

Abogados alertan por eventual judicialización de pago de impuestos por ingresos de arriendos de DFL2

Según abogados tributaristas y exministros de la Corte Suprema, las características del beneficio tributario contemplado en el DFL 2 implican un contrato-ley, por lo que la eliminación de la exención que favorece hasta dos de tales propiedades, en la reforma tributaria que presentó el gobierno, de tener carácter retroactivo no sería legal, y quienes se vean afectados podrían recurrir a los Tribunales Tributarios.

MAXIMILIANO VILLENNA

—Una recaudación de 4,1% del PIB, unos US\$12.000 millones en régimen, busca la reforma tributaria presentada el viernes por el ministro de Hacienda, Mario Marcel. Para ello, la propuesta apunta a cambios en el royalty a la minería, tributos sobre las rentas del capital, al patrimonio y la eliminación de una serie de exenciones, como es la que favorece hoy a las rentas provenientes del DFL2.

En la presentación de la iniciativa, se explicó que los ingresos generados por arriendos de inmuebles estarán gravados con impuestos, eliminando la exención otorgada a los DFL2. Dicho decreto con fuerza de ley establece que la adquisición de viviendas de menos de 140 M2 con crédito hipotecario, permite al contribuyente rebajar los montos del dividendo de la base imponible anual del Impuesto Global Complementario de la Ley sobre impuesto a la Renta. Pero también se exige de pago de tributos a aquellas rentas generadas por el arriendo de dichas propiedades, con un límite de dos unidades.

Justamente el cambio que afecta a este último punto ha empezado a generar polémica. Ya el sábado, en entrevista con Pulso, la experta tributaria Soledad Recabarren advirtió que “siempre se ha discutido si el DFL 2 constituye un contrato ley entre el Estado y el contribuyente, porque cuando firmas el permiso de edificación y la recepción del DFL 2 te ajustas a los beneficios que da la ley. Desde el punto de vista legal, hay una discusión de si es un derecho ganado por el titular del DFL 2. Por eso, cuando se limitó el DFL 2 a dos viviendas se decía: “Las compras que se hagan de la ley hacia adelante”, y la reforma no se atrevió a meterse con los DFL 2 existentes. Puede haber ahí un tema, habrá una discusión sobre si se pueden



quitar los beneficios para quienes compraron DFL 2 antes de la dictación de esta ley”.

Al respecto, los abogados tributaristas y exministros de la Corte Suprema consultados coincidieron con Recabarren y alertaron sobre la posibilidad de que este tema se judicialice si el cambio se aplica con efecto retroactivo. Según explicaron, que si el beneficio tributario se entiende como un contrato-ley, entonces no puede ser modificado para los contratos ya firmados, y sólo se puede eliminar el beneficio para contratos futuros.

Jorge Rodríguez Ariztía, exministro de la Corte Suprema, explica que “el artículo 18 del DFL 2 dice que se firma un contrato cuando el te-

sorero comunal correspondiente reduce a escritura pública la recepción final de cada edificio construido de acuerdo a las normas DFL 2. Está representando al Estado. Entonces, eso constituye un contrato entre el Estado y los adquirentes de estas viviendas, ese contrato hace que los beneficios incorporados, entre otros, las rentas que produzcan, como las de arrendamiento, no constituyen renta para los fines del impuesto a global complementario, artículo 15 del DFL 2. Eso quiere decir que ese contrato asegura permanencia, que esa exención perdurará en el tiempo y está libre de futuras leyes que la modifiquen. No se puede modificar ese contrato sin voluntad del beneficiario”.



Dado que los beneficios de los denominados DFL2 se consagran en un contrato-ley, el Estado no podría dejarlo sin efecto unilateralmente y de hacerlo, ello podría, por supuesto, generar conflictos entre los particulares afectados y el Estado”.

GLORIA FLORES
Socia de Recabarren & Asociados



Es discutible la legalidad de modificar este beneficio con efecto retroactivo, pues se podría entender que este beneficio es parte del patrimonio de quien compró el DFL2 con el beneficio tributario”.

ANDRÉS ALESSANDRI
Socio Mena Alessandri & Asociados



Al amparo del DFL2 hubo gente que organizó empresas para comprar. El espíritu y la historia de la ley dan cuenta de que no fue hecha para ser usada como una inversión”.

ALFREDO UGARTE
Abogado tributarista

En la misma línea, Andrés Alessandri, socio Mena Alessandri & Asociados, sostiene que “es discutible la legalidad de modificar este beneficio con efecto retroactivo, pues se podría entender que este beneficio es parte del patrimonio de quien compró el DFL 2 con el beneficio tributario”. De hecho, también apunta que “en la reforma tributaria de 2014 la limitación a los DFL2 fue para los que compraron después de la ley”.

Al respecto, el abogado tributarista Alfredo Ugarte comenta que si es un contrato-ley, “no se puede quitar algo que ya está adquirido”. Sin

SIGUE ►►

SIGUE ►►

embargo, detalla que "lo que ocurrió con la modificación de 2014, donde el beneficio tributario se redujo a dos viviendas, es que la ley permite interpretar y limitar un beneficio".

Al respecto, Ugarte precisa que dicha interpretación fue correcta, pues "se abusó del espíritu de la ley. El DFL2 tenía por sentido ayudar a los sectores medios y emergentes. Al amparo del DFL2 hubo gente que organizó empresas para comprar. El espíritu y la historia de la ley dan cuenta de que no fue hecha para ser usada como una inversión".

Por su parte, Matías Pascuali, profesor investigador de derecho tributario del Centro de Derecho Regulatorio y Empresa UDD, señala que "no pueden pedirte devolver plata por beneficios previos a la Ley, eso sería una aplicación retroactiva", y que de aprobarse una reforma de este tipo "se puede judicializar".

"Si llegara a aprobarse una ley que grava la renta de arrendamiento del DFL 2, el beneficiario va a los Tribunales Tributarios y va a ganar el juicio. Es una barbaridad", complementa Rodríguez Ariztia.

Otro exministro de la Suprema, Patricio Valdés, argumenta que "cuando existen contratos-leyes no se pueden modificar unilateralmente. Es un compromiso que adquiere el Estado a través de los órganos como el poder Ejecutivo y Legislativo, y eso debe ser respetado".

"Eso me llamó la atención, quizás no han visto ese problema", precisa Valdés, y acota que "lo que ya está establecido hay que respetarlo, porque quien va a querer hacer una inversión cuando el Estado se compromete mediante un contrato-ley y luego lo modifica".

Según Ugarte, "si quitan el beneficio en su integridad, se podría decir que no tienen la facultad para hacerlo. Creo que es un aspecto que se va a tocar, se va a discutir, y que evidentemente se puede judicializar. Pero la tesis mayoritaria es que el Estado tiene la facultad de interpretar y limitar".

Para la tributarista Gloria Flores, socia de Recabarren & Asociados, "dado que los beneficios de los denominados DFL2 se consagran en un contrato-ley, el Estado no podría dejarlo sin efecto unilateralmente y de hacerlo, ello podría, por supuesto, generar conflictos entre los particulares afectados y el Estado que lleven a judicialización respecto del stock de los contratos. Pero además, la medida puede generar conflictos en la implementación desde la perspectiva de la recaudación, no solo respecto del stock de contratos, sino en general para el caso de los arrendamientos que pasarían a generar una renta tributable. Ello, pues la tributación de los arriendos al desaparecer el beneficio del DFL2 está ligado al beneficio que se propone para el gasto en arriendo del arrendatario, quien podría deducirlo de su base imponible. Así, al hacer valer ese beneficio, el arrendatario entregaría la información respecto del arriendo y su monto, lo que permitiría alimentar de información al SII para verificar que el arrendador incluya el monto en su declaración de impuesto a la renta; luego, la pregunta es qué ocurre, por ejemplo, si el arrendatario no ha pagado, pues no habría renta percibida para el arrendador y no tendría que tributar por esa renta no percibida". ●



Nicolás Grau: "Estamos en un buen momento para hacer un pacto social-fiscal que nos permita financiar derechos sociales"

Según el ministro de Economía, la eliminación del beneficio tributario por los ingresos recibidos por arriendos de viviendas acogidas al DFL2, no tendrá un efecto en el precio de los arriendos.

MAXIMILIANO VILLENA

—Una defensa de la oportunidad para ingresar la reforma tributaria y de la eliminación de los beneficios tributarios de los ingresos por arriendos de DFL2 realizó la mañana del domingo el ministro de Economía, Nicolás Grau.

Consultado en el programa Mesa Central de Canal 13, respecto de los tiempos para legislar sobre un incremento en los impuestos, en medio de una inflación al alza y de un dólar por sobre los \$900, sostuvo que es "una reforma que el grueso de sus efectos va a empezar a incidir desde el 2024. Si usted hace un cambio en el impuesto a la renta, eso entra a operar por la rentas que ocurren en 2023 y eso recién aparece en los ingresos tributarios del 2024. Evaluar esta reforma por una situación que más bien tiene que ver con el ciclo económico, creo que es errado".

"Hace una semana nos decían que el problema era que había sequía legislativa, aho-

ra que entramos en reformas estructurales, dicen que el problema es que vamos muy rápido", dijo el ministro.

Además, sentenció que "es muy claro que Chile tiene un conjunto de necesidades muy importantes, derechos sociales que hay que financiar de forma responsable y sostenible, diversificación productiva, más apoyo a las regiones, todo eso requiere más recursos. Creo que estamos en un buen momento para hacer un pacto social-fiscal que nos permita financiar esos derechos sociales".

Respecto de las críticas del exministro de Hacienda, Felipe Larraín, sobre los efectos que la reforma tendría sobre inversión, respondió que "todos los analistas económicos saben que Chile tiene que aumentar su recaudación tributaria, el exministro Larraín está un poco solo en su postura. En su entrevista empieza (en El Mercurio) a discutir al final con la OCDE, que dice que tenemos una tremenda diferencia entre lo que se recauda

en Chile y el mundo desarrollado. Creo que es importante en políticas públicas que tengamos ideas distintas, pero no que cada uno tenga sus propios cálculos".

Dichos informes, afirmó Grau, muestran que Chile tiene entre 12 y 8 puntos porcentuales de diferencia con el mundo desarrollado.

Junto con ello, el ministro de Economía también se refirió a la polémica que ha surgido por la eliminación de la exención tributaria por los ingresos de los arriendos de inmuebles bajo el régimen DFL2. Al respecto, comentó que "una persona que tiene como ingresos \$1 millón que proviene de arriendos, tendría que pagar \$8 mil mensuales".

Sobre el punto, Grau explicó que "no estamos creando un impuesto, lo que hacemos es eliminar una exención que hace ya una década se ha ido eliminando. La justificación que tenía era apoyar a las familias que compran una casa no tan grande que entra al régimen DFL2, pero poco a poco empezó a pasar que las personas compraban casas como una estrategia de inversión y después los ingresos de esos arriendos están exentos de impuestos. Sucesivas reformas han ido limitando eso".

"Las personas sólo van a pagar impuesto en la medida que sus ingresos estén sobre los valores mínimos para pagar el impuesto a la renta. Por ejemplo, una familia que gana por debajo de \$750.000 paga 0 impuesto a la renta, entonces una persona que jubiló y pudo comprar un departamento que arrienda en \$500.000, y tiene por jubilación "250.000, la suma de eso da \$750.000. Esa persona paga 0 dijo el ministro.

Además, dijo que esto "es un tema de justicia, y quiero descartar de forma tajante que esto va a tener un efecto sobre los precios de los arriendos. Es más, otra parte de la reforma dice que cuando usted paga por vivir en un lugar, habrá un incentivo tributario hasta por \$450.000. Si usted paga un arriendo de \$600.000, podrá descontar de los ingresos que se calculan para pagar impuestos \$450.000. Eso, en el neto, hará que las personas sean mejores pagadoras, y al serlo, beneficiará a quienes arriendan departamentos". ●