

Pro Forma de Inmuebles Amoblados

Tratamiento tributario del arriendo y venta — DL 825 + LIR — Actualizado a Mayo 2026

1. Resumen ejecutivo

El tratamiento tributario del arriendo y venta de bienes inmuebles amoblados o con instalaciones es uno de los temas con mas confusion en la practica chilena. La diferencia entre operacion afecta y exenta puede significar 19% sobre la base imponible y conlleva el deber de emitir factura electronica afecta vs exenta. Este manual sintetiza la normativa vigente y las formulas aplicables.

2. Marco normativo aplicable (vigente Mayo 2026)

DL 825 (Ley del IVA) — texto vigente con modificaciones de la Ley 21.713 (Pacto Fiscal, Octubre 2024):

- **Art. 8 letra g):** Hecho gravado especial. Esta gravado con IVA el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquier forma de cesion temporal de bienes corporales muebles, **inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias** que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial, y de todo tipo de establecimientos de comercio.
- **Art. 8 letra I):** Esta gravada la venta de bienes corporales inmuebles realizadas por **vendedores habituales**.
- **Art. 16 letra g):** Base imponible especial para el arriendo afecto. La base se determina deduciendo de la renta una cantidad equivalente al **11% anual del avaluo fiscal del inmueble**, prorrateado al periodo del arriendo. Esto representa la "renta del suelo", no afecta a IVA.
- **Art. 17 N° 2:** En la venta de inmueble usado por vendedor habitual, la base imponible del IVA se determina deduciendo del precio de venta el **valor de adquisicion reajustado por IPC** (o el avaluo fiscal vigente, el que resulte mayor).
- **Art. 2 N° 1:** Define "venta" para efectos de IVA. Los bienes muebles vendidos junto al inmueble por contribuyente IVA tributan al 19% sobre su valor total, sin rebaja.
- **Art. 27 bis (modificado por Ley 21.713):** Plazo de imputacion reducido de 6 a **2 periodos tributarios consecutivos** antes de solicitar devolucion del IVA credito fiscal por adquisicion de activos fijos (vigente desde Octubre 2024).
- **Circular SII 42/2015:** Presuncion de habitualidad — giro inmobiliario, venta dentro de 1 ano desde adquisicion, o multiples ventas en periodo corto.

LIR (Ley sobre Impuesto a la Renta):

- **Art. 20 N° 1:** Rentas de bienes raices tributan con IDPC.
- **Art. 17 N° 8:** Mayor valor en venta de bien raiz por persona natural NO habitual es Ingreso No Renta (INR) hasta 8.000 UF acumuladas en la vida del contribuyente.

3. Cuatro casos tributarios principales

Caso	IVA	Documento	Norma
Arriendo inmueble amoblado	19% sobre base con rebaja 11%	Factura Electronica Afecta	Art. 8 g + 16 g DL 825
Arriendo inmueble sin amoblar	EXENTO	Factura Electronica Exenta	Art. 17 DL 825
Venta por vendedor habitual	19% sobre base con rebaja adic	Factura Electronica Afecta	Art. 8 l + 17 N°2 DL 825
Venta por persona natural no habitual	EXENTO IVA	Escritura publica	Art. 8 l a contrario sensu

4. Formulas - calculo forward (monto sin IVA)

Arriendo amoblado:

$Exento = 11\% \times \text{Avaluo fiscal} / 12$
 $Base\ afecta\ IVA = Renta\ neta - Exento$
 $IVA = Base\ afecta \times 19\%$
 $Total\ documento = Renta\ neta + IVA$

Venta habitual:

$Exento\ (inmueble) = Adquisicion\ reajustada$
 $Base\ afecta\ inmueble = Precio\ venta - Adquisicion$
 $IVA\ inmueble = Base \times 19\%$
 $IVA\ muebles\ (si\ amoblado) = Valor\ muebles \times 19\%$
 $Total\ documento = Precio + Muebles + IVA\ total$

5. Formulas - descomposicion reverse (monto con IVA incluido)

Cuando el contrato pacta el monto total con IVA incluido, se debe descomponer hacia atras:

Arriendo amoblado:

$T = N + (N - E) \times 0,19$
 $T = 1,19 \times N - 0,19 \times E$
 $N = (T + 0,19 \times Exento) / 1,19$

Venta habitual sin muebles:

$P_{neto} = (Total + 0,19 \times Adquisicion) / 1,19$

Venta habitual con muebles (desglose por componente):

$P_{inmueble_neto} = (P_{inmueble_iva} + 0,19 \times Adquisicion) / 1,19$
 $M_{neto} = M_{iva} / 1,19$

6. Casos especiales y excepciones

Arriendo por plataformas (Airbnb, Booking): Según Oficio SII 1.345/2022, el arrendamiento por plataformas de modalidad permanente o frecuente constituye actividad habitual afecta a IVA bajo Art. 8 g.

Habitualidad presumida (Circular SII 42/2015): El SII presume habitualidad en la venta cuando:

- El giro del vendedor incluye compraventa de inmuebles.
- Hay venta dentro de un año desde la adquisición.
- Se vende más de un inmueble en un periodo corto.

Persona natural no habitual: El mayor valor obtenido es Ingreso No Renta (INR) hasta el tope acumulado de 8.000 UF en la vida del contribuyente. Sobre el exceso tributa con tasa única 10% o IGC opcional.

7. Recuperación de IVA crédito fiscal (Art. 27 bis modificado)

La **Ley 21.713 (Pacto Fiscal, Octubre 2024)** redujo el plazo de imputación del IVA crédito fiscal acumulado de 6 a **2 periodos tributarios consecutivos** antes de solicitar devolución. Este cambio es especialmente relevante para proyectos de construcción (multifamily, oficinas, bodegas, hoteles) que generan acumulación de crédito fiscal durante la fase pre-operacional.

Requisitos vigentes para solicitar devolución Art. 27 bis (Guía SII febrero 2025):

- Crédito fiscal acumulado durante al menos **2 periodos tributarios consecutivos** sin imputación.
- Originado en adquisición de bienes corporales muebles del activo fijo, bienes corporales inmuebles del activo fijo, contratos generales de construcción o servicios de construcción del activo fijo.
- Activo destinado a operaciones gravadas con IVA o exportaciones.
- Mantenimiento del activo por al menos **36 meses**.
- Solicitud a través del Formulario 3280 electrónico en el portal SII.

8. Errores frecuentes y como evitarlos

- **NO desglosar inmueble y muebles en el contrato:** Sin desglose, el SII puede atribuir todo al inmueble (rebajable) o todo a muebles (gravado total) según le convenga al fisco. Siempre desglosar.
- **Confundir "renta + IVA" con "renta IVA incluido":** Cambia el cálculo y el monto final. Usar la fórmula reverse cuando el contrato dice "IVA incluido".
- **Asumir 6 meses de imputación Art. 27 bis:** El plazo ahora es 2 periodos tributarios consecutivos (Ley 21.713).
- **Olvidar la Declaración Jurada DJ 1909:** Obligatoria en enajenación de bienes raíces que supere 50 UTM.
- **Aplicar IVA en arriendo de inmueble vacío:** El arriendo puro está exento (Art. 17). Solo aplica IVA si hay muebles o instalaciones que permitan actividad comercial.

9. Tratamiento contable de la operación

En el arrendador (afecto a IVA):

DEBE Banco/Caja [Total con IVA]
HABER Ingreso por arriendo [Renta neta]
HABER IVA debito fiscal [IVA]

En el comprador del inmueble (venta habitual con IVA, contribuyente IVA):

DEBE Inmueble (activo fijo) [Precio sin IVA]
DEBE IVA credito fiscal [IVA, si destino gravado]
HABER Banco/Caja [Total con IVA]

10. Disclaimer

Este manual es referencial y refleja la normativa vigente al momento de su emision. La aplicacion concreta a cada operacion requiere analisis especifico de los contratos, calidad del contribuyente (habitual o no), registros tributarios historicos, eventuales convenios para evitar la doble tributacion y normativa CMF si el adquirente es un Fondo de Inversion. Mp Asociados acompaña operaciones complejas (FIP inmobiliarios, multifamily, reorganizaciones) y coordina con su red de partners cuando se requiere asesoria legal especializada.