

**VENTAS Y SERVICIOS – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS – ART. 8 LETRA G, ART. 12 LETRA E N° 7, ART. 27 BIS – LEY SOBRE IMPUESTO A LA RENTA, ART. 17 N° 29, ART. 31 N° 1, ART. 55 BIS – DECRETO CON FUERZA DE LEY N° 2 DE 1959, ART. 15 (ORD. N° 1017, DE 23.05.2024)**

---

**Aplicación de los artículos 27 bis de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios y 55 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta en casos que indica.**

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la posibilidad de aplicar los artículos 27 bis de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios y 55 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta en los casos que indica.

## **I ANTECEDENTES**

De acuerdo con su presentación, a propósito de los artículos 27 bis de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) y 55 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), solicita un pronunciamiento sobre su aplicación tratándose de viviendas económicas de propiedad de personas naturales acogidas al Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959, sobre Plan Habitacional<sup>1</sup> (DFL N° 2), destinadas a vivienda u oficina, confirmando que:

- 1) El arriendo de tales viviendas económicas provisto de mobiliario no se gravaría conforme con la letra g) del artículo 8° de la LIVS, por cuanto se encontraría exento por aplicación del N° 7 de la letra E del artículo 12 de la LIVS, en concordancia con el artículo 15 del DFL N° 2, siendo improcedente la devolución establecida en el artículo 27 bis de la LIVS.
- 2) La asignación de tales viviendas económicas a la empresa individual de su propietario, juntamente con los créditos con garantía hipotecaria destinados a su adquisición (empresa individual que rebaja los intereses del crédito de su renta líquida imponible), impide la utilización del beneficio establecido en el artículo 55 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) y, por tanto, la rebaja de dichos intereses de la renta bruta global de su propietario.

## **II ANÁLISIS**

De acuerdo con la primera parte del artículo 15 del DFL N° 2, “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”.

La configuración de dicho beneficio, que este Servicio ha interpretado como un ingreso no renta<sup>2</sup>, presupone, en lo que interesa, que la vivienda económica tenga como destino principal el habitacional<sup>3</sup>, que su propietario sea una persona natural y que este último sea dueño de un máximo de dos viviendas económicas adquiridas, nuevas o usadas, por acto entre vivos o por sucesión por causa de muerte<sup>4</sup>.

Por otra parte, el N° 7 de la letra E del artículo 12 de la LIVS declara exentos de IVA los ingresos que no constituyen renta según el artículo 17 de la LIR, cuyo N° 29 establece que no constituyen renta los ingresos que no se consideren rentas o que se reputen capital según texto expreso de una ley.

---

<sup>1</sup> Cuyo texto definitivo fue establecido por el Decreto N° 1101 de 1960, del Ministerio de Obras Públicas.

<sup>2</sup> Oficios N° 3230 de 1975, N° 933 de 2018, N° 3036 de 2019 y N° 2665 de 2023.

<sup>3</sup> Circular N° 37 de 2003 y Oficios N° 1036 de 2019, N° 2597 de 2017 y N° 3389 de 2016.

<sup>4</sup> En caso que posean más de dos “viviendas económicas”, los beneficios solamente proceden respecto de las dos viviendas que tengan la data más antigua de adquisición por parte de cada persona natural. Ver Circular N° 22 de 2022 y Oficios N° 1612 y N° 2322, ambos de 2023.

De este modo, no toda renta de arrendamiento de viviendas económicas provistas de mobiliario, de propiedad de personas naturales, se encuentra exenta de IVA conforme lo dispuesto en el N° 7 de la letra E del artículo 12 de la LIVS, en relación con el N° 29 del artículo 17 de la LIR, sino solo aquellas rentas de arrendamiento que, a su turno, constituyan ingresos no renta por cumplir los requisitos y límites establecidos en el DFL N° 2, referidos precedentemente.

Como consecuencia de lo anterior, lo establecido en el artículo 27 bis de la LIVS no es aplicable respecto de las viviendas económicas que cumplen los requisitos y límites establecidos en el DFL N° 2, al tratarse de activos fijos que no se destinan a una actividad que se afecte con IVA.

En lo que respecta al beneficio establecido en el artículo 55 bis de la LIR, se debe tener presente que este puede ser utilizado, según texto expreso de la ley, y en lo que interesa, por personas naturales gravadas con el impuesto único de segunda categoría o global complementario<sup>5</sup>.

Luego, dado que los empresarios individuales no se gravan con los referidos impuestos<sup>6</sup>, las personas naturales que asignen sus viviendas a su respectiva empresa individual no tienen derecho a utilizar el beneficio establecido en el artículo 55 bis de la LIR por dichas viviendas, sea que constituyan viviendas económicas o no.

Con todo, en la determinación de su base imponible de primera categoría podrán deducir como gastos los intereses pagados o adeudados, según corresponda, con ocasión de los referidos créditos, de acuerdo con el N° 1 del artículo 31 de la LIR<sup>7</sup>, siempre que hayan sido asignados a la empresa individual.

### **III CONCLUSIÓN**

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que:

- 1) En caso que las rentas de arrendamiento provenientes de viviendas económicas se eximan de IVA por aplicación de lo dispuesto en el N° 7 de la letra E del artículo 12 de la LIVS, en concordancia con el artículo 15 del DFL N° 2, no es aplicable lo dispuesto en el artículo 27 bis de la LIVS.
- 2) Las personas naturales que asignen sus viviendas adquiridas con créditos con garantía hipotecaria a su respectiva empresa individual no tienen derecho al beneficio establecido en el artículo 55 bis de la LIR, ya sea que constituyan viviendas económicas o no.

**HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA**  
**DIRECTOR**

Oficio N° 1017, de 23.05.2024  
**Subdirección Normativa**  
Depto. de Impuestos Indirectos

---

<sup>5</sup> Ver la letra a. del apartado III de la Circular N° 87 de 2001.

<sup>6</sup> Ver Oficio N° 522 de 2021.

<sup>7</sup> Ver la Circular N° 53 de 2020.