

Control tributario sobre los bienes raíces

En medio del proceso de Operación Renta, el Servicio de Impuestos Internos (SII) ha puesto el foco en el tema de los ingresos derivados de la explotación de bienes raíces, tal como lo declararon en su Plan de Gestión de Cumplimiento Tributario 2024. Esta atención no es nueva, sino que responde a cambios normativos que han ido limitando los beneficios fiscales para propietarios que obtienen ingresos por arrendamiento de viviendas.

Desde la Ley 20.455 del 2010, hasta la 21.420 del 2022, hemos sido testigos de cómo se ha restringido progresivamente la exención de impuestos para propietarios de casas o departamentos económicos o DFL2, llegando hasta la actual normativa, que ha dejado esta ventaja fiscal solo para dos unidades, sin

importar la fecha de su adquisición.

A partir del 1° de enero del 2023, tener más de dos propiedades DFL2 implicará una eventual tributación sobre los ingresos percibidos por arrendamiento de éstas. Pero, ¿cómo verificará el SII los ingresos de un contribuyente con inmuebles a su nombre?

Una de las fuentes de información directas son las declaraciones juradas, específicamente la 1835, la cual también debe ser presentada por corredores de propiedades, detallando montos transados e identificación de quién recibe los ingresos por arrendamiento. Pero independiente de esta obligación, siempre la responsabilidad principal es del contribuyente, quien debe informar todos los ingresos obtenidos por este concepto en su declaración de renta.

Es esencial destacar que las personas pueden rebajar de su base imponible los intereses pagados del crédito hipotecario. En el caso de viviendas nuevas, también se pueden deducir los dividendos pagados. Además, como crédito contra el Impuesto Global Complementario, se pueden rebajar las contribuciones pagadas y reajustadas según IPC.

La transparencia y el cumplimiento son fundamentales en este nuevo escenario tributario, donde la correcta declaración de ingresos y el pago de impuestos, son aspectos ineludibles para todos los propietarios de bienes raíces.

Viviana Puentes Directora de Escuela de Auditoría Universidad de Las Américas