

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 14 LETRA A), LETRA B) Y
LETRA D) N° 1 Y ART. 20 N° LETRA B)
(ORD. N° 2732 DE 24.11.2020).**

Tributación que afecta al arrendador de un hostel.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el régimen tributario al que puede acogerse una empresa que durante el año 2019 percibió ingresos por arrendamiento de un hostel.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, y conforme las modificaciones introducidas a la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) por la Ley N° 21.210, un contribuyente cuyos ingresos provengan del arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal, de bienes raíces no agrícolas, cuyos ingresos por este concepto excedan de un 35% de sus ingresos brutos del giro no podrá acogerse al régimen contenido en el N° 3 de la letra D) del artículo 14 o al régimen de transparencia tributaria establecido en el N° 8 de la letra D) del artículo 14 y deberán tributar de acuerdo al régimen de la letra A) del artículo 14 o bien de acuerdo con las disposiciones de la letra b) del N° 1 del artículo 20 del LIR, en concordancia con la letra B) del artículo 14.

Por lo anterior, consulta si una empresa que durante el ejercicio 2019 percibió ingresos por arrendamiento de un hostel queda dentro de esta normativa o puede acogerse al régimen contenido en el N° 3 de la letra D) del artículo 14, cumpliendo los demás requisitos que se exigen al ingresar a este régimen.

II ANÁLISIS

A falta de antecedentes, este Servicio entiende que su consulta trata del mero arrendamiento de un inmueble amoblado. De este modo, si bien el inmueble está destinado al desarrollo de la actividad propia de un hostel, para los efectos del presente análisis se asumirá que la explotación del bien raíz por parte de la empresa propietaria sería mediante la cesión del uso y goce del inmueble a un tercero.

Asimismo, se entiende que los ingresos percibidos por este concepto excederían el 35% de los ingresos brutos del giro.

Precisado lo anterior, se informa que los contribuyentes que opten por acogerse al régimen Pro Pyme contemplado en el N° 3 de la letra D) del artículo 14 de la LIR o al régimen de transparencia que establece el N° 8 de la misma norma¹ deben cumplir una serie de requisitos para ingresar y mantenerse en el respectivo régimen.

En particular, y en relación con su consulta, la letra c) del N° 1 de la letra D) del artículo 14 de la LIR exige que el conjunto de los ingresos que percibe la Pyme en el año comercial respectivo, correspondientes a las siguientes actividades, no excedan de un 35% del total de sus ingresos brutos del giro:

- (i) Cualquiera de las descritas en los números 1° y 2° del artículo 20. Con todo, no se computarán para el cálculo del límite del 35% las rentas que provengan de la posesión o explotación de bienes raíces agrícolas.
- (ii) Participaciones en contratos de asociación o cuentas en participación. Para estos efectos, se considerarán sólo los ingresos que consistan en frutos o cualquier otro rendimiento derivado del dominio, posesión o tenencia a título precario de los bienes y participaciones señaladas. No se considerarán las enajenaciones de tales bienes que generen una renta esporádica o la cesión a título oneroso de los derechos reales constituidos sobre dichos bienes.
- (iii) De la posesión o tenencia a cualquier título de derechos sociales y acciones de sociedades o cuotas de fondos de inversión.

En este último caso también se considerarán sólo los ingresos que consistan en frutos o cualquier otro rendimiento derivado del dominio, posesión o tenencia a título precario de los bienes y participaciones señaladas.

¹ Regímenes incorporados a la LIR por la Ley N° 21.210 a contar del 1° de enero de 2020.

Conforme a lo anterior, tratándose de un contribuyente que percibió ingresos durante el año 2019 por el arriendo de un bien raíz no agrícola, cuyo monto excede el 35% de los ingresos brutos del giro, no puede optar por acogerse a los regímenes tributarios que contemplan los números 3 y 8 de la letra D) del artículo 14 de la LIR, debiendo tributar de acuerdo al régimen de la letra A) del artículo 14 o bien de acuerdo con las disposiciones de la letra b) del N° 1 del artículo 20 del LIR, en concordancia con la letra B) del artículo 14 del mismo texto legal.

Si, en cambio, los ingresos obtenidos por la empresa provienen de la prestación de los servicios de alojamiento, la actividad desarrollada por la empresa propiamente se encontraría clasificada en el N° 3 del artículo 20 de la LIR² y, en consecuencia, cumpliendo los demás requisitos que exigen los números 3 y 8 de la letra D) del artículo 14 de la LIR, podría acogerse a cualquiera de los regímenes que contemplan dichas normas.

III CONCLUSION

Conforme lo expuesto precedentemente, y de acuerdo a la letra c) del N° 1 de la D) del artículo 14 de la LIR, una empresa cuyos ingresos provengan del arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión temporal de un bien raíz no agrícola, independiente del destino que el arrendatario le dé a dicho bien, no puede acogerse al régimen Pro Pyme que contempla el N° 3 de la letra D) del artículo 14 de la LIR, como tampoco al régimen transparente que establece del N° 8 de la misma norma.

Si, en cambio, los ingresos obtenidos por la empresa provienen de la prestación de los servicios de alojamiento, la actividad desarrollada por la empresa propiamente se encontraría clasificada en el N° 3 del artículo 20 de la LIR y, en consecuencia, cumpliendo los demás requisitos que exigen los números 3 y 8 de la letra D) del artículo 14 de la LIR, podría acogerse a cualquiera de los regímenes que contemplan dichas normas.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2732 del 24-11-2020
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

² Ver Oficio N°1034 de 2019.