

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – DFL N° 2 DE 1959, ART. 15, ART. 19.
(ORD. N° 3036, DE 16.12.2019)**

Calificación tributaria de las rentas provenientes del arrendamiento de espacios físicos ubicados dentro de una vivienda económica acogida al DFL N° 2 de 1959.

Mediante su presentación consulta la calificación tributaria de las rentas provenientes del arrendamiento de espacios físicos ubicados dentro de una “vivienda económica” de aquellas definidas y reguladas en el DFL N° 2 de 1959.

I.- ANTECEDENTES

Señala el contribuyente que obtiene rentas por el arrendamiento de espacios físicos ubicados dentro de su vivienda, los cuales son utilizados por el arrendatario para la instalación de equipos de telecomunicaciones y de tendidos eléctricos y de enlace desde y hacia los referidos equipos.

Sostiene que en su concepto los ingresos provenientes de estos contratos constituyen ingresos no constitutivos de renta de acuerdo a lo prescrito en el artículo 15 del DFL N° 2 al establecer que *“las rentas que produzcan las ‘viviendas económicas’ no se considerarán para los efectos del Impuesto Global Complementario ni Adicional y estarán, además, exentas de cualquier impuesto de categoría de la Ley de Impuesto a la Renta.*

Las exenciones establecidas en el inciso anterior se aplicarán, también, en aquellos casos en que el inmueble sea ocupado por su dueño”.

Al respecto, el contribuyente arrendador acompañó fotografías y copia simple de dos contratos de arrendamiento celebrados con la parte arrendataria, y afirmó ser el actual ocupante de dicha vivienda.

II.- ANÁLISIS

Según dispone el artículo 1° del DFL N° 2 de 1959, se consideran "viviendas económicas" las que se construyan en conformidad a sus disposiciones, tengan una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda y reúnan los requisitos, características y condiciones que determine el Reglamento Especial que dicte el Presidente de la República.

Por su parte, la Circular N° 37 de 2003 de este Servicio, ha instruido que, para los efectos del citado DFL N° 2, “vivienda económica” se refiere al “concepto básico de vivienda, la cual corresponde al edificio destinado a la habitación o morada de una persona física o una familia, constituyendo el lugar o sede de su vida doméstica.” En consecuencia, si una "vivienda económica" deja de tener como destino principal el habitacional, en los términos señalados, quedan sin efecto los beneficios, franquicias y exenciones que establece el DFL N° 2.

Asimismo, efectivamente el artículo 15 del DFL N° 2 de 1959, establece que las rentas que produzcan las “viviendas económicas” “no se considerarán para los efectos del Impuesto Global Complementario ni Adicional, y estarán, además, exentas de cualquier impuesto de categoría de la Ley de Impuesto a la Renta” (LIR).

A su vez, el artículo 19 del mismo cuerpo legal dispone que las franquicias, exenciones y beneficios indicados en los artículos anteriores -inclusivo del citado artículo 15-, serán aplicables también “a los terrenos singulares, hasta una superficie de 500 metros cuadrados por unidad de vivienda”.

A juicio de este Servicio, y en los términos expuestos en el Oficio N° 774 de 1995, la liberación tributaria contemplada en el artículo 15 del DFL N° 2, por una parte, es amplia, en cuanto a que alcanza a todos los tributos de la LIR, y por otro lado, es restrictiva, ya que solo comprende a las rentas que "produzcan" las viviendas económicas acogidas a dicho texto legal. También, que la expresión “produzcan” es indicativa de periodicidad en la producción de la renta.

De todo lo indicado anteriormente, es posible interpretar que el alcance de la liberación tributaria establecida en el artículo 15 del DFL N° 2, debe incluir también las rentas –en el sentido ya indicado- que produzcan los terrenos que correspondan a una unidad de vivienda hasta la superficie de 500 metros cuadrados, como serían aquellas que provengan de su arrendamiento, según ocurriría en la especie. Lo anterior, en la medida de que el propietario cumpla con los demás requisitos para acceder a las franquicias y exenciones que contempla el DFL N° 2, como sería el referido al número máximo de inmuebles adquiridos entre vivos, y a la circunstancia de que el principal destino del inmueble, sea el habitacional.

III.- CONCLUSIÓN

Del análisis de las disposiciones de los artículos 15 y 19 del DFL N° 2 de 1959, y en la medida de que se cumplan los requisitos que al respecto se establecen, es posible en la especie calificar como ingreso no renta a las obtenidas del arrendamiento de espacios físicos ubicados dentro de una “vivienda económica” de aquellas a que se refiere la citada norma legal.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 3036, de 16.12.2019
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Directos