

RENTA - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA - ART. 20, N°1, ART. 39, N°3 - LEY N° 20.780, DE 2014, ART. 1, N°22, LETRA B). (ORD. N° 1949, DE 06.07.2016)

IMPUESTOS QUE AFECTAN A LOS BIENES RAÍCES.

I ANTECEDENTES

De acuerdo a su correo electrónico, las personas que arriendan bienes raíces habitacionales no pagarían ningún tipo de impuesto, lo que en su concepto no debiese ocurrir.

Por otra parte, en cuanto a los Impuestos a las Herencias, Asignaciones y Donaciones y al Impuesto Territorial, estima que se debería cobrar un impuesto que tuviera presente la capacidad económica de las personas.

Al respecto, y por encargo del Sr. Subsecretario de Hacienda, se da respuesta a la presentación que usted hiciera a S.E. la Presidenta de la República.

II ANÁLISIS

Respecto del primer punto mencionado en su presentación, se informa que conforme a la legislación vigente hasta el día 31.12.2015, las personas que entregan en arrendamiento bienes raíces no agrícolas - entre ellos, los habitacionales - están afectas al pago del impuesto de primera categoría conforme al artículo 20, N° 1, letra d), de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR).

De acuerdo a la norma citada, se presume que la renta de los bienes raíces no agrícolas es igual al 7% de su avalúo, respecto del propietario o usufructuario. Sin embargo, puede declararse la renta efectiva siempre que se demuestre mediante contabilidad fidedigna de acuerdo con las normas generales que dicta el Director. En todo caso, debe declararse la renta efectiva de dichos bienes cuando ésta exceda del 11% de su avalúo fiscal. Estas personas quedan además afectas al pago del Impuesto Global Complementario o Adicional por esas rentas, según si tienen residencia en Chile o en el extranjero.

Con todo, debe agregarse que, a contar del 01.01.2016 (año tributario 2017), el N° 1, del artículo 20 de la LIR, vigente a contar de la fecha indicada, establece en su letra a), como regla general, que los contribuyentes que posean o exploten a cualquier título bienes raíces se gravarán sobre la renta efectiva de dichos bienes.

Sin perjuicio de lo anterior, la letra b), del referido N°1, dispone que en el caso de contribuyentes que no declaren su renta efectiva según contabilidad completa y den 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.

Asimismo, de acuerdo a la modificación introducida por el artículo 1°, numeral 22), letra b) de la Ley N° 20.780, se informa que a partir del 01.01.2016 se sustituye el número 3° del artículo 39 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, en el sentido que se encuentra exenta del impuesto de primera categoría "la renta efectiva de los bienes raíces no agrícolas obtenida por personas naturales con domicilio o residencia en el país."

Como se aprecia, salvo exenciones establecidas en las leyes, las personas que explotan bienes raíces no agrícolas sí están sujetas al pago del impuesto a la renta, al cumplimiento de las demás obligaciones tributarias anexas y a la fiscalización de este Servicio.

Respecto del Impuesto a las Herencias, Asignaciones y Donaciones, establecido en la Ley N° 16.271, se informa que la base imponible está constituida por el valor líquido de cada asignación o donación. Por su parte, el impuesto se determina mediante una escala de tasas progresivas, empezando con una tasa de 1% para el primer tramo y terminando con una tasa de 25% en el último tramo.

Por disposición del artículo 2°, inciso segundo de la Ley N° 16.271, las asignaciones por causa de muerte que correspondan al cónyuge y a cada ascendiente, o adoptante, o a cada hijo adoptado, o a la descendencia de ellos, están exentas de impuesto en la parte que no exceda de 50 unidades tributarias anuales. Las donaciones que se efectúen a las personas señaladas, por su parte, se eximen de este impuesto en la parte que no exceda de 5 unidades tributarias anuales.

Cuando los asignatarios o donatarios tengan con el causante un parentesco más lejano, o no existiere parentesco alguno, el impuesto determinado según la escala, se aplica con recargos.

Según se advierte, el efecto combinado de la exención, la escala progresiva de tasas y los recargos, implica incorporar al impuesto importantes elementos de justicia tributaria. De este modo, si la asignación o donación es de escaso o poco valor, queda exenta del impuesto o bien se paga uno de monto menor.

Finalmente, en lo que respecta al Impuesto Territorial, cabe señalar que existen numerosas exenciones, reales y personales, de suerte que un elevado número de bienes raíces se encuentran actualmente exentos del impuesto o pagan uno muy bajo. De hecho, de acuerdo a estimaciones de este Servicio, del total de bienes raíces con destino habitacional para el segundo semestre de 2015, aproximadamente un 78% se encuentra completamente exento del pago del Impuesto Territorial.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto, se desprende que las personas que arriendan bienes raíces habitacionales sí están afectas al pago de impuesto a la renta.

En lo que respecta al Impuesto a las Herencias, Asignaciones y Donaciones y al Impuesto Territorial, se desprende que la aplicación sistemática de las respectivas disposiciones legales introduce elementos de justicia tributaria, teniendo presente la capacidad económica de las personas.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1949, de 06.07.2016
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria

