

Bienes raíces:

Entérese de cuáles son los efectos de la nueva tributación para inversionistas

Con los cambios legales, ya no rigen los mismos beneficios que ofrecía el DFL 2. Experta entrega algunos consejos.

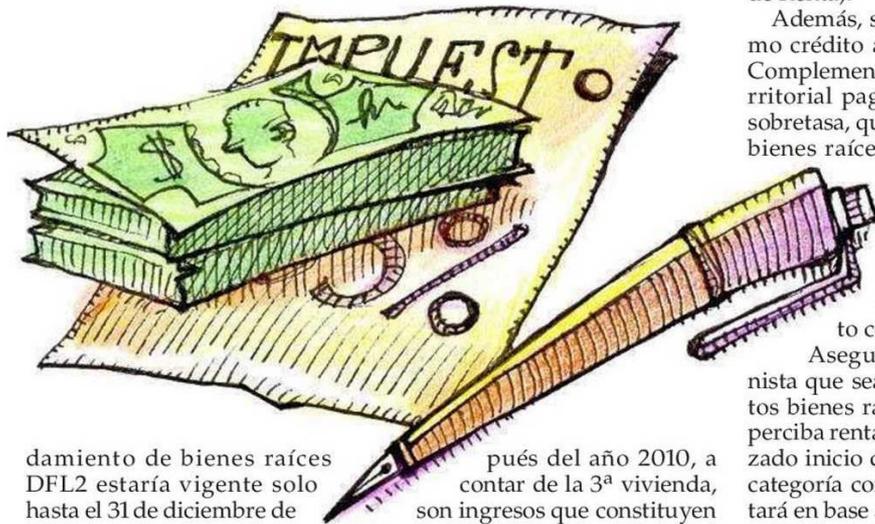
La Ley 21.420 eliminó varias exenciones tributarias, entre ellas, la que beneficiaba a los dueños de bienes raíces del DFL de 1959. Esta permitía que no pagaran tributos por los ingresos percibidos a causa de la explotación de propiedades que cumplieran con la normativa detallada en dicho cuerpo legal.

Como explica Viviana Puentes, directora de la Escuela de Auditoría de Universidad de Las Américas, todas las rentas percibidas por este concepto no constituían renta y además sin límite en la cantidad de viviendas por persona, lo que se mantuvo hasta el 30 de octubre del año 2010.

No Renta

Aún así, detalla, esta norma seguía manteniendo la exención de tributación para los bienes raíces DFL 2 ya adquiridos hasta esa fecha. Por lo tanto, la percepción de ingresos por arrendamientos se mantenía como Ingreso No Renta.

Sin embargo, todo cambió, pues en el artículo 5º de la norma se establece que la calidad de Ingreso No Renta por el arren-



damiento de bienes raíces DFL2 estaría vigente solo hasta el 31 de diciembre de 2022.

Esto implica que a contar del 1 de enero pasado, la tercera vivienda de la cual sea propietario una persona natural y por la cual se perciban ingresos, deberá declarar y pagar impuestos por todos los ingresos percibidos en el período, sin exención por la fecha de adquisición.

Lo anterior implicaría que todas las rentas percibidas por el arrendamiento de bienes raíces DFL2 adquiridos antes o des-

pués del año 2010, a contar de la 3ª vivienda, son ingresos que constituyen renta, tributación que se declarará en abril de 2024.

De este modo, el inversionista en bienes raíces que sea propietario de más de dos viviendas DFL2 y que no haya iniciado actividades en 1ª categoría, deberá tributar por todos los ingresos percibidos en el año en base al o los contrato(s) de arriendo.

La experta señala que se pueden rebajar de la base imponible los montos pagados por los intereses de préstamos con garantía

hipotecaria pagados, considerando topes de renta y montos a rebajar (artículo 55 bis de la Ley de Renta).

Además, se puede aplicar como crédito al Impuesto Global Complementario el impuesto territorial pagado incluyendo la sobretasa, que corresponda a los bienes raíces arrendados en el mismo año. Este crédito no tiene derecho a devolución y se aplica hasta el monto calculado de impuesto como tope.

Asegura que el inversionista que sea propietario de estos bienes raíces por los cuales perciba renta y que sí haya realizado inicio de actividades en 1ª categoría con giro único, tributará en base a contabilidad completa en régimen general. O sea, es posible rebajar los gastos asociados a la actividad y se aplica una tasa del 27% sobre la base imponible.

“Es una norma que afecta a todos los inversionistas en bienes raíces sin excepción, los cuales deberían estar atentos para provisionar los fondos de pago de impuestos, junto con analizar posibles alternativas de tributación conforme a la ley actual, para cada caso”, concluye.