

DECRETO CON FUERZA DE LEY N° 2, DE 1959 – ART. 15 – LEY SOBRE IMPUESTO A LA RENTA, ART. 39, N° 3. (ORD. N° 2322, DE 31.08.2023)

Exención de impuesto a la renta a viviendas Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959.

De acuerdo con su presentación, consulta qué rentas de arrendamiento debe declarar una persona natural dueña de tres bienes raíces acogidos al Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959, del Ministerio de Hacienda, sobre Plan Habitacional¹ (DFL N° 2); uno adquirido antes del 1° de noviembre de 2011 y dos adquiridos a partir de dicha fecha, habiendo dado en arrendamiento los dos últimos.

Al respecto y considerando las últimas modificaciones legales, así como lo instruido sobre la materia², se informa que, a contar del 1° de enero de 2023, las personas naturales solo pueden gozar de los beneficios establecidos en el DFL N° 2 hasta por un máximo de dos viviendas económicas adquiridas nuevas o usadas, por acto entre vivos o por sucesión por causa de muerte, independientemente de su fecha de adquisición³. En caso de poseer más de dos viviendas económicas, podrán gozar de los beneficios solamente respecto de las dos viviendas que tengan la data más antigua de adquisición.

En consecuencia, a partir del 1° de enero de 2023, la referida persona solo podrá gozar de los beneficios en materia de impuestos a la renta establecidos en el artículo 15 de la DFL N° 2⁴, respecto de las dos viviendas económicas que tengan la data más antigua de adquisición, debiendo aplicar las reglas generales de la Ley sobre Impuesto a la Renta respecto de las rentas de arrendamiento que obtenga con ocasión del arrendamiento del tercer y último bien raíz adquirido.

De este modo, si dicha persona natural tiene domicilio o residencia en Chile y se trata de un bien raíz no agrícola, las rentas de arrendamiento de este último se encontrarán exentas de impuesto de primera categoría conforme con el N° 3 del artículo 39 de la referida ley, pero afectas a impuesto global complementario en la parte que excedan el tramo exento de dicho impuesto.

HERNAN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 2322 de 31.08.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Técnica Tributaria

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

² En particular, las modificaciones introducidas por las Leyes N° 21.210 y N° 21.420. Ver instrucciones en el apartado 1 del Título II de la Circular N° 22 de 2022. La referida circular también modificó la Circular N° 57 de 2010.

³ 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.

⁴ Dispone el referido artículo 15 que “Las rentas que produzcan las “viviendas económicas” no se considerarán para los efectos del Impuesto Global Complementario ni Adicional, y estarán, además, exentas de cualquier impuesto de categoría de la Ley de Impuesto a la Renta. Igual tratamiento tendrán las rentas provenientes de la enajenación de “viviendas económicas” que se obtengan en cumplimiento de un contrato de arrendamiento con opción de compra, salvo que el tradente sea la empresa que construyó dichas viviendas. Las exenciones establecidas en el inciso anterior se aplicarán, también, en aquellos casos en que el inmueble sea ocupado por su dueño.”.