

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 20 N° 1, ART. 39 N° 3 – LEY SOBRE
IMPUESTO A LAS VENTAS Y SERVICIOS – ART. 8 LETRA G), ART. 12 LETRA E N° 11
– CÓDIGO TRIBUTARIO – ART. 66, ART. 68 – LEY N° 21.442 – ART. 26 – CIRCULAR N°
143 DE 1972 – RESOLUCIONES EX. N° 6080 Y N° 6444 DE 1999
(ORD. N° 25, DE 07.01.2026)**

Arriendo de bienes comunes (sitios eriazos) por parte de una comunidad de copropietarios regida por la Ley N°21.442.

De acuerdo con su presentación, tras señalar que una comunidad de copropietarios regida por la Ley N° 21.442 proyecta dar en arriendo terrenos de dominio común (sitios eriazos de entre 2.500 a 5.000 m2) a terceros, con el objeto de incrementar el fondo de reserva y solventar gastos comunes, sin que las utilidades sean distribuidas como beneficio a los copropietarios, en lo fundamental consulta si dichos ingresos constituyen renta y si corresponde emitir facturas o recibos.

Al respecto, en términos generales, se informa lo siguiente:

- 1) Las comunidades carecen de personalidad jurídica y, por consiguiente, el contribuyente no es la comunidad misma sino cada comunero en particular por la proporción de las rentas efectivas o presuntas que le correspondan.

No obstante lo anterior, este Servicio ha considerado a las comunidades como contribuyentes para los efectos de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), en la medida que cumplan a determinados requisitos.

Verificados los requisitos, se les inscribe en el rol único tributario y pueden presentar una declaración de iniciación de actividades, conforme a lo dispuesto en los artículos 66 y 68 del Código Tributario.

Constituye condición indispensable para tratar tributariamente a las comunidades como contribuyentes, que se pruebe fehacientemente el dominio en común del negocio o empresa que genera las rentas¹.

- 2) Preciado lo anterior, salvo excepciones taxativas, se hace presente que la LIR no atiende a la naturaleza o finalidad del contribuyente, sino que las actividades que realizan, los actos y contratos que ejecutan y los beneficios económicos que puedan obtener².

Luego, para los efectos de aplicar el impuesto a la renta es irrelevante que la comunidad carezca de fines de lucro o que la Ley N° 21.442 disponga que las rentas de arrendamiento de bienes de dominio común deben ingresar al fondo común de reserva³.

- 3) Conforme lo anterior, las comunidades de copropietarios regidas por la Ley N°21.442 pueden actuar como contribuyentes de IDPC respecto de los ingresos provenientes del arriendo de bienes raíces de dominio común, clasificados como rentas del N° 1 del artículo 20 de la LIR⁴.

Para tal efecto, la comunidad deberá inscribirse en el rol único tributario, presentar una declaración de iniciación de actividades, y cumplir las demás obligaciones accesorias relacionadas con el desarrollo de su actividad.

- 4) En cuanto al IVA, se informa que el N° 11 de la letra E del artículo 12 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) exime de IVA el arrendamiento de inmuebles, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) del artículo 8° del mismo cuerpo legal.

¹ Ver instrucciones en la Circular N° 143 de 1972. Ver también Oficios N° 5352 de 2003, N° 1740 de 2016, N° 1986 de 2019.

² Ver Oficio N°5352 de 2003.

³ El arrendamiento de los bienes de dominio común se encuentra regulado en el artículo 26 de la Ley N° 21.442, sobre copropiedad inmobiliaria, el cual dispone que la comunidad podrá dar en arriendo dichos bienes, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios; estableciendo que los recursos obtenidos incrementarán el fondo común de reserva.

⁴ Ver Oficios N° 706 de 2024; N° 926 de 2001; N° 1740 de 2016 y N° 4116 de 1999. En este caso no es aplicable la exención del IDPC del N°3 del artículo 39 de la LIR, aplicable a las rentas efectivas de los bienes raíces no agrícolas, ya que esta se aplica solo a las personas naturales.

La referida letra g) grava el arrendamiento de bienes inmuebles se grava si estos se entregan amoblados o con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial.

Por lo tanto, el arrendamiento de sitios eriazos no se encuentra gravado con IVA⁵, en la medida que dichos inmuebles no cuenten con instalaciones que permitan el ejercicio de alguna actividad industrial o comercial, cuestión de hecho entregada a verificación de las respectivas instancias de fiscalización.

- 5) Conforme con la Resolución Ex. N° 6080 de 1999, los contribuyentes afectos a las letras a) y b) del N°1 del artículo 20 de la LIR, y aquellos que sean contribuyentes de IVA, deben emitir facturas o boletas no afectas o exentas de dicho impuesto por las operaciones no afectas o exentas de IVA⁶. Se exceptúan de esta obligación las operaciones que se efectúen por instrumentos públicos o privados firmados ante notario⁷.

En consecuencia, la comunidad de copropietarios que tributa en la primera categoría por el arrendamiento de bienes raíces comunes, y que no realiza otras operaciones gravadas con IVA, no está obligada a emitir documentos tributarios por los ingresos que obtenga.

En tal caso, la operación puede respaldarse mediante cualquier documentación interna que permita identificar fehacientemente las transacciones efectuadas.

CAROLINA SARAVIA MORALES
DIRECTOR (S)

Oficio N° 25, del 07.01.2026
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos

⁵ En este sentido, Oficio N°1631 de 2022.

⁶ Oficio N°1631 de 2022 y Oficio N° 1687 de 2025.

⁷ Resolución Ex. N°6444 de 1999.