

Retención de rentas de arrendamiento remesadas al exterior por un mandatario del arrendador.

De acuerdo con su presentación, una empresa administra activos inmobiliarios actuando como mandataria para el cobro y recaudación de las rentas de arrendamiento de bienes raíces situados en Chile de propiedad de sus mandantes, personas sin domicilio ni residencia en el país.

Tras indicar que el contrato de administración celebrado con sus clientes constituye un mandato con representación y que, una vez recaudadas dichas rentas, la empresa remesa los dineros al exterior a las cuentas que designen los mandantes, previa coordinación con una entidad financiera local, solicita confirmar si la empresa recaudadora no reviste la calidad de agente retenedor y, que, por consiguiente, no se encuentra obligada a retener, declarar y pagar el impuesto adicional respecto de las sumas objeto de su encargo de cobranza y recaudación.

Al respecto se informa que las personas sin domicilio ni residencia en Chile que obtengan rentas provenientes del arrendamiento de bienes raíces situados en el país se encuentran gravadas con impuesto adicional con tasa de 35%, en los términos dispuestos en el inciso primero del artículo 60 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR)¹

Por su parte, conforme con el N° 4 del artículo 74 de la LIR, las personas o entidades que remesen al exterior, abonen en cuenta, pongan a disposición o paguen rentas o cantidades gravadas de acuerdo con el artículo 60, deberán retener el impuesto adicional con la tasa que corresponda.

Respecto a la retención, este Servicio ha interpretado que el sujeto obligado a practicar la retención de conformidad con el N° 4 del artículo 74 de la LIR es el deudor de la renta, esto es, quien jurídicamente efectúa el pago, y no la entidad que remesa las sumas al exterior en su calidad de mandataria².

Tratándose de un mandato con representación, los efectos jurídicos del pago que los arrendatarios efectúan a la mandataria se radican directa e inmediatamente en el patrimonio de los mandantes, como si hubiese sido hecho directamente a estos³. Luego, en el caso consultado, la obligación de retener dispuesta en el N° 4 del artículo 74 de la LIR recae sobre los arrendatarios, quienes jurídicamente pagan las rentas de arrendamiento a los arrendadores sin domicilio ni residencia en el país⁴, a través de la mandataria de estos⁵.

JORGE TRUJILLO PUENTES
DIRECTOR

Oficio N° 2608, de 02.10.2026
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos

¹ Oficio N° 189 y N° 827, ambos de 2023.

² Oficio N° 1314 de 1988, N° 2124 de 2010 y N° 2850 de 2011.

³ Artículo 1448 del Código Civil.

⁴ Oficio N° 189 de 2023.

⁵ Adicionalmente, los arrendatarios deberán presentar la declaración jurada N° 1946 sobre operaciones en Chile. Ver Resolución Exenta N° 96 de 2023.