

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 20 N° 1 LETRA B), ART. 55 BIS, ART. 56
N°5-
(ORD. N° 965, de 16.05.2024)**

Tributación de rentas de arrendamiento.

De acuerdo con su presentación, consulta si una persona natural puede deducir de las rentas de arrendamiento de un departamento adquirido a través de un crédito hipotecario la cuota del referido crédito hipotecario y las contribuciones, así como la forma informar las rentas en el sitio web del Servicio.

Al respecto se informa que, tratándose de la tributación de las rentas obtenidas por contribuyentes que no declaren su renta efectiva según contabilidad completa y que den en arrendamiento un bien raíz no agrícola, se debe aplicar la letra b) del N° 1 del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR). Esto es, gravar la renta efectiva de dichos bienes, acreditada mediante el respectivo contrato, sin deducción alguna¹, motivo por el cual no corresponde –en principio– efectuar rebajas a la base imponible del impuesto global complementario² en el caso de contribuyentes que tributen únicamente por las rentas efectivas de inmuebles arrendados acreditadas según contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 55 bis de la LIR permite, a los contribuyentes de impuesto global complementario que se encuentran pagando intereses en créditos con garantía hipotecaria que se hubieran destinado a adquirir o construir una o más viviendas destinadas a habitación³, rebajar –de la renta bruta imponible anual– los intereses devengados efectivamente pagados durante el año calendario al que corresponde la renta que se declara.

Para estos efectos, el contribuyente –al momento de confeccionar su declaración de impuesto global complementario– deberá utilizar la información⁴ proporcionada⁵ al Servicio por las respectivas entidades acreedoras que hubieren otorgado créditos con garantía hipotecaria y deducir de su renta bruta el monto de los intereses informado por dichas entidades.

Por otra parte, conforme al N° 5 del artículo 56 de la LIR, los contribuyentes de impuesto global complementario que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces no agrícolas, que tributen en renta efectiva por la explotación de dichos bienes mediante el respectivo contrato, podrán imputar como crédito el impuesto territorial pagado⁶ hasta el monto neto del impuesto global complementario determinado. La misma disposición aclara que en caso de generarse un excedente, éste no tendrá derecho a devolución ni imputación a otro impuesto.

Finalmente, tratándose del asistente virtual que se encuentra disponible en el sitio personal del Servicio⁷, se informa que aquellos contribuyentes que exploten bienes raíces deberán completar la información relativa a las rentas obtenidas por cada uno de ellos, reconociendo el asistente automáticamente el impuesto territorial pagado en el año comercial que corresponda al impuesto.

Luego, una vez proporcionada la información solicitada, el contribuyente podrá desplegar su propuesta de declaración del formulario 22 que confecciona el Servicio y revisar la información relativa a los intereses provenientes de créditos hipotecarios deducidos de la base imponible del impuesto global complementario y el crédito por impuesto territorial deducido conforme a lo indicado en el párrafo anterior.

HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR
Oficio N° 965, del 16.05.2024
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos

¹ Ver Oficio N° 1794 de 2022.
² Se hace presente que, conforme al N° 3 del artículo 39 de la LIR, se encuentran exentas del Impuesto de Primera Categoría las rentas efectivas de los bienes raíces no agrícolas obtenidas por personas naturales.
³ Las instrucciones sobre la materia se encuentran contenidas en la Circular N° 87 de 2001 complementada por la Circular N° 51 de 2023.
⁴ Dicha información se encuentra disponible en el sitio personal de cada contribuyente en la sección “declaración renta”, específicamente en la opción “consulta y seguimiento” seleccionando en el menú desplegable el botón “información de sus ingresos, agentes retenedores y otros”.
⁵ Según lo instruido en la Resolución Ex. N° 53 de 2001.
⁶ Para este efecto, el respectivo impuesto territorial deberá estar pagado dentro del año comercial respectivo.
⁷ El asistente virtual se encuentra disponible en el sitio web www.sii.cl en la sección “declaración de renta” ingresando a la opción “declarar renta”.