

# ARRENDAMIENTO DE BIENES RAÍCES ACOGIDOS AL DFL N° 2 DE 1959

**Luis González Silva**

Magister en Tributación, Universidad de Chile

Contador Auditor

Colaborador Centro de Estudios Tributarios, Universidad de Chile

## 1. INTRODUCCIÓN

En el reporte del mes de abril de este año (2022), revisamos la tributación que afecta al arrendamiento de bienes raíces no agrícolas. Sin embargo, en dicha ocasión no se consideró el tratamiento que afecta a las rentas de arrendamiento que provienen de bienes raíces acogidos al DFL N° 2 de 1959.

Por tal monto, en el presente reporte revisaremos el tratamiento tributario que deben considerar los propietarios de los mencionados bienes frente a la Ley sobre Impuesto a la Renta. Para tales efectos, se considerarán las modificaciones incorporadas por las leyes N° 21.210 de 2020 y N° 21.420 de 2022.

Este tipo de rentas pueden ser obtenidas por personas naturales y personas jurídicas, existiendo tratamientos tributarios diferentes entre los mencionados contribuyentes. Asimismo, habrá tratamientos tributarios diferenciados dependiente del período en el cual se obtienen tales rentas, debido a las últimas modificaciones legales o reformas tributarias que han afectado al DFL N° 2. Por lo antes expuesto, este tipo de rentas pueden estar o no afectas a impuestos, según revisaremos en el presente reporte.

El arrendamiento de este tipo de bienes está favorecido a través del mencionado decreto con una calificación de ingreso no renta, sin embargo, a contar del año 2010, este beneficio se ha ido restringiendo siempre con el objeto de incrementar la recaudación fiscal. Por lo tanto, resulta de suma importancia identificar los casos en los cuales este beneficio aún permanece, de modo acceder a sus beneficios y cumplir adecuadamente con las obligaciones tributarias que corresponden en los demás casos.

Por estas razones, el Centro de Estudios Tributarios de la Universidad de Chile, en su constante esfuerzo de difundir el conocimiento impositivo en la comunidad universitaria en forma actualizada, entrega a continuación el presente material docente, el cual se espera sea de utilidad en el estudio, tanto de estudiantes como profesionales de nuestra área.

## **2. RENTAS POR ARRENDAMIENTO DE BIENES RAÍCES ACOGIDOS AL DFL N° 2**

Como se estudió en el reporte tributario del mes de abril del presente año, la norma legal que regula en particular la tributación de las rentas de arrendamiento de los bienes raíces, la encontramos en la letra b) del N° 1 del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, que en su inciso primero dispone lo siguiente:

*“En el caso de contribuyentes que no declaren su renta efectiva según contabilidad completa, y den en arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal, bienes raíces, se gravará la renta efectiva de dichos bienes, acreditada mediante el respectivo contrato, sin deducción alguna.”*

Sin embargo, en el caso particular de los bienes raíces acogidos al DFL N° 2 de 1959, las rentas de arrendamiento pueden acogerse al artículo 15 del mencionado decreto, que prescribe 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.

De lo anterior se desprende que las rentas de arrendamiento de estos bienes son consideradas como un ingreso no constitutivo de renta, no quedando afectas a ningún impuesto contenido en la Ley sobre Impuesto a la Renta. Es decir, no se afectará con el impuesto global complementario, cuando se trate de personas naturales con domicilio o residencia en Chile, ni con el impuesto adicional que afecta a las personas naturales o jurídicas sin domicilio ni residencia en nuestro país. Del mismo modo, tampoco pagarán el impuesto de primera categoría, cuando la renta sea obtenida por un contribuyente afecto a dicho tributo.

Una excepción al tratamiento indicado en el párrafo anterior se presenta cuando el contribuyente se encuentre sujeto al régimen de transparencia tributaria establecido en el N° 8 de la letra D) del artículo 14 de la LIR, oportunidad en que la renta pasa a forma parte de la base imponible de los impuestos finales<sup>1</sup>, dadas las características especiales de este régimen.

En cuando a la determinación de la renta, ésta puede ser determinada y acreditada

---

1 Impuesto global complementario o impuesto adicional.

mediante contrato, o sujeta a alguno de los regímenes vigente en la Ley sobre impuesto a la Renta, como los regímenes de la letra A) y N° 3 y 8 de la letra D) del artículo 14 del citado texto legal.

### **3. VIVIENDAS QUE PUEDEN ACOGERSE AL DFL N° 2**

A continuación, solo con el propósito de contextualizar las principales características de las viviendas que pueden acogerse al beneficio tributario de que trata este reporte, se describirán las principales exigencias que disponen las normas legales a estos inmuebles.

De acuerdo con el artículo 1° del DFL N° 2 se consideran “viviendas económicas”, entre otros, para los efectos del mencionado decreto, las que se construyan en conformidad a sus disposiciones, que tengan una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad y reúnan los requisitos, características y condiciones que determine el Reglamento.

Por su parte, de acuerdo con las instrucciones de la Circular N° 37 de 1993 y la jurisprudencia emitida por el Servicio de Impuestos Internos<sup>2</sup> el concepto básico de vivienda económica comprende 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, la Circular instruye que se deja sin efecto o declara caducados los beneficios, franquicias y exenciones que establece el DFL N° 2.

La misma circular indica que el beneficio tributario se perdería en los siguientes casos:

- i. Cambio del destino vivienda a otro;
- ii. Ampliación de la superficie construida por sobre los 140 m<sup>2</sup>;
- iii. Ampliación de una vivienda económica sin permiso municipal;
- iv. Destrucción, demolición o transformación de una vivienda económica de modo que pierda su calidad de tal;
- v. Construcción de un edificio no acogido al DFL N° 2 en terreno común propio de un grupo de unidades o en terreno perteneciente a una vivienda económica.

La jurisprudencia administrativa, tales como los Oficios N° 2517 de 1993, N°

---

<sup>2</sup> Oficio N° 1036, de 2019, 2597 de 2017 y 3389 de 2016.

3389 de 2016 y N° 2597 de 2017, proporcionan como ejemplo de la pérdida del beneficio tributario por cambio del destino de los inmuebles, el caso que sean destinados a la prestación de servicios de alojamiento bajo la modalidad de apart-hotel o apart-departamento. Es decir, cuando se presten servicios de alojamiento turístico en departamentos independientes de un mismo edificio y en departamentos independientes de más de un edificio respectivamente, existiendo en ambos casos una unidad de administración y explotación, y en los cuales además se puede ofrecer otros servicios complementarios tales como el de mucama, teléfono, lavado de ropa y otros. Agrega, que son establecimientos en que se prestan servicios de similar naturaleza a los de los hoteles.

#### **4. RESTRICCIÓN DEL BENEFICIO TRIBUTARIO DE ACUERDO CON LA LEY N° 20.455 DE 2010**

A través del artículo 8° de la Ley N° 20.455 de 2010, se incorporaron modificaciones al DFL N° 2 de 1959. El análisis y las instrucciones de esta modificación legal fueron impartidas por la administración tributaria a través de la Circular N° 57 de fecha 22 de septiembre de 2010, que en gran parte se encuentra vigente.

Una de las principales modificaciones consistió en restringir el beneficio tributario solo a las personas naturales, excluyéndose, por lo tanto, a las viviendas económicas adquiridas por las personas jurídicas.

Aun cuando el beneficio tributario continuaba para las personas naturales, la modificación legal estableció que cada persona natural sólo podría acogerse a los beneficios del DFL N° 2 hasta por un máximo de dos viviendas adquiridas, nuevas o usadas, por actos entre vivos. Es decir, a contar de la tercera vivienda no se gozaría de la calificación tributaria de ingreso no constitutivo de renta por las rentas de arrendamiento que obtenga de tales bienes.

Entonces, las personas naturales a contar de la tercera vivienda y las personas jurídicas por todas sus viviendas deberán tributar por las rentas de arrendamiento provenientes de las viviendas económicas, de acuerdo con las reglas generales contenidas en la Ley sobre Impuesto a la Renta, cuyo tratamiento fue analizado en el reporte tributario del mes de abril del presente año.

Para efecto de determinar las dos viviendas que se verán favorecidas por la franquicia tributaria, el contribuyente deberá considerar la data más antigua de adquisición por parte de cada persona natural.

Cabe destacar que la persona natural deberá computar como UNA vivienda la adquisición, por acto entre vivos, de la totalidad del derecho real de dominio sobre un inmueble o una cuota de dominio en conjunto con otros comuneros,

debiendo considerar una cuota de dominio de una vivienda como una vivienda completa para el cómputo de cada persona natural.

Finalmente, de acuerdo con el inciso 2° del artículo 18 del DFL N° 2, las viviendas económicas o las cuotas de dominio sobre ellas que las personas naturales adquieran por sucesión por causa de muerte, no se consideran para el límite máximo de dos viviendas que exige la franquicia tributaria.

## **5. DEBER DE INFORMAR PARA HACER USO DEL BENEFICIO TRIBUTARIO**

La modificación legal introducida por la Ley N° 20.455 de 2010, estableció que para hacer uso de los beneficios, franquicias y exenciones que contempla el DFL N° 2, los notarios y conservadores deben remitir a la administración tributaria, la información de todos los actos y contratos otorgados ante ellos referidos a la transferencia y transmisión de dominio de viviendas económica.

Además, añade, que mientras no se cumpla con el deber de informar, aun cumplidos los demás requisitos, la persona no podrá hacer efectivo los beneficios. Por el contrario, cumplida la obligación de informar, el contribuyente accederá a los mencionados beneficios.

De acuerdo con la Resolución Ex. SII N° 164, de fecha 29 de octubre de 2010, esta obligación será cumplida por los notarios y conservadores a través del formulario 2890.

## **6. RECONOCIMIENTO DE DERECHOS ADQUIRIDOS**

Sin perjuicio de las restricciones al beneficio que impuso la Ley N° 20.455 de 2010, dicha ley estableció que las personas naturales o jurídicas que hayan adquirido sus viviendas económicas antes de entrar en vigor las modificaciones al DFL N° 2, podrán seguir gozando de los mismos beneficios.

Es decir, a través de esta regla las personas jurídicas continuarían calificando las rentas de arrendamiento de los inmuebles en comento como un ingreso no constitutivo de renta, pero solo respecto de sus bienes adquiridos hasta el 31 de octubre de 2010. Por lo tanto, si tales contribuyentes poseen bienes adquiridos hasta la fecha señalada y otros bienes adquiridos a contar del 1° de noviembre de 2010, para efectos tributarios deberá llevar el debido control con el propósito de distinguir las rentas provenientes de aquellos bienes que gozan del beneficio, respecto de los bienes que deberán tributar conforme a las reglas generales de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

En la misma situación se encuentran las personas naturales, con la única salvedad que los bienes adquiridos hasta el 31 de octubre de 2010, por acto entre vivos, igualmente deben ser considerados para calcular el límite máximo de dos viviendas económicas por cada persona natural.

## **7. CUADRO RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES DE LA LEY N° 20.455 DE 2010**

Para fines didácticos, a continuación, se presenta un cuadro resumen con las principales modificaciones introducidas por la Ley N° 20.455 de 2010, que tiene vigencia a contar del 1° de noviembre de 2010, sin perjuicio de las modificaciones de la Ley N° 21.420 de 2022, que revisaremos en los apartados siguientes:

|    |   |
|----|---|
| 1. | Sólo pueden acogerse a los beneficios las personas naturales.   |
| 2. | Cada persona natural sólo podrá acogerse a los beneficios hasta por un máximo de dos viviendas adquiridas, nuevas o usadas, por acto entre vivos.   |
| 3. | Los beneficios solamente proceden respecto de las dos viviendas que tengan la data más antigua de adquisición.  |
| 4. | La persona natural deberá computar como ‘una’ vivienda la adquisición, por acto entre vivos, de la totalidad del derecho real de dominio sobre un inmueble o una cuota del dominio en conjunto con otros comuneros. |
| 5. | Una cuota en el dominio de una vivienda económica deberá considerarse como una vivienda completa para el cómputo de cada persona natural.   |
| 6. | Las cuotas de dominio que las personas naturales adquieran por sucesión por causa de muerte a contar del 1° de noviembre del año 2010, no se consideran para el límite máximo de dos viviendas.                     |
| 7. | Para hacer uso de los beneficios los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces deben remitir al SII la información de todos los actos y contratos otorgados ante ellos.   |
| 8. | Las personas naturales o jurídicas que adquieran sus viviendas económicas hasta el 31 de octubre de 2010 podrán seguir gozando de los mismos beneficios.  |

## 8. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY 21.210 DE 2020

La Ley N° 21.210 de fecha 24 de febrero de 2020 introdujo modificaciones al DFL N° 2 de 1959 que tuvo por objeto eliminar el inciso segundo de su artículo 18, que excluía del cómputo del límite máximo de dos viviendas, en el caso de las personas naturales, a las viviendas económicas o las cuotas de dominio sobre ellas adquiridas por sucesión por causa de muerte.

La citada modificación rige a contar del 1° de marzo de 2020, y las instrucciones sobre la materia se encuentran impartidas por el Servicio de Impuestos Internos a través de la Circular N° 22 de fecha 6 de mayo de 2022.

De acuerdo con esta modificación, las personas naturales, para el cómputo máximo de dos viviendas económicas que la ley les permite reconocer como ingreso no constitutivo de renta, respecto de los arrendamientos obtenidos de tales inmuebles, también deberán considerar las viviendas o cuotas de dominio adquiridas por sucesión por causa de muerte.

Por lo tanto, los contribuyentes que se encuentren en la situación descrita verán acotado el beneficio tributario, debiendo tributar, de acuerdo con las reglas generales, por las rentas que provengan de los inmuebles que excedan el límite máximo prescrito en la ley.

El Servicio instruyó en la citada Circular N° 22 de 2022, que la modificación en comento no afectó a aquellas viviendas económicas o cuotas de dominio sobre aquellas adquiridas por personas naturales por sucesión por causa de muerte con anterioridad al 1° de marzo de 2020.

De este modo, a partir del 1° de marzo de 2020, las viviendas económicas o cuotas de dominio sobre ellas, adquiridas por personas naturales por sucesión por causa de muerte, igualmente se consideran para efectos de computar el límite máximo de dos viviendas económicas susceptibles de acogerse a los beneficios, franquicias y exenciones establecidos en el DFL N° 2, salvo que se trate de bienes adquirido de esta manera hasta el 28 de febrero de 2020.

Finalmente, el Servicio de Impuesto Internos proporcionó como ejemplo el caso de una persona natural que era dueña de dos viviendas económicas que gozaban de los beneficios del DFL N° 2 y en noviembre de 2021 adquirió una tercera vivienda por sucesión por causa de muerte, concluyendo que esta última ya no podrá ampararse en dichos beneficios.

## 9. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY 21.420 DE 2022

Como se mencionó en el apartado VI anterior, las restricciones impuestas por la Ley N° 20.455 de 2010, aun permitía que las personas naturales y jurídicas pudieran seguir gozando de los beneficios tributarios respecto de las viviendas adquiridas antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley, esto es, por los bienes adquiridos hasta el 31 de octubre de 2010. Sin embargo, la Ley N° 21.420 de fecha 4 de febrero de 2022, eliminó este beneficio.

Esta modificación tiene vigencia a contar del 1° de enero de 2023, lo que conlleva que las personas jurídicas quedan excluidas completamente de la franquicia tributaria dispuesta en el artículo 15 del DFL N° 2 de 1959, sin atender si las viviendas económicas de su propiedad fueron adquiridas hasta el 31 de octubre de 2010. Es decir, deberán tributar por todas las rentas de arrendamiento de sus bienes raíces de acuerdo con las reglas generales de la Ley sobre Impuesto a la Renta, según se analizó en el reporte del mes de abril del presente año.

En otras palabras, las personas jurídicas solo hasta el 31 de diciembre de 2022 podrán continuar con el beneficio tributario respecto de las rentas de arrendamientos obtenidas de bienes raíces acogidos al DFL N° 2, que hayan sido adquiridas hasta el 31 de octubre de 2010.

En términos similares, las personas naturales también perderán el beneficio respecto de sus bienes adquiridos hasta la fecha antes indicada, por lo tanto, a partir del 1° de enero de 2023, solo tendrán derecho al beneficio respecto de dos viviendas económicas, sin atender la fecha de su adquisición. Por consiguiente, ya no tendrán la franquicia en forma ilimitada por los bienes adquiridos hasta el 31 de octubre de 2010, debiendo tributar por las rentas que generen todos los inmuebles que excedan el máximo de dos viviendas que prescribe la ley.

## 10. CONCLUSIONES

Las rentas de arrendamiento de bienes raíces que cumplan los requisitos para acogerse al DFL 2 de 1959, son calificadas como ingreso no constitutivo de renta. Sin embargo, a contar del 1° de noviembre de 2010, dicho beneficio se limitó a las personas naturales, pero solo hasta dos viviendas económicas.

Sin perjuicio de lo anterior, las personas naturales y jurídicas pueden continuar con los beneficios por las viviendas adquiridas hasta el 31 de octubre de 2010, sin límite de viviendas, pero las personas naturales debían considerarlas para determinar el límite de dos viviendas por las adquisiciones que se efectúen a contar del 1° de noviembre de 2010. Tampoco se consideraban para este límite las viviendas adquiridas por sucesión por causa de muerte.



Posteriormente, la Ley N° 21.210 de 2020, limitó nuevamente el beneficio al establecer que a partir del 1° de marzo de 2020 deben considerarse para el cómputo máximo de dos viviendas, aquellas adquiridas por las personas naturales por sucesión por causa de muerte.

Luego, la Ley N° 21.420 de 2022, a contar del 1° enero de 2023, eliminó el beneficio de mantener la franquicia, tanto para las personas naturales como jurídicas, por los bienes adquiridos hasta el 31 de octubre de 2010. Por lo tanto, las personas jurídicas quedan excluidas completamente del beneficio tributario y las personas naturales quedan limitadas respecto de solo dos bienes raíces, sin atender su fecha de adquisición.

Finalmente, los inmuebles que quedan fuera del beneficio tributario deberán cumplir con sus impuestos de acuerdo con las reglas generales contenidas en la Ley sobre Impuesto a la renta. Para estos efectos, deberán considerar la entrada en vigencia de las distintas limitaciones incorporadas por las leyes N° 21.210 y 21.420, respectivamente.