

**IMPUESTO TERRITORIAL – LEY N° 17.235 – ART. 2°, ART. 27, CUADRO ANEXO
PÁRRAFO I, LETRA A N° 2 - LEY SOBRE IMPUESTO A LA RENTA, ART. 40 N° 1 -
CIRCULAR N° 17 DE 1995 - RESOLUCIÓN EX. N° 6080 DE 1999 - OFICIOS N° 1379 DE
2005, N° 2019 DE 2011, N° 2592 DE 2013 Y N° 1941 DE 2024.
(ORD. N° 1984 DE 08.10.2025)**

Tributación del arriendo de inmuebles municipales

De acuerdo con su presentación, tras señalar que la I. Municipalidad de TTTTTT desarrolla el programa “arriendo a precio justo” del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para lo cual ha adquirido treinta departamentos destinados al arriendo con fines habitacionales de carácter social, formula las consultas que se transcriben y responden a continuación, en su mismo orden de presentación:

- 1) Si los arrendatarios de los bienes raíces municipales deben pagar el impuesto territorial correspondiente al respectivo bien raíz que arriendan, considerando que la municipalidad es la propietaria y que dichos bienes están destinados a un programa social.

El N° 2 de la letra A del Párrafo I del Cuadro Anexo de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, otorga una exención del 100% del referido impuesto en favor de las municipalidades, con excepción de los casos previstos en el artículo 27 del mismo cuerpo legal.

Este último artículo dispone, en lo que interesa, que los ocupantes –a cualquier título– de bienes raíces municipales pagarán el impuesto territorial correspondiente al bien raíz que ocupan.

Luego, en el caso descrito, no aplica la exención personal que beneficia a la I. Municipalidad de TTTTTT, de modo que si los bienes raíces arrendados no se liberan del impuesto territorial por aplicación de la exención general habitacional dispuesta en el inciso segundo del artículo 2° de la ley del ramo¹, o por alguna otra, los respectivos arrendatarios deberán pagar dicho impuesto (ver respuesta 3) siguiente).

- 2) Si el arriendo de bienes raíces no amoblados celebrados mediante convenios con SERVIU, para fines sociales, está afecta algún tipo de impuesto, específicamente a IVA u otra obligación tributaria.

El arriendo de bienes raíces no amoblados no se afecta con IVA².

Por otra parte, considerando que las rentas de arrendamiento de bienes raíces se clasifican en el N° 1 del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) y en el entendido que la Municipalidad tiene el carácter de arrendadora y bajo el supuesto que no aplica a su respecto la limitación establecida en el inciso final del artículo 40 de la dicha ley³, las rentas que esta última perciba por dicho concepto se eximirán del impuesto de primera categoría (IDPC) por aplicación de lo dispuesto en el N° 1 del referido artículo 40.

- 3) Si la municipalidad debe emitir documentos tributarios por los ingresos provenientes de los arriendos. En tal caso, consulta a nombre de quién deben emitir estos documentos, esto es, al SERVIVU (que recibe los pagos de los beneficiarios y transfiere los fondos a la municipalidad) o los arrendatarios, o ambos.

De acuerdo con lo instruido en la Resolución Ex. N° 6080 de 1999, los contribuyentes que deban tributar conforme las normas establecidas en los números 1 letras a) y b), 3, 4 y 5 del artículo 20 de la LIR y que, además, sean contribuyentes de IVA, están obligados a emitir boletas o facturas no afectas o exentas de IVA por las operaciones que no se encuentren gravadas con este tributo⁴, salvo que dichas operaciones, en este caso, los contratos de arriendo, se efectúen por medio de instrumentos públicos o privados firmados ante notario.

¹ Que asciende a \$59.143.557 para el segundo semestre del 2025.

² Oficios N° 1379 de 2005, N° 2019 de 2011 y N° 2592 de 2013, entre otros.

³ Conforme a la cual, y en lo que interesa, la exención en cuestión no rige respecto de las empresas que pertenezcan a la municipalidad, norma que aclara que “la empresa pertenece a una institución cuando, compartiendo su personalidad jurídica, permite a la institución realizar actividades a través de un conjunto constituido por el capital y el trabajo, encaminado a la realización de actividades mercantiles, industriales o de prestación de servicios con fines lucrativos.”

⁴ No obstante, dicha obligación no resulta exigible cuando las operaciones se efectúan mediante instrumentos públicos o privados suscritos ante notario, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución Ex. N° 6444 de 1999.

Luego, si el contribuyente no tributa conforme a los números 1 letras a) y b), 3, 4 o 5 del artículo 20 de la LIR y no es contribuyente de IVA, no se encuentra obligado a emitir documento tributario alguno⁵.

En caso que, conforme lo anterior, la I. Municipalidad de TTTTTT deba emitir documentación tributaria, esta debe ser extendida al arrendatario.

- 4) Si la municipalidad está obligada a llevar contabilidad completa por la actividad de arriendo o si puede acogerse a un régimen de tributación simplificada, considerando el carácter social y público de la operación.

En cuanto a la obligación de llevar contabilidad, estese a lo resuelto en el Oficio N° 1941 de 2024.

Sin perjuicio de lo anterior, para fines estrictamente tributarios, la municipalidad no se encuentra obligada a llevar contabilidad completa por estas rentas de arrendamiento, atendida la exención de IDPC establecida en el N° 1 del artículo 40 de la LIR (ver respuesta 2) precedente). Sin embargo, si la Municipalidad realiza otras actividades por las que sí se encuentra obligada a llevar contabilidad completa, en tal caso, para efectos tributarios, estará obligada a acreditar la renta efectiva proveniente de todas sus actividades mediante contabilidad completa⁶.

Por otra parte, en el entendido que la Municipalidad se encuentra exenta del IDPC por las rentas de arrendamiento que perciba por aplicación de la referida exención, no debe acogerse a régimen tributario alguno con ocasión de la percepción de dichas rentas⁷.

- 5) Si corresponde declarar anualmente los ingresos y gastos generados por los departamentos arrendados en el marco del programa social.

En el entendido que la Municipalidad se encuentra exenta del IDPC por las rentas de arrendamiento que perciba, conforme lo dispuesto en el N° 1 del artículo 40 de la LIR (ver respuesta 2) precedente), no está obligada a presentar una declaración anual de impuestos a la renta por dicho concepto⁸.

- 6) Si es necesario ampliar el giro actual de la municipalidad ("841100-Actividades de la Administración Pública") para incorporar esta actividad de arriendo habitacional y, en su caso, cuál sería el giro económico apropiado a declarar ante el Servicio.

De conformidad con lo instruido en la Circular N° 17 de 1995⁹, los contribuyentes deben informar cualquier modificación de su giro o actividad económica declarada, debiendo determinar el código de la actividad que más se adecue a las características de las operaciones realizadas, conforme al listado publicado en el sitio web institucional¹⁰.

CAROLINA SARAVIA MORALES
DIRECTORA (S)

Oficio N° 1984 de 08.10.2025
Subdirección Normativa
Depto. de Técnica Tributaria

⁵ Oficios N° 1962 de 2022 y N° 1687 de 2025.

⁶ Circular N° 37 de 2015.

⁷ Sin perjuicio de la asignación de régimen tributario que efectúe el propio Servicio, atendida la situación particular del contribuyente. Ver apartado 2.1. del capítulo I de la Circular N° 73 de 2020.

⁸ Oficios N° 1306 de 2018 y N° 3645 de 2021.

⁹ En su apartado 2.3.4.

¹⁰ https://www.sii.cl/ayudas/ayudas_por_servicios/1956-codigos-1959.html.