

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 12 LETRA E N° 11,
ART. 52, ART. 53 Y ART. 55 – LEY SOBRE IMPUESTO A LA RENTA, ART. 20 N° 1, N°
3, N° 4 Y N° 5, ART. 39 – RESOLUCIÓN EX. N° 6080 Y N° 6444 DE 1999 –
(ORD. N° 1687, DE 27.08.2025)**

Posibilidad que corredor de propiedades emita factura exenta de su giro al arrendatario de un bien raíz no amoblado

De acuerdo con su presentación, consulta si un corredor de propiedades, actuando mediante un contrato de administración celebrado con el dueño de un bien raíz que se entrega en arriendo, no amoblado, puede emitir factura exenta de su giro al arrendatario del inmueble. Agrega que, en algunos casos los dueños o propietarios de los bienes raíces son personas naturales, con o sin domicilio o residencia en Chile, que no llevan contabilidad y tributan sus ingresos según contratos de arriendo conforme a la letra b) del N° 1 del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR).

Al respecto se informa que el arrendamiento de inmuebles no amoblados se encuentra exento de IVA conforme con el N° 11 de la letra E del artículo 12 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS).

Por su parte, los artículos 52 y 53 de la LIVS establecen que las personas que celebren cualquier contrato o convención a que se refieren los Títulos II y III de la ley, deberán emitir facturas en las operaciones que realicen con otros vendedores, importadores y prestadores de servicios, incluso respecto de sus ventas o servicios exentos y, boletas en los demás casos.

En virtud de lo anterior, la Resolución Ex. N° 6080 de 1999, modificada por la Resolución Ex. N° 6444 del mismo año¹, instruye para las personas naturales o jurídicas y los entes sin personalidad jurídica que deban tributar de acuerdo con las normas establecidas en el artículo N° 20°, N° 1, letras a) y b), y números 3, 4 y 5 del mismo artículo de la LIR y aquellos contribuyentes afectos a IVA, por las operaciones de ventas o servicios que realicen y que se encuentren no afectas o exentas de los impuestos establecidos en la LIVS, la obligación de otorgar por dichas operaciones facturas o boletas no afectas o exentas de IVA, en las oportunidades que establece el artículo 55 de la citada ley, salvo las que se efectúen por medio de instrumentos públicos o privados firmados ante notario.

Al respecto y tratándose del arrendamiento de inmuebles no amoblados, la renta efectiva de bienes raíces no agrícolas obtenidas por personas naturales se encuentra exenta del impuesto de primera categoría, de conformidad con el artículo 39 de la LIR, por lo que no corresponde emitir documento tributario alguno si el propietario tiene dicha calidad².

En consecuencia, no se deberá emitir documentación tributaria cuando el arrendador sea:

- a) Una persona natural
- b) Una persona jurídica no contribuyente de IVA
- c) Una persona natural o jurídica contribuyente de IVA que haya suscrito los respectivos contratos de arrendamientos mediante instrumentos públicos o privados firmados ante notario.

¹ Circular N° 39 de 2000 y Resolución Ex. N° 6444 de 1999.

² Oficio N° 1631 de 2022.

Finalmente, para el caso consultado, el corredor de propiedades, actuando mediante contrato de administración celebrado con el dueño de bien raíz que se entrega en arriendo, no amoblado, no debe emitir, cuando corresponda de acuerdo con lo señalado precedentemente, facturas no afectas o exentas de IVA a los arrendatarios de los respectivos inmuebles, correspondiendo dicha obligación al propietario del bien raíz respectivo.

CAROLINA SARAVIA MORALES
DIRECTORA (S)

Oficio N° 1687, de 27.08.2025
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Indirectos