

**DECRETO CON FUERZA DE LEY N° 2 DE 1959 – ART. 15 – CIRCULAR N° 37 DE 2003 - OFICIOS
N° 1017 DE 2024, N° 1036 DE 2019, N° 2597 DE 2017, N° 3389 DE 2016, N° 189 DE 2023.
(ORD. N° 2351 DE 12.11.2025)**

Viviendas económicas adquiridas por inversionistas extranjeros.

De acuerdo con su presentación, en su calidad de administrador de inversiones inmobiliarias en Chile y mandatario de inversionistas extranjeros, consulta si al remesar las rentas de arrendamiento percibidas por inversionistas extranjeros (personas naturales, no residentes ni domiciliadas en Chile), dueños de viviendas económicas acogidas a los beneficios establecidos en el Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959, del Ministerio de Hacienda, sobre Plan Habitacional¹ (DFL N° 2), se debe practicar la retención de 35% de impuesto adicional, aun cuando dichas rentas se encuentran exentas; si es necesario presentar el formulario 50 consignando dichas rentas como exentas o con tasa 0%; si el administrador de las inversiones inmobiliarias en Chile debe presentar las declaraciones juradas N° 1941 y/o N° 1947; y qué documentación oficial puede emitirse para acreditar en el país de residencia del inversionista (por ejemplo, República Checa), que las rentas fueron debidamente informadas en Chile y gozan de la exención tributaria.

Al respecto se informa que el DFL N° 2 no establece distinciones relativas a la nacionalidad, la residencia o el domicilio del beneficiario, de modo que, en la medida que la persona natural se mantenga acogida a los beneficios de dicho estatuto –cumpliendo sus requisitos² y límites³–, las rentas de arrendamiento provenientes de las dos viviendas económicas con la data de adquisición más antigua constituirán un ingreso no renta en conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de dicho decreto con fuerza de ley, independientemente de si el contribuyente es extranjero, o si es residente o domiciliado en Chile o no⁴.

En consecuencia, no corresponde retener, declarar ni pagar impuesto a la renta alguno con ocasión de las remesas de las rentas de arrendamiento que se efectúen a los referidos inversionistas extranjeros, sin perjuicio de la verificación que pueda realizar este Servicio en la instancia de fiscalización correspondiente⁵.

Por otra parte, en su calidad de administrador de tales inversiones inmobiliarias en Chile deberá presentar la declaración jurada N° 1835 sobre bienes raíces arrendados, conforme a lo instruido en la Resolución Ex. N° 86 de 2024, debiendo registrar en la columna “RUT arrendador” su respectivo RUT en caso que el inversionista extranjero no posea tal identificador⁶.

Finalmente, cabe indicar que este Servicio carece de competencia⁷ para determinar la documentación que la legislación o la administración tributaria extranjera pudiese requerir al inversionista para acreditar el tratamiento tributario aplicado a dichas rentas en Chile.

**CAROLINA SARAVIA MORALES
DIRECTORA (S)**

Oficio N° 2351 de 12.11.2025
Subdirección Normativa
Depto. de Técnica Tributaria

¹ Cuyo texto definitivo fue establecido por el Decreto N° 1.101 de 1960, del Ministerio de Obras Públicas.

² Que la vivienda económica tenga como destino principal el habitacional, que su propietario sea una persona natural y que este último sea dueño de un máximo de dos viviendas económicas adquiridas, nuevas o usadas, por acto entre vivos o por sucesión por causa de muerte. Ver Circular N° 37 de 2003 y Oficios N° 1017 de 2024, N° 1036 de 2019, N° 2597 de 2017 y N° 3389 de 2016.

³ En caso de que posean más de dos “viviendas económicas”, los beneficios solamente proceden respecto de las dos viviendas que tengan la data más antigua de adquisición por parte de cada persona natural. Ver Circular N° 22 de 2022 y Oficios N° 1612 y N° 2322, ambos de 2023.

⁴ Oficio N° 189 de 2023.

⁵ Oficio N° 189 de 2023.

⁶ Se hace presente que la declaración jurada N° 1941 fue dejada sin efecto mediante la Resolución Ex. N° 126 de 2020, y que no corresponde presentar declaración jurada N° 1947 para efectos de informar las rentas en comento, en el entendido que el inversionista extranjero no está acogido a ningún régimen tributario en Chile.

⁷ De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1° de la Ley Orgánica del Servicio de Impuestos Internos, contenida en el Decreto con Fuerza de Ley N° 7 de 1980, del Ministerio de Hacienda, y en los artículos 1° y 6°, letra A, N° 1 y 2, del Código Tributario. En el mismo sentido resuelven, entre otros, los Dictámenes N° 579.324 y N° 484.812 de 2024; N° 298.702 de 2023; N° 202.501 de 2022; N° 1.269 de 2021, todos de la Contraloría General de la República.