

Los ingresos por renta de bienes raíces también tributan, salvo una excepción

# Impuestos Internos ya sabe si usted arrienda su propiedad: así obtiene los datos

El asistente para el cálculo de esos montos está disponible en la web del SII y se alimenta de información de corredoras y administradoras de propiedades.

FRANCISCA ORELLANA

Durante la Operación Renta de este año, una de las primeras informaciones que deberán completar quienes tienen un bien raíz a su nombre será qué uso tuvo durante 2025. Si estuvo en arriendo, el contribuyente tiene que informar cuánto dinero recibió cada mes del año. El proceso se repite por cada propiedad y permite calcular si esos ingresos deben tributar.

De acuerdo con el Servicio de Impuestos Internos, durante el proceso de declaración del año pasado, 135.924 contribuyentes declararon tener rentas asociadas al arriendo de inmuebles por un total de \$1.330.008 millones.

Para simplificar este proceso, el servicio dispuso de un asistente digital para ingresar los datos en la web en el perfil de cada contribuyente. Por cada rol, se debe elegir una de las 11 opciones disponibles, que van desde una propiedad sin uso, para uso personal y/o familiar, de explotación agrícola o si la arrienda vacía o amoblada.

"La distinción es importante porque si la propiedad se arrienda amoblada, paga IVA y la persona debe declarar cada mes ese ingreso a través del formulario 29", destaca Roberto Carvajal, director de la Escuela de Contador Auditor de la Universidad Andrés Bello.

El SII cruza los datos del Conservador de Bienes Raíces con aquellos que reportan los corredores de propiedades y las empresas de administración, quienes tienen la obligación de informar a quiénes arriendan los inmuebles, por cuánto tiempo y en cuánto dinero. Ese cruce aparece por defecto en la propuesta de declaración.

Víctor Danús, gerente general de la firma de corretaje ProUrbe, cuenta que se le pide completar la Declaración Jurada 1835.

### Asistente de cálculo de arriendos de Bienes Raíces

Indique el tipo de uso/operación que realizó con las propiedades registradas a su nombre, el año anterior:

Nombre o razón social	NOMBRE APELLIDO APELLIDO	RUT	12.345.678-9
-----------------------	--------------------------	-----	--------------

PERSONA NATURAL CHILENA

Clasificación de propiedades por tipo de uso

Editar datos	Unir roles	ROL	Comuna	% Derecho	Fecha Adquisición	DFL-2	Destino	Contribuciones pagadas	Tipo de uso/operación	RUT arrendatario/usufructuario	N° meses o fecha transacción	Ingreso anual actualizado \$	Valor por m²
1	✕	25	35	Santiago	100	01-01-2024	No	Habitacional	\$50.000	Arriendo	12	50.000.000	50.000
2	✕	17	79	Santiago	100	01-01-2024	No	Habitacional	\$50.000	Usufructo	31-12-2024	150.000.000	50.000

Ver más información
Ayuda
Agregar Propiedad
Descargar información

**Instrucciones generales:**

- Permite editar datos de un bien raíz: % de derecho, fecha de adquisición, DFL2, entre otros.
- Sirve para agrupar propiedades habitacionales con estacionamientos y/o bodegas.
- Opción que calcula los ingresos mensuales con factor IPC.
- Entrega mayor información sobre el campo seleccionado.

**NOTA:** Debe indicar el tipo de uso vigente al 31 de diciembre del año anterior. En caso de haber arrendado la propiedad a un tercero, debe marcar "arriendo" independiente del tiempo dentro del año.

Volver
Continuar
Guardar

Cuando un corredor de propiedades maneja el bien raíz, los datos aparecen ya cargados frente a cada rol.

#### Editar propiedad

ROL del Bien Raíz	Comuna	
25	35	Santiago
Dirección <span style="float: right; font-size: x-small;">m²</span>		
Avenida Julio Martínez 123 <span style="float: right;">170</span>		
Fecha adquisición	Porcentaje de derechos	Agrícola o No Agrícola
dd-mm-aaaa	%	No Agrícola
Destino		DFL-2 Marque Sí o No
Habitacional		Sí
Contribución anual pagada		Sobretasa anual pagada
\$		\$

Se declaran las contribuciones pagadas para descontarlas de la base imponible cuando corresponda.

"Nos corresponde reportar el RUT del arrendador y del arrendatario, la identificación del inmueble, los montos de arriendo percibidos y los períodos en que estuvo arrendado. En compraventas también se informan los antecedentes de la operación, como el valor de la transacción, la identificación de las partes y los datos de la propiedad", precisa.

Quiénes arriendan de forma personal sus viviendas aún están en tierra de nadie.

"Ahí funciona el espíritu de la ley, que indica que todas las personas deben declarar todas sus rentas para ver si les toca pagar impuestos", detalla Carvajal.

#### La excepción

Aunque reciban ingresos por

#### Ingresos por arriendos y/o usufructos mensuales

ROL del Bien Raíz	Comuna	Dirección
25	35	Santiago
Avenida Julio Martínez 123		

Debe completar los ingresos mensuales, sin considerar factores de actualización por IPC por concepto de arriendo y/o usufructo. Estos montos se traspasarán a códigos del Formulario 22 en caso que así corresponda.

Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio
Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre

Total Ingreso Anual Actualizado

Cancelar
Guardar y volver

Los usuarios ingresan el monto recibido mes por mes y el asistente hace el cálculo.

arriendos, no todas las personas tributan por esos ingresos. Desde el SII indican que aquellos con hasta dos bienes raíces habitacionales DFL2 (menores a 140 metros cuadrados y que no hayan sido vendidos más de dos veces) no tienen obligación de declarar porque están exentos de pagar impuesto.

"Pueden utilizar el asistente voluntariamente para informar el uso que dan a sus propiedades y asegurarse de que no deben incluir esos ingresos en su declaración de renta", destacaron desde la oficina de comunicaciones del organismo.

Si la vivienda no es DFL2 o corresponde a otro tipo de bienes raíces, como oficinas, bodegas y/o estacionamientos, sí se paga un gravamen.

Aunque el SII hace una propuesta de declaración a la gran mayoría de los contribuyentes, los especialistas recomiendan revisarla en detalle antes de aceptarla porque puede haber inconsistencias en los datos.

"A veces hay roles que no corresponden o faltan otros porque no está actualizada la información o algún tercero realizó una declaración con errores. La responsabilidad de la declaración de renta es de cada contribuyente, los terceros proporcionan información, por eso siempre hay que revisar", destaca Pilar Cabello, socia de Auditoría de Cabello Abogados.

"Si hace alguna modificación a la propuesta, siempre hay que tener los documentos de respaldo en caso de que el SII quiera verificar los antecedentes", aconseja Carvajal.