

CHILE – CONSIDERACIONES TRIBUTARIAS AL COMPARTIR TU ESPACIO TEMPORALMENTE

Esta guía proporciona una descripción general de los requisitos relevantes del impuesto sobre la renta y el IVA relacionados con personas físicas y jurídicas que comparten sus espacios en Chile.

La información de esta guía se proporciona a nivel general y se basa en las leyes aplicables en el momento de su preparación.

Tenga en cuenta que estas leyes están sujetas a cambios o modificaciones que podrían afectar la validez de la información contenida en esta guía. Tenga en cuenta que otras reglas se aplican si es dueño de la propiedad a través de una empresa, o si es un empresario individual. Como tal, es importante que se asegure de confirmar qué normas y reglamentos son aplicables en su caso específico.

El impuesto sobre la renta y el IVA pueden resultar complejos, e incluso pequeñas variaciones pueden alterar la evaluación de su aplicabilidad. Tenga en cuenta que la preparación, presentación y pago correctos y oportunos de los impuestos es su responsabilidad.

Tenga en cuenta que la información contenida en esta guía se limita a los impuestos sobre la renta y al IVA, siendo posible que se apliquen otros impuestos.

Datos de la Autoridad Tributaria de Chile: Para más información, visite www.sii.cl

Llamadas nacionales: +56 - 22 395 1115/ +56 - 22 395 1000.

1. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

¿Quién está sujeto al impuesto sobre la renta?

Como regla general, los anfitriones residentes o domiciliados en Chile están sujetos al impuesto a la renta en Chile por sus ingresos de fuente mundial.

Si un residente en Chile o un residente en el extranjero es propietario y comparte su espacio ubicado en Chile, será responsable de declarar las rentas correspondientes. Un Anfitrión residente en el extranjero no obtendrá crédito en Chile por impuestos pagados en su propio país por propiedades ubicadas en Chile. Para propiedades ubicadas fuera de Chile, un anfitrión residente en Chile puede obtener un crédito tributario en la medida en que la propiedad esté ubicada en un país que tenga un tratado de doble tributación vigente con Chile.

La Ley de Impuesto a la Renta chilena define “renta de fuente chilena” como la renta que se deriva de activos (por ejemplo, bienes muebles, inmuebles, intangibles) situados en el país o de actividades realizadas dentro del país, independientemente del domicilio o residencia del respectivo contribuyente.

Durante los primeros tres (3) años de residencia en Chile, una persona física extranjera, que califique como residente o domiciliado en Chile para efectos fiscales, solo tributará por su renta de fuente chilena y no por la renta de fuente mundial.

A esta fecha, las leyes tributarias chilenas no han contemplado la situación de personas físicas y jurídicas que comparten sus espacios en Chile, de manera que a esta actividad se aplican las reglas generales.

Consideraciones sobre el impuesto a las ganancias

En caso de que los Anfitriones sean personas físicas (las que no están obligadas a determinar su renta gravable efectiva en base a registros contables completos), estarán sujetos a impuestos en Chile sobre las rentas brutas provenientes de su actividad de compartir espacios, las cuales se determinarán con base al monto que figure en el comprobante de reserva en Airbnb, sin deducciones.

Las personas físicas residentes en Chile están sujetas a un impuesto progresivo con tasas que van del 0% al 40%. Los no residentes están sujetos a una tarifa plana del 35%.

Si el anfitrión es una persona jurídica, está sujeto a un impuesto sobre la renta aplicable a empresas sobre los ingresos netos (deduciendo los gastos permitidos), con una tasa del 25% (en el caso de pequeñas y medianas empresas) y del 27% (otras empresas).

Los ingresos por rentas provenientes del arrendamiento de inmuebles residenciales de hasta 140 metros cuadrados de superficie están exentos del impuesto a la renta (“régimen DFL-2”). Este beneficio solo aplicará para las 2 primeras propiedades de cualquier persona física.

Declaraciones de impuestos

La renta producto de haber compartido un espacio de los residentes chilenos pueden estar sujetos al impuesto a la renta personal, que se declarará y pagará anualmente en el Formulario 22. La declaración y pago del impuesto a la renta anual se puede realizar a través del sitio web de la autoridad fiscal chilena.

El impuesto sobre la renta se declarará y pagará hasta el 30 de abril del año siguiente. Por ejemplo, el impuesto sobre la renta de 2021 deberá declararse y pagarse antes del 30 de abril de 2022.

2. IVA

El monto obtenido por haber compartido un inmueble amoblado está sujeto al IVA (tasa de 19%), mientras que en caso de un inmueble no amueblado no está sujeto al IVA. Este tratamiento es aplicable tanto a personas físicas como a empresas.

Ejemplo de inmueble amueblado según pronunciamientos de la autoridad tributaria: si el contrato de arrendamiento recae sobre un departamento de uno o más dormitorios, cocina y baño, se entenderá que el inmueble cuenta con muebles suficientes para ser considerado “amueblado” si, al menos, incluye un lavabo, inodoro, tina o receptáculo para bañarse, una o más camas u otros muebles de similar naturaleza, así como algunos muebles, tales como una mesa de comedor, sillas, vajilla, refrigerador, horno o estufa, que permitan el alojamiento de una o más personas.

Con respecto al cálculo de la base imponible del IVA, el anfitrión debe deducir de los ingresos por alquiler una cantidad equivalente al 11% del avalúo fiscal actual de la propiedad.

Compartir un espacio en un inmueble amoblado - Ejemplo de cálculo de IVA:

- Valor fiscal de la propiedad: CLP \$ 70.000.000.
- Renta diaria por compartir el espacio : CLP \$ 50.000.

IVA a pagar por día:

Renta diaria por compartir espacio (incluye IVA)	CLP \$ 50.000
Menos	
11% avalúo fiscal (CLP \$ 70.000.000*0,11/365)	CLP \$ 21.096
Monto bruto	CLP \$ 28.904
Base imponible (CLP \$ 28.904/1,19)	CLP \$ 24.289
IVA adeudado (CLP \$ 24.289*19%)	CLP \$ 4.615

Obligaciones administrativas

Una vez que el anfitrión comienza a compartir sus espacios, debe informar a la autoridad tributaria a través del Formulario 4415, que se puede encontrar en el sitio [web](#) de la autoridad fiscal chilena.

Libros contables

Un anfitrión no estará obligado a mantener registros contables a efectos fiscales en relación con compartir espacios de propiedades, ya que el impuesto se informa con respecto a los ingresos brutos equivalentes al monto del espacio compartido, según el contrato respectivo, sin deducciones.

Los anfitriones organizados como empresas deben llevar registros contables. La naturaleza y el número de registros varían dependiendo de si el anfitrión es una pequeña o mediana empresa (sujeta a un sistema contable simplificado) o un contribuyente sujeto al régimen fiscal normal (sujeto a un sistema de registros contables completo).

Declaraciones de IVA

El Anfitrión tiene la obligación de declarar y pagar el IVA correspondiente en forma mensual, mediante la presentación del Formulario 29. La presentación del Formulario 29 y el pago del impuesto se pueden realizar en línea, utilizando el sitio [web](#) de la autoridad fiscal chilena.

La presentación de la declaración de IVA y el pago del IVA generalmente vencen el día 12 del mes siguiente. El pago del IVA se debe realizar en la Tesorería General de la República, a través del sitio web de la autoridad tributaria chilena. En la práctica, los pagos de impuestos pueden realizarse en cualquier institución bancaria, ya sea en línea o en una oficina bancaria.

Documentos fiscales

El Anfitrión emitirá la correspondiente factura electrónica o factura (boleta) al huésped. Tanto la factura electrónica como el recibo se emiten a través del sitio web de la autoridad fiscal chilena, que tiene instrucciones detalladas para la emisión de estos documentos.

3. OTRAS CONSIDERACIONES TRIBUTARIAS

Impuesto territorial

El impuesto territorial es un impuesto anual calculado sobre el avalúo fiscal de la propiedad. En general, el propietario del inmueble tiene la obligación legal de pagar el impuesto territorial en 4 cuotas (abril – junio – septiembre – noviembre). Esto se aplica tanto a los residentes como a los no residentes en Chile.

Los avalúos fiscales son retasados periódicamente por la autoridad fiscal chilena, mediante procedimientos generales de tasación. Los avalúos fiscales también se reajustan en base a la variación de la inflación del semestre anterior.

La tasa del impuesto territorial aplicable a las propiedades residenciales oscila entre 0,933% y 1,088%, dependiendo del avalúo fiscal de la propiedad. La ley de impuesto territorial contempla una exención de impuestos para propiedades de hasta USD \$ 50.000 aprox. (2023).

La Ley N° 21.210 introdujo una sobretasa inmobiliaria, que aplica en caso de que el avalúo fiscal de uno o más inmuebles de propiedad de una misma persona física o jurídica supere el monto de 670 unidades tributarias anuales (CLP\$ 515.000.000, US\$ 570.000 aprox.). Las tasas de este recargo van desde el 0,075% hasta el 0,425% (modificado por la Ley N° 21.420 de 2022).

Impuesto municipal

En general, todas las actividades económicas están sujetas a un impuesto municipal, aplicable tanto a los residentes como a los no residentes en Chile.

En los casos de contribuyentes que no están legalmente obligados a demostrar sus ingresos con base en un balance general (es decir, personas físicas), el impuesto municipal asciende a 1 unidad tributaria mensual por año, equivalente a USD \$ 70 aprox. (2023).

El impuesto municipal es un impuesto anual, que se puede pagar en 2 cuotas (enero – julio). En este caso, el anfitrión estará legalmente obligado a pagar el impuesto al municipio correspondiente en que se encuentre el inmueble.

Resumen – Tributación del anfitrión en Chile sobre arrendamientos a corto plazo

- IVA: El compartir espacios de amoblados está sujeto al IVA (19%).
- Impuesto sobre la renta: Las rentas por compartir espacios están sujetas al impuesto sobre la renta, el cual se calculará con base en las disposiciones del contrato de espacio compartido, sin deducciones (en el caso de personas físicas), o considerando las deducciones permitidas (en el caso de empresas). Eventualmente, los ingresos por compartir espacios obtenidos por personas físicas podrían estar exentos del impuesto sobre la renta (es decir, el régimen DFL-2).
- El Anfitrión deberá informar a la autoridad fiscal chilena mediante el Formulario 4415 dentro de los 2 meses siguientes a la fecha en que comenzó a compartir su propiedad. Este trámite se puede hacer en línea.
- En cuanto a los documentos fiscales, el Anfitrión deberá declarar y pagar mensualmente el IVA correspondiente a través del Formulario 29. El anfitrión deberá emitir la factura electrónica o boleta correspondiente. El pago del IVA deberá efectuarse en la Tesorería General de la República, a través de la página web de la autoridad tributaria chilena, hasta el día 12 del mes siguiente.
- El impuesto territorial se aplicará sobre el avalúo fiscal del inmueble. A partir de 2020 se aplica una sobretasa del impuesto territorial, cuando el avalúo fiscal de uno o más inmuebles de propiedad de una misma persona física o jurídica supere los CLP\$ 515.000.000, US\$ 570.000 aprox.
- Se pueden aplicar impuestos municipales.