

DECRETO CON FUERZA DE LEY N° 2 DE 1959 – ART. 1° - LEY SOBRE IMPUESTO A LA RENTA, ART. 39 N°3 - CIRCULAR N° 22 DE 2022 - OFICIOS N° 1612 Y N° 2322, AMBOS DE 2023. (ORDINARIO N° 2068 DE 24.10.2024)

Aplicación del Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959, sobre Plan Habitacional, y Ley N° 9.135 a viviendas económicas que indica.

De acuerdo con su presentación y tras señalar que es dueña de tres viviendas económicas acogidas al Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959, sobre Plan Habitacional¹ (DFL N° 2), adquiridas por adjudicación en la partición de una herencia, y de una habitación económica acogida a la Ley N° 9.135², formula una serie de consultas, las cuales se responden a continuación:

- 1) Respecto de cuál de las tres viviendas económicas acogidas al DFL N° 2 se debe pagar impuestos.

Considerando que los beneficios del DFL N° 2 solo aplican respecto de las dos viviendas económicas que tengan la data más antigua de adquisición³ y supuesto que las tres viviendas económicas fueron adquiridas por sucesión por causa de muerte en una misma fecha⁴, cualquiera de ellas, a elección del propietario, podrá considerarse dentro del referido límite máximo.

De este modo, si la peticionaria, en su calidad de propietaria, explota la vivienda económica excluida de dicho límite máximo deberá pagar los impuestos que correspondan.

- 2) ¿Quién goza de los beneficios establecidos en el DFL N° 2, el propietario, el usufructuario o ambos?

Conforme con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 1° del DFL N° 2, a los beneficios incorporados a las respectivas viviendas económicas solo pueden acceder las personas naturales que sean propietarias o copropietarias de tales viviendas y hasta el señalado límite⁵.

- 3) Considerando que su madre es usufructuaria de una de las tres viviendas económicas acogidas al DFL N° 2, ¿quién debe declarar “la propiedad” y “con qué uso (arriendo o usufructo)”?

En el entendido que su madre, en calidad de usufructuaria, arrienda la respectiva vivienda económica, aquella deberá declarar y tributar con los impuestos que correspondan en conformidad con la ley, esto es, con impuestos a la renta⁶ e IVA⁷, en este último caso, si la arrienda amoblada.

Sin perjuicio de lo anterior, en su calidad de nuda propietaria deberá presentar la declaración jurada 1897, a través del sitio web institucional, individualizando, entre otras cosas, el rol de avalúo del bien raíz, comuna, RUT del usufructuario y montos recibidos por el usufructo (en los casos que corresponda).

- 4) ¿Cómo aplica la exoneración de impuestos a la renta establecida en la Ley N° 9.135 respecto de la propiedad acogida a dicha ley?

Si bien el artículo 2° de la Ley N° 9.135 dispone que “la renta producida por las habitaciones económicas a que se refiere esta ley no se considerará para los efectos del impuesto global complementario”, a partir del año tributario 1969, estas rentas se encuentran gravadas con el referido impuesto, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1° de la Ley N° 17.073, que derogó todas las

¹ Cuyo texto definitivo fue establecido por el Decreto N° 1101 de 1960, del Ministerio de Obras Públicas.

² Adjunta certificado emitido por la Corporación de la Vivienda y permiso de edificación.

³ Ver Circular N° 22 de 2022 y Oficios N° 1612 y N° 2322, ambos de 2023.

⁴ Oficios N° 3.331 de 1995 y N° 315 de 2004.

⁵ La adquisición de una cuota en el dominio de una vivienda económica deberá considerarse como una vivienda completa para el cómputo de cada persona natural. Ver Circular N° 22 de 2022 y Oficios N° 1612 y N° 2322, ambos de 2023.

⁶ Conforme lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), en concordancia con lo establecido en la letra b) del N° 1 del artículo 20 de dicha ley. Se debe tener presente que, de acuerdo con lo establecido en el N° 3 del artículo 39 de la LIR, la renta efectiva de los bienes raíces no agrícolas obtenida por personas naturales se encuentra exenta de impuesto de primera categoría, pero afecta a impuestos finales.

⁷ Conforme lo dispuesto en la letra g) del artículo 8° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.

exenciones totales y parciales del impuesto global complementario, salvo las que expresamente exceptúa.

En consecuencia, actualmente las rentas efectivas obtenidas por una persona natural producto de la explotación de viviendas económicas acogidas a la Ley N° 9.135, se eximen del impuesto de primera categoría por aplicación del N° 3 del artículo 39 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (en el entendido que se trata de bienes raíces no agrícolas), pero se afectan con impuesto global complementario o adicional, según corresponda.

JAVIER ETCHEBERRY CELHAY
DIRECTOR (S)

Oficio N° 2068 de 24.10.2024
Subdirección Normativa
Depto. de Técnica Tributaria