

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 3, ART. 12, ART. 20 N° 5 Y ART. 41 G
(ORD. N° 3635 DE 23.12.2021).**

Tributación de rentas derivadas de un inmueble en el extranjero conforme a la Ley sobre Impuesto a la Renta.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la tributación que afecta a la rentabilidad de inversiones en el extranjero, entre ellas, las rentas derivadas de un inmueble ubicado en el extranjero y su enajenación.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una persona natural que mantiene fondos en una cuenta pershing, comprará un inmueble en el extranjero, con el objeto de darlo en arrendamiento. Los fondos para realizar la inversión los ha remesado a través del Capítulo XII del Banco Central.

Agrega que puede adquirir el inmueble como persona natural o bien a través de una empresa controlada, consultando:

- 1) ¿Cómo tributa mientras los fondos estén en una cuenta pershing?
- 2) ¿Cómo tributa por la rentabilidad obtenida producto de la inversión en el inmueble? Ya sea que lo adquiera como persona natural o a través de una empresa controlada.
- 3) Con relación a la pregunta anterior, ¿tributa con base devengada o percibida?
- 4) ¿Está sujeto a declaración y tributación por la diferencia de cambio por el patrimonio indicado mientras se mantengan las condiciones de los puntos anteriores?
- 5) ¿Cómo tributa cuando enajene el inmueble? Lo anterior, considerando que mantiene el patrimonio en el extranjero o bien lo reingresa al país.

II ANÁLISIS

Al respecto, y conforme al artículo 3° de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), salvo disposición en contrario, toda persona domiciliada o residente en Chile paga impuestos sobre sus rentas de cualquier origen, sea que la fuente de entradas esté situada dentro del país o fuera de él.

Por tanto, por norma general, una persona domiciliada o residente en Chile que efectúe inversiones en el extranjero deberá pagar impuesto en el país por las rentas que produzcan dichas inversiones.

A partir de lo anterior, y en relación con lo consultado, es posible informar lo siguiente:

- 1) El mero hecho de mantener fondos en una cuenta en el extranjero no constituye un hecho gravado con impuestos, salvo las rentas de cualquier naturaleza que dichos fondos produzcan¹.

Sin perjuicio que no se aportan mayores antecedentes, a propósito del “pershing”, se hace presente lo dispuesto en el artículo 12 de la LIR en el sentido que, cuando deban computarse rentas de fuente extranjera, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 41 G, se considerarán las rentas líquidas percibidas, excluyéndose aquellas de que no se pueda disponer en razón de caso fortuito o fuerza mayor o de disposiciones legales o reglamentarias del país de origen. En el caso de las agencias u otros establecimientos permanentes en el exterior, se consideran en Chile tanto las rentas percibidas como las devengadas, incluyendo los impuestos a la renta adeudados o pagados en el extranjero².

- 2) La tributación anterior también es aplicable a las rentas obtenidas por el arrendamiento del inmueble ubicado en el extranjero.

De este modo, cuando el inmueble se da en arrendamiento por parte de una persona natural domiciliada o residente en el país, es aplicable el artículo 12 de la LIR, conforme al cual se afectan con impuesto global complementario (IGC) las rentas líquidas percibidas por concepto de las rentas de arrendamiento³.

¹ Sin perjuicio de la obligación de informar a través del Formulario N° 1929, según Resolución Ex. N° 120 de 2016.

² Oficio N° 1450 de 2021.

³ Oficio N° 1450, de 2021.

Al respecto, de acuerdo con la jurisprudencia de este Servicio, por “rentas líquidas” se entienden aquellas que resulten después de deducir el impuesto pagado en el exterior. A su vez, se entenderán 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 pago.

Cabe agregar que los ingresos obtenidos por el arrendamiento de inmuebles no agrícolas, por personas naturales, se eximen del impuesto de primera categoría (IDPC)⁴.

En caso que el inmueble sea dado en arrendamiento a través de una sociedad controlada, según el concepto contenido en la letra A del artículo 41 G de la LIR, cabe considerar que, conforme al N° 5 de la letra C) del mismo artículo, 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.

- 3) De acuerdo con el artículo 41 G de la LIR, las rentas pasivas percibidas o devengadas por las entidades controladas, se consideran, a su vez, percibidas o devengadas por sus propietarios constituidos, domiciliados, establecidos o residentes en Chile, al cierre del ejercicio respectivo.

Si el inmueble que se arrienda es asignado a la empresa individual, las rentas que corresponda computar según el artículo 12 o conforme al artículo 41 G, ambos de la LIR, dependiendo si califican o no como rentas pasivas, se sujetarán a las reglas aplicables al régimen del artículo 14 del mismo texto legal.

- 4) Respecto de la utilidad por diferencia de cambio que genere la inversión en el extranjero, tratándose de un inversionista que no es contribuyente de IDPC que declara su renta efectiva, reconocerá dicha utilidad al liquidar la inversión. En cambio, si se trata de un contribuyente afecto a IDPC, la utilidad por diferencia de cambio formará parte de los resultados del periodo, en la medida que sea un contribuyente sujeto a las normas del artículo 41 de la LIR.

- 5) Finalmente, con relación las rentas obtenidas en la enajenación de bienes raíces situados fuera del territorio nacional, estas se clasifican en el N° 5 del artículo 20 de la LIR, afectándose con IDPC y con IGC⁵.

A su vez, el mayor valor corresponde a una renta de fuente extranjera, aplicándose la tributación señalada en el primer párrafo del presente Análisis.

Luego, de aplicarse el artículo 12 de la LIR, deberán considerarse las rentas líquidas percibidas, para ello, se entenderán percibidas las rentas en la medida que hubiesen ingresado materialmente al patrimonio del contribuyente, independiente que hubiesen reingresado o no al país, como también si la obligación se cumple por algún modo de extinguir distinto al pago.

Por otra parte, si tienen aplicación las normas del artículo 41 G de la LIR, deberán integrar la base imponible las rentas de arrendamiento que se hubieren devengado.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente, ténganse por contestadas las consultas en el mismo orden de su presentación.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 3635 del 23-12-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

⁴ Conforme al N° 3 del artículo 39 de la LIR.

⁵ En el entendido de que se trata de una renta obtenida por un domiciliado o residente en Chile