

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 2 N° 1, ART. 3, ART. 12, ART. 20 N° 5, ART. 30 N° 3, ART. 54 N° 2, ART. 41 A N° 1, ART. 41 G LETRA A).
(ORD. N° 2836, DE 15.11.2023)**

Tributación de rentas de arrendamiento de bienes inmuebles situados en Estados Unidos y utilización como crédito de los impuestos pagados en el exterior.

De acuerdo con su presentación, una persona natural con domicilio en Chile y contribuyente del impuesto global complementario anualmente recibe una cantidad de dinero desde Estados Unidos por concepto de arriendos de bienes inmuebles en dicho país.

Tras señalar que el contribuyente tiene un contrato de arriendo con una empresa norteamericana que está facultada para subarrendar las propiedades, consulta cómo deben tributar las rentas provenientes de dicho país y si existe crédito para imputar los impuestos pagados en el extranjero.

Al respecto, conforme la primera parte del inciso primero del artículo 3° de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), se informa que toda persona domiciliada o residente en Chile paga impuesto sobre sus rentas de cualquier origen, sea que la fuente de entradas esté situada dentro del país o fuera de él¹.

Luego, atendido el concepto amplio de renta contenido en el N° 1 del artículo 2° de la LIR², la renta efectiva proveniente del arrendamiento del inmueble situado en el extranjero estará afecta a los impuestos de primera categoría y global complementario, conforme con el N° 5 del artículo 20 de la LIR. Con todo, supuesto que se cumplen los requisitos para aplicar la exención del impuesto de primera categoría establecida en el N° 3 del artículo 39 de la LIR³, la renta de los inmuebles queda afecta solo al impuesto global complementario, debiendo formar parte de la base imponible de dicho impuesto, de acuerdo con el N° 2 del artículo 54 de la LIR.

Cabe hacer presente que, de acuerdo con el artículo 12 de la LIR, por regla general, cuando deban computarse rentas de fuente extranjera se considerarán las rentas líquidas percibidas, excluyéndose aquellas de que no se pueda disponer ya sea por caso fortuito o fuerza mayor o de disposiciones legales o reglamentarias del país de origen.

Al respecto, se entienden “rentas líquidas” aquellas que resulten después de deducir el impuesto pagado en el exterior⁴. A su vez, se entienden “percibidas” las rentas en la medida que hubiesen ingresado materialmente al patrimonio del contribuyente, como también si la obligación se cumple por algún modo de extinguir distinto al pago⁵.

No obstante, en caso de existir, directa o indirectamente, control sobre la entidad extranjera arrendataria (que subarrienda los inmuebles), según el concepto contenido en la letra A del artículo 41 G de la LIR⁶, se deberán considerar como devengadas o percibidas las rentas pasivas⁷ percibidas o devengadas por dicha entidad.

Finalmente, el artículo 41 A de la LIR establece las reglas para utilizar como crédito los impuestos pagados sobre rentas que hayan soportado impuestos en el extranjero, obtenidas por los contribuyentes o entidades domiciliados, residentes, constituidos o establecidos en Chile, distinguiendo entre rentas provenientes de países con los cuales Chile ha suscrito un Convenio que se encuentre vigente, en el cual se haya comprometido el otorgamiento de un crédito por el o los impuestos a la renta soportados en el otro país contratante, de aquellas rentas provenientes de países que no cumplan con dicha condición⁸.

En el caso de países con los cuales no exista un convenio vigente, solo procede el crédito por impuestos soportados en el extranjero por determinados tipos de rentas que se individualizan en las letras a), b), c), d), e) y f) del N° 1 del artículo 41 A antes mencionado.

¹ Para estos efectos, conforme con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 10 de la LIR se consideran rentas de fuente chilena, aquellas que provengan de bienes situados en el país o de actividades desarrolladas en él. Por contraposición, se entiende que son rentas de fuente extranjera aquellas que provengan de bienes situados en el extranjero o de actividades desarrolladas fuera de Chile.

² Se entenderá por “renta”, los ingresos que constituyan utilidades o beneficios que rinda una cosa o actividad y todos los beneficios, utilidades e incrementos de patrimonio que se perciban o devenguen, cualquiera que sea su naturaleza, origen o denominación.

³ Exención aplica a la renta efectiva de los bienes raíces no agrícolas obtenida por personas naturales. Para estos efectos, y atendido que se trataría de un inmueble situado en el extranjero, se deberá acreditar en la instancia de fiscalización que no se trata de un bien agrícola, esto es, un predio, cualquiera que sea su ubicación, cuyo terreno esté destinado preferentemente a la producción agropecuaria o forestal, o que económicamente sea susceptible de dichas producciones en forma predominante.

⁴ Oficio N° 3635 de 2021.

⁵ Conforme con el N° 3 del artículo 2° de la LIR.

⁶ Norma instruida en Circular N° 40 de 2016, modificada por las Circulares N° 45 de 2020 y N° 48 de 2022.

⁷ Conforme al N° 5 de la letra C del artículo 41 G de la LIR, se califican como rentas pasivas aquellas provenientes del arrendamiento o cesión temporal de bienes inmuebles, salvo que la entidad controlada tenga por giro o actividad principal la explotación de inmuebles situados en el país donde se encuentre constituida, domiciliada o residente.

⁸ Ver instrucciones en la Circular N° 31 de 2021.

A partir de lo anterior, y considerando que, a la fecha, el convenio para evitar la doble imposición suscrito con Estados Unidos no se encuentra vigente, no corresponde utilizar el crédito por impuestos soportados en el extranjero proveniente de la renta de arrendamiento de bien inmueble, dado que dicha renta no se encuentra comprendida en las letras a), b), c), d), e) y f) del N° 1 del artículo 41 A de la LIR.

HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 2836, del 15.11.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos