

# NOVEDADES TRIBUTARIAS

**JUNIO 2026**

- ✓ Reconocimiento como egreso de los montos pagados por bienes inmuebles en el régimen Pro Pyme general.
- ✓ Impuesto al Valor Agregado para los comerciantes que operan en ferias de artesanos.
- ✓ Efectos tributarios en el arrendamiento de inmuebles efectuado por personas naturales.
- ✓ Efectos tributarios en la enajenación de inmuebles dentro de un juicio de partición.
- ✓ Efectos tributarios de los montos recibidos por un Empresario Individual por cumplimiento de un seguro de desgravamen.
- ✓ Aplicación del artículo 27 bis de la LVS para los contribuyentes sometidos al régimen Pro Pyme.

# BOLETÍN TRIBUTARIO

JUNIO 2026



## 1.- Reconocimiento como egreso de los montos pagados por bienes inmuebles en el régimen Pro Pyme general.

En el particular, se solicita confirmar si un contribuyente sometido al régimen Pro Pyme general, con giro de compra, venta y alquiler de inmuebles, puede o no considerar los bienes raíces adquiridos como existencias y, por ende, rebajarlas como egreso del año en que fueron adquiridas.

Lo anterior, también en conjunto con el costo del terreno incluido en dichas compras.

De esta forma, el SII concluye en el Oficio N° 1192, del 20 de mayo del año 2026, que:

- Si los bienes raíces fueron adquiridos por la pyme, con el objeto de venderlos, clasificándose por tanto dentro de las existencias, resultará aplicable a dichos bienes la regla contenida en la letra e) del N° 3 de la letra D) del artículo 14 de la LIR, conforme a lo cual se podrá rebajar como egreso en el mismo ejercicio en que sean adquiridos los inmuebles que no hubieren sido vendidos.

## ANDRÉS GALAZ DÍAZ

*Abogado, Magíster en  
Derecho Tributario LLM-  
UC*

- Por su parte, en cuanto al valor del terreno incluido en la adquisición de bienes raíces que califiquen como existencias, el numeral ii) de la letra f) del N° 3 de la letra D) del artículo 14 de la LIR, dispone que en caso de bienes que no pueden depreciarse conforme a la LIR, como los terrenos, el egreso respectivo se deducirá en el ejercicio en que se perciba el valor de enajenación, reajustado de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el mes que antecede al de la adquisición y el mes anterior al de su enajenación.
- Por lo tanto, el valor del terreno en estos casos no se rebaja como egreso directamente por la letra e) del N° 3 de la letra D) del artículo 14 de la LIR, sino que, en el periodo de su enajenación, tal como establece la norma especial que determina su reconocimiento como egreso.

## **2.- Impuesto al Valor Agregado para los comerciantes que operan en ferias de artesanos.**

En el caso en particular, se consulta al Servicio de Impuestos Internos si los comerciantes que operan en la plaza de armas de la comuna como "feria de artesanos" pueden acogerse al régimen tributario especial para comerciantes de ferias libres introducido por la Ley N° 21.745.

Asimismo, agrega que la actividad se realiza en un bien nacional de uso público con permisos municipales individuales, número de puesto asignado a cada comerciante, días de operación fijos (sábados, domingos y festivos), ordenanza municipal vigente y denominación de "feria de artesanos".

Es así, como el Servicio a través de su Oficio N° 1125, de fecha 13 de mayo del año 2026, aclara que:

- Se informa que la Ley N° 21.745 incorporó a la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), un Párrafo 7° ter del régimen de tributación especial para comerciantes que ejercen la actividad de ferias libres, cuyo eje central es un impuesto sustitutivo con una tasa de 1,5% sobre las ventas cuyo pago se realice mediante medios electrónicos autorizados, sin deducción alguna.



- Para determinar la procedencia de este régimen, es pertinente considerar la definición de “feria libre o feria” contenida en el artículo 35 J de la LIVS, en particular la exigencia que la actividad principal sea la venta de alimentos de origen vegetal o animal y/u otro tipo de bienes al detalle, cuestión que en principio no se cumpliría en el caso de una “feria de artesanos”, al menos a partir de la definición legal de “artesanía”, “artesano” y “feria artesanal”, contenidas en los números 1, 2 y 3, respectivamente, del artículo 3 de la Ley N° 21.788, que dicta normas sobre protección y fomento de la artesanía.
- Con todo, la mera denominación como “feria de artesanos” en sí misma no impide acceder al referido régimen especial, en la medida que se cumplan los elementos constitutivos de la definición legal de feria libre para fines tributarios, cuestión que debe ser acreditada caso a caso.
- Sin perjuicio de lo anterior, se hace presente que el artículo 31 de la LIVS, en relación con el artículo 29 del mismo cuerpo legal, faculta al Servicio para exonerar de IVA a aquellos pequeños comerciantes que vendan directamente al consumidor y cuyas operaciones sean de muy pequeño monto o escasa importancia económica.
- En el caso específico de la actividad artesanal, el Servicio, mediante la Resolución Ex. N° 1 de 2025, creó el Registro de Pequeños Artesanos Exonerados de IVA, exclusivo para personas naturales que transforman materias primas para elaborar objetos con sello personal y de identificación cultural, cuyas ventas promedio mensuales no excedan de 5 UTM.
- A diferencia del régimen de ferias libres, este régimen permite a los artesanos, incluso si operan en lugares transitorios o ferias, quedar exonerados del IVA y liberados de presentar el Formulario 29, siempre que cuenten con una resolución del Director Regional que les reconozca dicha calidad y se encuentren inscritos en el registro especializado antes señalado.

### **3.- Efectos tributarios en el arrendamiento de inmuebles efectuado por personas naturales.**

En específico, se señala que la municipalidad arrienda a diferentes personas naturales diversos inmuebles no amoblados, los cuales fueron amoblados por la institución de acuerdo con sus necesidades propias y utilizados como oficinas.

En consecuencia, pregunta si las referidas personas naturales deben o no hacer inicio de actividades y emitir o no facturas por dichas operaciones.

En base a lo mencionado, el Servicio de Impuestos Internos, a través de su Oficio N° 1194 de fecha 20 de mayo del año 2026, aclara que:

- Conforme con el artículo 68 del Código Tributario, las personas que inicien negocios o labores susceptibles de producir rentas gravadas en la primera y segunda categorías a que se refieren los números 1°, letra a), 3°, 4° y 5° del artículo 20, contribuyentes del artículo 34 que sean propietarios o usufructuarios y exploten bienes raíces agrícolas, 42 N° 2° y 48 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), están obligadas a iniciar actividades.
- En consecuencia, no están obligadas a iniciar actividades las personas que desarrollen actividades de la letra b) del N° 1 del artículo 20 de la LIR; esto es, contribuyentes que no declaran su renta efectiva según contabilidad completa y que dan en arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal, bienes raíces.
- Por su parte, conforme con la letra g) del artículo 8° y el N° 11 de la letra E del artículo 12, ambos de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), se libera de IVA el arrendamiento de inmuebles no amoblados y aquellos sin instalaciones o maquinarias que permiten el ejercicio de alguna actividad comercial o industria.

- 
- A su vez, de acuerdo con los artículos 52 y 53 de la LIVS, las personas que celebren cualquier contrato o convención a que se refieren los Títulos II y III de dicha ley, deberán emitir facturas o boletas, según corresponda, incluso respecto de sus ventas o servicios exentos, en las oportunidades que establece el artículo 55 de la citada ley.
  - En consecuencia, en el entendido que los contratos señalados en su consulta se encuentran suscritos por instrumentos públicos o privados firmados ante notario, el arrendador no deberá emitir documento tributario alguno para documentar dicha operación.

#### **4.- Efectos tributarios en la enajenación de inmuebles dentro de un juicio de partición.**

Se señala que, una comunidad hereditaria integrada por cinco hermanos y cuyo patrimonio común está conformado por once bienes raíces, se encuentra en un proceso de partición ante un juez partidor.

Tras agregar que en dicho proceso se determinó enajenar los bienes inmuebles en pública subasta, solicita confirmar que los montos recibidos por los comuneros con ocasión del remate judicial califican como ingreso no renta.

De esta forma, el Servicio de Impuestos Internos, mediante el Oficio N° 1191 de fecha 20 de mayo del año 2026, señala lo siguiente:

- Es importante precisar que cuando no existe acuerdo entre los comuneros, el partidor deberá aplicar las reglas dispuestas en el artículo 1337 del Código Civil, pudiendo sacar a remate los bienes y dividir el precio entre los coasignatarios de acuerdo con sus cuotas. En dichas enajenaciones el partidor actúa como representante legal de los comuneros.

- En el caso consultado, se verifica una venta de los inmuebles mantenidos en comunidad, celebrada entre los comuneros, representados por el partidor, y un tercero, sin que exista una adjudicación previa de dichos bienes.
- Al respecto, el Servicio ha interpretado que, en la venta de bienes inmuebles poseídos en una comunidad hereditaria, cada comunero vende su cuota en los bienes comunes, de manera que la tributación aplicable a dicha operación dependerá del tipo de contribuyente del que se trate cada comunero.
- Considerando lo anterior, y supuesto que en el proceso de partición se han determinado las cuotas de los herederos, por lo que no aplicaría el artículo 5° de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), que lo enajenado son las cuotas que les corresponden en dichos bienes y que los herederos son personas naturales que no tienen asignadas dichas cuotas a su empresa individual, se concluye que la tributación aplicable a la enajenación de las cuotas de bienes inmuebles poseídos en comunidad se regirá por lo dispuesto en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR.
- Luego, dando cumplimiento a los requisitos que dispone la norma señalada, no constituirá renta para los comuneros aquella parte del mayor valor que no exceda de 8.000 Unidades de Fomento (UF).
- Para estos efectos, el costo tributario será el que se haya considerado para determinar el impuesto a las herencias, esto es, por regla general, el avalúo fiscal de los inmuebles de conformidad a la letra a) del artículo 46 de la Ley sobre Impuesto a las Herencias, Asignaciones y Donaciones, en su debida proporción respecto de cada comunero, reajustado según la variación del IPC entre el último día del mes anterior al de la apertura de la sucesión y el último día del mes anterior al de la enajenación.



## 5.- Efectos tributarios de los montos recibidos por un Empresario Individual por cumplimiento de un seguro de desgravamen.

En el particular, se señala que una persona natural adquirió un inmueble con crédito hipotecario, contratando un seguro de desgravamen asociado al mismo, para luego aportarlo a su empresa individual.

Es en este escenario, que consulta si, de fallecer, es posible considerar como Ingreso No Renta (INR) las cantidades obtenidas por la empresa al haber operado el seguro en cuestión.

Es por lo anterior, que el Servicio de Impuestos Internos a través del Oficio N° 1123, de fecha 13 de mayo del año 2026, señala que:

- Al respecto se informa que, conforme con lo dispuesto en el N° 3 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), no constituyen renta las sumas percibidas por el beneficiario o asegurado en cumplimiento de contratos de seguros de vida, seguros de desgravamen, seguros dotales o seguros de rentas vitalicias durante la vigencia del contrato, al vencimiento del plazo estipulado en él o al tiempo de su transferencia o liquidación.
- En particular, tratándose del seguro de desgravamen, este corresponde a aquel contrato en el cual el asegurador se obliga, en caso de fallecimiento del asegurado, a pagar a una entidad financiera el saldo de la deuda hipotecaria que el difunto tenía pendiente para con ella, posibilitando a sus herederos quedar libres de la deuda y obtener el alzamiento de la hipoteca sobre el inmueble que garantizaba su pago.
- Por lo anterior y conforme con las letras a) y c) del artículo 513 del Código de Comercio, el asegurado en este caso es el deudor del crédito hipotecario y, por otra parte, beneficiario es el acreedor, ya que es la persona que tiene derecho a la indemnización en caso de siniestro.

- Luego, considerando que el INR del N° 3 del artículo 17 de la LIR comprende únicamente las sumas percibidas por el beneficiario o asegurado, y que en el seguro de desgravamen hipotecario dichas cantidades son percibidas exclusivamente por el acreedor hipotecario en su calidad de beneficiario, es este último quien puede beneficiarse del INR.
- Ahora bien, tratándose de una empresa individual que subsiste al fallecimiento de su titular, esta se verá liberada de satisfacer la obligación contraída con el acreedor hipotecario, por lo que se producirá la extinción del pasivo generando, en consecuencia, un incremento patrimonial por el saldo insoluto de la deuda. Dicho incremento deberá ser reconocido como un ingreso según las reglas generales, afecto al impuesto de primera categoría, por el saldo de deuda cubierto por el seguro.

## **6.- Aplicación del artículo 27 bis de la LIVS para los contribuyentes sometidos al régimen Pro Pyme.**

En el particular, se consulta si una empresa del régimen Pro Pyme general puede acceder al mecanismo establecido en el artículo 27 bis de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS).

Lo precedente, considerando que, por una parte, dicha norma exige mantener un remanente de crédito fiscal por la adquisición de bienes corporales muebles o inmuebles destinados al activo fijo, o por servicios que integren su costo; y, por otra, que la aplicación de la depreciación instantánea implicaría que dichos bienes dejen de considerarse parte del activo fijo, lo que impediría acceder a la devolución del IVA.

Es por lo anterior, que el Servicio de Impuestos Internos a través del Oficio N° 1127, de fecha 13 de mayo del año 2026, señala que:

- Al respecto se informa que, conforme con la letra (d) del N° 3 de la letra D) del artículo 14 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), las empresas sujetas al régimen pro pyme, podrán depreciar de forma instantánea e íntegra los activos físicos del activo inmovilizado en el mismo ejercicio comercial en que sean adquiridos o fabricados, siempre que dichos bienes formen parte del activo inmovilizado de la pyme y correspondan a una suma efectivamente pagada.

- Por su parte, para efectos tributarios, el activo fijo o inmovilizado se encuentra constituido por aquellos bienes destinados al uso y no al giro del negocio, es decir, bienes que no han sido adquiridos para revenderlos o ser incorporados a los artículos que se fabrican o los servicios que se prestan.
- Además de lo anterior, y para los efectos del artículo 27 bis de la LIRS, debe tratarse de bienes corporales muebles o inmuebles.
- En consecuencia, el hecho que un bien sea depreciado de acuerdo con la LIR no modifica su naturaleza de activo fijo ni excluye al contribuyente del beneficio establecido en el artículo 27 bis de la LIRS, en tanto se cumplan los demás requisitos que dicha norma establece.

Si desea recibir mayor información sobre este tema u otros servicios relacionados a nuestro estudio, puede comunicarse directamente a nuestros teléfonos: **2 664 2713 / +569 3664 0071**

O bien, a los correos **cotizaciones@arevaloasociados.cl,**  
**j.arevalo@arevaloasociados.cl**