

Tributación de ingresos por arrendamiento y sus efectos en los inversionistas de bienes raíces para este 2023

Archivado en: Economía & Finanzas · Tributación de ingresos · arrendamiento · Viviana Puentes

Estrategia On line | Viernes, 27 de enero de 2023, 08:08

Twitter

En materia tributaria hemos estado muy atentos a la tributación del IVA en los servicios y en la exención que existe para las sociedades de profesionales que cumplan requisitos. Pero la Ley 21.420 eliminó variadas exenciones, entre ellas la de la percepción de ingresos por arrendamientos de bienes raíces DFL2, rentas que actualmente están afectas al Impuesto Global Complementario y/o impuesto adicional.

A partir del contexto, Viviana Puentes, Directora de la Escuela de Auditoría de Universidad de Las Américas, explica cómo afecta esta legislación a los inversionistas en bienes raíces.



"El año 1959 la normativa DFL2 deja exentos de tributación a los ingresos percibidos por la explotación de bienes raíces que cumplen con la normativa detallada en ese Decreto Ley, por ende, 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. Aún así esta norma seguía manteniendo la exención de tributación para los bienes raíces DFL2 ya adquiridos hasta esa fecha. Por lo tanto, la percepción de ingresos por arrendamientos se mantenía como Ingreso No Renta", explica la profesional.

Quien añade que "la Ley 21.420 cambió esta situación radicalmente, ya que en su artículo quinto establece que la calidad de Ingreso No Renta por el arrendamiento de bienes raíces DFL2 estaría vigente solo hasta el 31 de diciembre de 2022 y que a contar del 1 de enero del año 2023, 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 después del año 2010, a contar de la 3ª vivienda son ingresos que constituyen renta, tributación que se declarará en abril del año 2024.

¿Cuáles son las opciones de tributación para el inversionista en bienes raíces?

La experta de UDLA explica que 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.

¿Qué se puede rebajar de los ingresos?

a. 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 correspondan 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.

Finalmente, Viviana Puentes aclara que "para el inversionista que sea propietario de estos bienes raíces por los cuales perciban renta y que si haya realizado inicio de actividades en 1ª categoría con giro único, tributará en base a contabilidad completa en régimen general, o sea, puede 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 normativa vigente para cada caso"

Lo Más Leído

- 1 Casos confirmados de COVID-19 por comuna, región y ciudad este jueves
- 2 Banco Central mantiene la TPM en 11,25%: "las presiones inflacionarias continúan siendo importantes"
- 3 (AMPLIACIÓN CON ENLACE A VÍDEO) Un robot se licúa para atravesar barrotes como en Terminator 2
- 4 La economía de Corea del Sur crece un 2,6% en 2022, pero se contrae un 0,4% en el cuarto trimestre
- 5 La historia principal de Hogwarts Legacy requerirá más de 40 horas de juego
- 6 Newell Brands, dueño de los rotuladores Rotring, despedirá al 13% de sus trabajadores de oficina
- 7 Ingresos de SONDA llegaron a US\$ 1.248 millones creciendo un 19% en 2022
- 8 La actividad humana ha degradado más de un tercio de selva amazónica
- 9 Chilena Grey Capital forma alianza con Grupo Avalia ecuatoriano y expande salud financiera en Latinoamérica
- 10 Hortifrut cita a Junta Extraordinaria de Accionistas

europa press

Las publicaciones científicas no admitirán artículos firmados por ChatGPT por no poder asumir la responsabilidad

LG gana 1.385 millones de euros en 2022, un 31% más, pero pierde 158 millones en el cuarto trimestre



Una campaña de ataques 'phishing' en anuncios de Google se dirige contra las bóvedas de contraseñas de Bitwarden



Una cola estrellada cuenta la evolución de una galaxia enana

Un usuario de YouTube hace pasar un contenido por el video más antiguo publicado en la plataforma