

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – LEY N° 20.780, ART. 3 TRANSITORIO N° XVI –
OF. N° 1337 DE 2020
(ORD. N° 1051 DE 23.04.2021).**

Tributación aplicable a la venta de un terreno fusionado que comprende unidades previamente adquiridas antes y después del año 2004.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la tributación aplicable a la venta de un bien raíz fusionado que comprende unidades previamente adquiridas antes y después del año 2004.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, posee dos lotes de terrenos, el primero, adquirido en junio de 2003, y el segundo, en marzo de 2005, los cuales posteriormente fusionó en un solo terreno.

Al respecto, consulta si el mayor valor producto de una eventual venta del predio fusionado, ya sea en su totalidad o una parte del mismo, está afecto al impuesto a la renta considerando que una parte (mayoritaria) fue adquirida con anterioridad al 1° de enero de 2004 y otra parte (minoritaria) fue adquirida con posterioridad a esa fecha.

II ANÁLISIS

Respecto de lo consultado, cabe señalar que, mediante Oficio N° 1337 de 2020, este Servicio se pronunció acerca de una situación similar, supuesto que el enajenante del terreno sea una persona natural que no determina el impuesto de primera categoría sobre rentas efectivas y cuyo terreno no forma parte del giro de su empresa individual.

En efecto, el oficio citado resuelve que es posible distinguir intelectualmente, del mayor valor obtenido en la enajenación del inmueble fusionado, la parte o cuota que corresponda a cada bien raíz individualmente adquirido, según su fecha de adquisición, para determinar su respectivo tratamiento tributario.

Asimismo precisa que, para tener parámetros de valoración comparables y determinar la proporción que cada uno de los bienes raíces representa en el mayor valor total, se debe considerar el avalúo fiscal de cada uno de los bienes raíces según su avalúo vigente en el semestre anterior al semestre de la fusión.

De este modo, y siempre que el enajenante cumpla los requisitos para calificar la parte o cuota del mayor valor que corresponda como un ingreso no renta, determinada la proporción correspondiente a los bienes raíces adquiridos antes del 1 de enero de 2004, aplicada al mayor valor determinado en la enajenación que realice, será un ingreso no renta sin tope de las 8.000 UF, mientras que la proporción restante, un ingreso no renta afecto al tope referido.

Cabe agregar que el criterio de proporcionalidad indicado anteriormente, resulta aplicable también en el caso de que la enajenación del terreno fusionado consista en una parte del mismo.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que, para determinar el tratamiento tributario del mayor valor obtenido en la enajenación de un bien raíz resultante de una fusión, cuando algunos de los bienes raíces fusionados fueron adquiridos antes del año 2004 y otros después, se deberá distinguir según la parte o cuota que, en el mayor valor total, le corresponda a cada bien raíz individualmente considerado, siempre que se cumplan los requisitos para calificar la parte o cuota que corresponda como un ingreso no renta, ya sea en su totalidad o con el tope de las 8.000 UF, conforme la legislación aplicable.

Saluda a usted,

**FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR**

Oficio N° 1051 del 23-04-2021
Subdirección Normativa

Depto. de Impuesto Directos