

Aplicación del régimen contemplado en la letra b), del N° 8, del artículo 17 de la LIR.

Se ha recibido en esta Dirección Nacional, su presentación indicada en el antecedente mediante la cual solicita una aclaración del Oficio N° 2.545, en relación con el Oficio N° 528, ambos del 2018, que tratan la aplicación del régimen contemplado en la letra b), del N° 8, del artículo 17, de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) al mayor valor obtenido en la enajenación de un bien inmueble ubicado en Chile.

I.- ANTECEDENTES.

Se ha solicitado una aclaración del Oficio N° 2.545, del 2018, en relación con el Oficio N° 528, del mismo año, en lo concerniente a la procedencia de que un empresario individual que enajena un inmueble ubicado en Chile, aplique el régimen de tributación contemplado en la letra b), del N° 8, del artículo 17, de la LIR.

II.- ANÁLISIS.

El Oficio N° 528 de 2018, analiza el caso de un empresario individual acogido al régimen de renta atribuida contemplado en la letra A), del artículo 14, de la LIR, que el año 2012 adquirió por el modo de adquirir sucesión por causa de muerte, el inmueble en que residía junto a su familia. El inmueble, al ser usado como vivienda familiar, no formaba parte del giro, actividades o negociaciones de su empresa individual, y, por tanto, debía excluirse de la contabilidad de la empresa individual, integrando el patrimonio personal del empresario, pudiendo en dicha calidad aplicarse en su enajenación la tributación dispuesta en la letra b), del N° 8, del artículo 17 de la LIR.

Por su parte, el Oficio N° 2.545 de 2018, trata el caso de una persona natural que no llevaba contabilidad completa y que de manera habitual y reiterada realizaba enajenaciones de bienes inmuebles. Dado que la persona natural se dedicaba habitualmente a comprar y vender bienes raíces, el Oficio concluyó que, en la especie, el enajenante desarrollaba una actividad generadora de rentas gravadas en la Primera Categoría (no exentas), por lo que no correspondía aplicar la tributación de la letra b), del N° 8, del artículo 17 de la LIR.

Revisados los antecedentes de ambos oficios, resulta preciso aclarar que luego de las modificaciones incorporadas al artículo 17 N°8 letra b) y la derogación del artículo 18 de la LIR por parte de las Leyes N°s. 20.780 y 20.899, la habitualidad del vendedor no es un elemento que se deba considerar para efectos de determinar el régimen aplicable a la enajenación de un inmueble.

Solo en aquellos casos en que la persona natural ha asignado el inmueble a su empresa individual y por tanto, dicho inmueble se encuentre formando parte de la contabilidad de la referida empresa individual, no podrá acogerse a la tributación prevista en la norma citada, por aplicación de la exclusión efectuada por el inciso tercero del N°8 del artículo 17 de la LIR.

Por lo anterior, cabe precisar que en el caso analizado en el Oficio N° 2545 de 2018, si dichos inmuebles no se encuentran incluidos en la contabilidad de su empresa individual, estos se entienden pertenecer a su patrimonio personal, y en consecuencia, en la enajenación de tales inmuebles, corresponderá aplicar la tributación de la letra b), del N°8 del artículo 17 de la LIR.

III.- CONCLUSIÓN.

La enajenación de inmuebles, efectuada por una persona natural, se afectará con la tributación establecida en la letra b) del N°8 del artículo 17 de la LIR, siempre que el inmueble sea parte de su patrimonio personal, pues sólo si el inmueble se encuentra incluido en la contabilidad de su empresa individual, quedará impedido de aplicar dicha norma por la exclusión efectuada por el inciso tercero del referido N°8 del artículo 17 de la LIR.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N°1025, de 12-04-2019
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos