

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA –ART. 13, ART. 17 N° 8– LEY SOBRE IMPUESTO A
LAS VENTAS Y SERVICIOS–ART. 2 N° 3, ART. 8 LETRA G), ART. 17–
CÓDIGO TRIBUTARIO– ART. 64– CÓDIGO CIVIL–ART. 1386–
(ORD. N° 2217, DE 14.11.2024)**

Tributación de rentas provenientes de la constitución de un usufructo.

De acuerdo con su presentación, tras señalar que tributaría con el impuesto a la renta por las rentas de arrendamiento que genera un inmueble de su propiedad, y atendido que dichas cantidades van en beneficio directo de su madre, consulta si su madre deberá seguir pagando impuestos en caso de constituir un usufructo en su favor para que pueda gozar legalmente de tales rentas.

Al respecto se informa que, conforme al inciso primero del artículo 13 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), el pago de los impuestos que correspondan por las rentas que provengan de bienes recibidos en usufructo¹ o a título de mera tenencia, serán de cargo del usufructuario o del tenedor, en su caso, sin perjuicio de los impuestos que correspondan por los ingresos que le pueda representar al propietario la constitución del usufructo o del título de mera tenencia, los cuales se considerarán rentas².

Luego, de constituirse el usufructo, su madre –usufructuaria– deberá declarar y pagar los impuestos a la renta que correspondan respecto de las rentas de arrendamiento que obtenga³.

Por otra parte, en su calidad de nudo propietario, y de constituirse el usufructo a título oneroso, deberá tributar por las rentas que dicha constitución le reporte⁴, valor que podrá ser tasado conforme con el artículo 64 del Código Tributario o al párrafo cuarto del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

De constituirse a título gratuito, se gravará en cabeza de la donataria (usufructuaria) con el impuesto a las donaciones en la medida que concurren los presupuestos del artículo 1386 del Código Civil⁵.

Sin perjuicio de todo lo anterior, se hace presente que el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de inmuebles amoblados o de inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, se grava con IVA en conformidad con lo dispuesto en la letra g) del artículo 8° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), en concordancia con lo establecido en el N° 3 del artículo 2° de dicha ley, para cuya determinación deberá deducirse de la renta una cantidad equivalente al 11% anual del avalúo fiscal del inmueble propiamente tal, o la proporción correspondiente si el arrendamiento fuere parcial o por períodos distintos de un año, según dispone el inciso primero del artículo 17 de la LIVS.

**CAROLINA SARAIVIA MORALES
DIRECTORA (S)**

Oficio N° 2217 de 14.11.2024
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos

¹ Conforme con lo dispuesto en el artículo 764 del Código Civil, el usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y substancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible.

² En el entendido que el inmueble no cumple con los requisitos del DFL 2 de 1959.

³ A este respecto, se debe tener presente que el N° 3 del artículo 39 de la LIR exime del impuesto de primera categoría a la renta efectiva de los bienes raíces no agrícolas obtenida por personas naturales.

⁴ Con impuesto de primera categoría e impuesto global complementario o adicional, según corresponda, salvo que aplique lo dispuesto en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR, en cuyo caso deberá tributar con impuesto global complementario o adicional, según corresponda. Las instrucciones respecto a esta última norma fueron impartidas mediante la Circular N° 43 de 2021.

⁵ Ver Oficio N° 338 de 2022.