

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 2 N° 1 Y N° 3, ART. 3, ART. 10, ART.
12, ART. 20 N° 5, ART. 39 N° 3, ART. 54 N° 2
(ORD. N° 2837, DE 15.11.2023)**

Tratamiento tributario del arriendo de inmuebles situados en el extranjero.

De acuerdo con su presentación, el usufructuario de un inmueble ubicado en el extranjero percibe rentas de arrendamiento por dicho inmueble, consultando sobre la tributación que afecta al beneficiario de tales rentas¹.

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 él².

Luego, atendido el concepto amplio de renta contenido en el N° 1 del artículo 2° de la LIR, y supuesto que el usufructuario tiene domicilio o residencia en Chile³, 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 LIR⁴, 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 exterior⁵. 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 pago⁶.

Todo lo anterior, sin perjuicio de la tributación que pudiera afectar a la constitución del usufructo.

**HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR**

Oficio N° 2837, de 15.11.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos

¹ Se solicitó, mediante correo electrónico de fecha 08.09.2023, aclarar la presentación, sin respuesta a la fecha.

² 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.

³ Conforme con el inciso segundo del artículo 3° de la LIR, el extranjero que constituya domicilio o residencia en el país, durante los tres primeros años contados desde su ingreso a Chile, solo estará afecto a los impuestos que gravan las rentas obtenidas de fuentes chilenas; plazo prorrogable en casos calificados.

⁴ 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.

⁵ Oficio N° 3635 de 2021.

⁶ Conforme con el N° 3 del artículo 2° de la LIR.