del saldo del registro RAI, debiendo afectarse con los impuestos correspondientes en la oportunidad de su retiro o distribución.

En consecuencia, las rentas de arrendamiento obtenidas por un empresario individual sujeto al régimen de imputación parcial de créditos a contar del año 2019 se afectarán con los impuestos finales al momento de su retiro o distribución, siempre que el contribuyente se mantenga en un régimen de tributación con base a repartos y sin atender a si las mencionadas rentas se afectaron o no con IDPC.

En consecuencia, el Oficio N° 522 de 2021 no incide en la tributación de los repartos de utilidades⁵, sino que solo a nivel de tributación del IDPC como empresa.

Saluda a usted,

**FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR**

Oficio N° 1475 del 07-06-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

¹ Ley sobre Impuesto a la Renta, según su texto vigente a contar del 1° de enero de 2016. Además, esta disposición no fue modificada por la Ley N° 21.210 de 2020.

² Impuesto Global Complementario o Adicional, de acuerdo con el N° 11 del artículo 2° de la LIR.

³ De acuerdo con el artículo 26 del Código Tributario.

⁴ De acuerdo con el Oficio N° 2107 de 2017, dicha exención también podía ser invocada por personas naturales que en su calidad de empresarios individuales exploten bienes raíces no agrícolas, sin atender si su renta efectiva es determinada según contabilidad completa o según contrato. Sin embargo, este criterio fue dejado sin efecto mediante Oficio N° 522 de 2021, publicado en el Diario Oficial con fecha 2 de marzo de 2021, que contiene el criterio vigente.

⁵ Salvo indirectamente, ya que la asignación del crédito por IDPC corresponderá o no, dependiendo del saldo del SAC en la empresa individual.