

**CONVENIO ENTRE LA REPÚBLICA DE
CHILE Y LA REPÚBLICA DEL PERÚ PARA EVITAR LA DOBLE TRIBUTACIÓN Y
PARA PREVENIR LA EVASIÓN FISCAL EN RELACIÓN AL IMPUESTO A LA RENTA
Y AL PATRIMONIO, Y SU PROTOCOLO – ART. 4 – ART. 6 - ART. 13 – ART. 23 – ORD N°2801,
DE 2022 (ORD. 432, de 18.02.2026)**

Tributación por arrendamiento y cesión de bienes inmuebles situados en Perú.

De acuerdo con su presentación, una persona de nacionalidad peruana con residencia permanente en Chile desde el 2022 obtiene una parte relevante de sus ingresos de fuente extranjera, específicamente mediante el arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en la República del Perú.

Al respecto, tras citar el Oficio N° 2801 de 2022, consulta sobre el tratamiento de las rentas provenientes del arrendamiento de un inmueble situado en Perú así como de los ingresos derivados de la cesión del usufructo, o de cualquier otra forma de cesión del uso o goce temporal del referido inmueble a la luz de los artículos 6 y 13 del Convenio entre la República de Chile y la República del Perú para evitar la doble tributación y para prevenir la evasión fiscal en relación al Impuesto a la Renta y al Patrimonio, y su Protocolo (Convenio).

Sobre lo consultado se informa que:

- a) Conforme con el párrafo 1 del artículo 6 del Convenio, modificado por el Protocolo Modificatorio¹ firmado el 25 de junio de 2002, las rentas que un residente de un Estado Contratante obtenga de bienes inmuebles situados en el otro Estado Contratante pueden someterse a imposición en ese otro Estado.

En virtud del párrafo 3 del referido artículo, las disposiciones del párrafo 1 son aplicables a las rentas derivadas de la utilización directa, el arrendamiento o aparcería, así como cualquier otra forma de explotación de los bienes inmuebles y a las rentas derivadas de su enajenación.

- b) Por su parte, en virtud de lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo 13 del Convenio, modificado por el Protocolo Modificatorio² firmado el 25 de junio de 2002, las rentas que un residente de un Estado Contratante obtenga de la enajenación de bienes inmuebles situados en el otro Estado Contratante, pueden someterse a imposición en este último Estado.

En consecuencia, supuesto que la persona sea residente en Chile para efectos del Convenio³, y los bienes descritos en su presentación constituyan bienes inmuebles bajo la legislación peruana⁴, las rentas señaladas en su presentación quedarán cubiertas por el artículo 6 y por el artículo 13 del Convenio, según corresponda, conforme a los cuales tanto Chile como Perú podrán gravarlas conforme a su legislación interna.

¹ Protocolo modificadorio del numeral 1 del artículo 6 y numeral 1 del artículo 13 del Convenio entre la República de Chile y la Republica de Perú para evitar la doble tributación y para prevenir la evasión fiscal en relación al impuesto a la renta y el patrimonio.

² Ibidem.

³ El término residente para efectos del Convenio está definido en el apartado 1 del artículo 4 del Convenio. Si, tanto Chile como Perú conforme a sus legislaciones internas consideraren a la persona como residente fiscal de sus respectivos Estados de conformidad con las disposiciones del párrafo 1 del artículo 4° del Convenio, se deberán aplicar las normas de desempate contenidas en el párrafo 2 del mismo artículo para determinar si dicha persona debe, en definitiva, ser considerada residente de Chile o de Perú para los fines del Convenio.

⁴ Artículo 6, párrafo 2 del Convenio señala: “Para los efectos del presente Convenio, la expresión “bienes inmuebles” tendrá el significado que le atribuya el derecho del Estado Contratante en que los bienes estén situados. Dicha expresión comprende en todo caso los bienes accesorios a los bienes inmuebles, el ganado y el equipo utilizado en explotaciones agrícolas o forestales, los derechos a los que sean aplicables las disposiciones de derecho general relativas a los bienes raíces, el usufructo de bienes inmuebles y el derecho a percibir pagos variables o fijos por la explotación o la concesión de la explotación de yacimientos minerales, fuentes y otros recursos naturales. Las naves y aeronaves no se considerarán bienes inmuebles.”

Luego, Chile, como país de residencia del contribuyente, deberá eliminar la doble imposición en la forma señalada en el párrafo 1 del artículo 23 del Convenio.

Finalmente, conforme lo expuesto en la letra b) precedente, se rectifica el párrafo penúltimo del Oficio N° 2801 de 2022, el cual se deja sin efecto, atendido lo dispuesto en el Protocolo Modificadorio firmado el 25 de junio de 2002. Luego, y conforme con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 26 del Código Tributario, en relación con el artículo 15 del mismo cuerpo legal, publíquese el presente oficio, en extracto, en el Diario Oficial.

Saluda a usted,

CAROLINA SARAIVA MORALES
DIRECTORA (S)

Oficio N° 432 de 18.02.2026
Subdirección Normativa
Depto. Normas Internacionales