

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B) – LEY N° 20.780 -
ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO N° XVI- – CONVENIO ENTRE EL REINO DE
ESPAÑA Y LA REPÚBLICA DE CHILE PARA EVITAR LA DOBLE IMPOSICIÓN Y
PREVENIR LA EVASIÓN FISCAL EN MATERIA DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y
SOBRE EL PATRIMONIO -ART. 13 N°1-
(ORD. N° 105, DE 10.01.2024)**

Tributación del mayor valor obtenido en la enajenación de un bien raíz.

Se ha consultado a este Servicio cómo tributa el mayor valor en la venta de un bien raíz que pertenece a dos personas que adquirieron en años distintos sus derechos sobre el respectivo inmueble.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, dos personas naturales son copropietarias de un inmueble situado en Chile, siendo A residente en Chile y B residente en España. A adquirió el 75% del inmueble en 1991 y B adquirió el 25% del inmueble en 2016.

Tras señalar que, en su opinión, A debería aplicar la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) vigente en 2014, al haber adquirido los derechos sobre el inmueble antes del año 2004 –por lo que no debería tributar por la ganancia de capital– en tanto que B, al haber adquirido los derechos después del año 2004, debería tributar por el mayor valor en la medida que supere las 8.000 unidades de fomento (UF), consulta:

- 1) Qué ley aplica respecto a los impuestos que gravan la ganancia de capital y, en particular, si A se encuentra sujeta al pago de impuestos.
- 2) Si acaso B tiene que hacer de todas maneras una declaración de impuestos en Chile, aunque no sea residente tributario, cuando su ganancia de capital no excede las 8.000 UF.

II ANÁLISIS

Tratándose del mayor valor obtenido por personas naturales¹ en la enajenación de bienes raíces ubicados en Chile, la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR contempla un ingreso no renta de hasta 8.000 UF, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la referida disposición².

Por su parte, el inciso final del numeral XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780 prescribe que el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, por personas naturales que no determinen el impuesto de primera categoría sobre rentas efectivas, siempre que hayan sido adquiridos antes del 1° de enero de 2004, cualquiera sea la fecha de su enajenación, se sujetará a las disposiciones de la LIR, según su texto vigente al 31 de diciembre de 2014³.

Finalmente, y en lo que interesa, en caso que un porcentaje del inmueble fuere adquirido antes del 1° de enero de 2004 y otro después de esa fecha, se debe aplicar a cada parte el tratamiento tributario que le corresponda según la legislación aplicable a la fecha de adquirirse cada parte, cumpliendo los requisitos legales correspondientes⁴.

Por lo anterior, en la medida que A haya adquirido sus derechos sobre el bien raíz antes del 1° de enero de 2004 y cumpla las normas vigentes de la LIR según su texto vigente al 31 de diciembre de 2014, todo el mayor valor obtenido en la enajenación constituye un ingreso no renta⁵.

En el caso de B, supuesto que la persona natural es considerada residente en España para los efectos del Convenio celebrado entre el Reino de España y la República de Chile para evitar la doble imposición y prevenir la evasión fiscal en materia de impuesto sobre la renta y sobre el Patrimonio, el N° 1 del artículo 13 del referido convenio permite gravar la ganancia por enajenaciones de bienes inmuebles en el país donde se encuentren situados⁶.

Por tanto, Chile podrá gravar las rentas que obtenga B por la enajenación de sus derechos sobre el inmueble que posee en el país, conforme su legislación interna, sin limitación alguna. Luego, es aplicable

¹ Siempre que el bien raíz no haya sido asignado a una empresa individual.

² Las instrucciones sobre la materia se encuentran contenidas en el apartado 4.6 de la Circular N° 43 de 2021.

³ Instrucciones en apartado 4.6.3.7 de la Circular N°43 de 2021 y Circular N°13 de 2014.

⁴ Oficio N° 1540 de 2023.

⁵ Salvo que la operación se realice con partes relacionadas o represente el resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente por el contribuyente, en cuyo caso, el mayor valor se afecta con impuesto de primera categoría e impuestos finales, según corresponda.

⁶ En lo pertinente, ver Oficio N° 1097 de 2019.

la letra b) del N° 8 del artículo 17 del texto actualmente vigente de la LIR, pudiendo acceder a un ingreso no renta con tope de 8.000 UF (en la medida que cumpla todos los requisitos legales⁷)⁸.

Asimismo, supuesto que el mayor valor no supere la 8.000 UF, el contribuyente no está obligado a presentar una declaración de impuestos informando el ingreso no renta obtenido, siempre que el enajenante no adquiera domicilio o residencia en nuestro país y no obtenga otras rentas que deban ser declaradas en Chile.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado, se informa que, cumpliendo los requisitos legales en cada caso:

- 1) La persona natural A no deberá tributar por el mayor valor obtenido en la venta del inmueble poseído en comunidad cuyos derechos adquirió en 1991.
- 2) La persona natural B sin domicilio ni residencia en Chile puede acceder al ingreso no renta de hasta 8.000 UF, establecido en la letra b) del N° 8 del artículo 17 del texto actualmente vigente de la LIR.

En ese mismo caso, no está obligada a presentar una declaración de impuestos

HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 105, del 10.01.2024
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos

⁷ Para acceder al ingreso no renta de 8.000 UF el N° 8 del artículo 17 de la LIR exige que no se enajene a un relacionado y que entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz transcurra un plazo que exceda de un año, o cuatro años en caso de una enajenación de un bien raíz producto de una subdivisión de terrenos, urbanos o rurales, o derivado de la construcción de edificios por pisos o departamentos, incluyendo en este caso las bodegas y los estacionamientos, el que se contará desde la adquisición o la construcción, según corresponda. Ver Circular N° 43 de 2021.

⁸ El monto que exceda dicho tope de 8.000 UF será gravado conforme las normas de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR, debiendo España solucionar la doble tributación producida según lo establece el N° 2 del artículo 22 del Convenio.