

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 14 LETRA D), ART. 14 TER, ART. 20
Nº1
(ORD. Nº 1192, DE 20.05.2026)**

Reconocimiento como egreso de bienes inmuebles en el régimen pro pyme general.

De acuerdo con su presentación, solicita confirmar si un contribuyente del artículo 14 ter [sic] con giro de compra, venta y alquiler¹ de inmuebles puede considerar los bienes raíces adquiridos como existencias y, por ende, rebajarlas como egreso del año en que fueron adquiridas, junto con el costo del terreno incluido en dichas compras.

Al respecto, y considerando que el artículo 14 ter de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) fue derogado por la Ley Nº 21.210 a partir del 01.01.2020, para los efectos de la presente respuesta se entiende que la consulta refiere a un contribuyente acogido al régimen pro pyme general del Nº 3 de la letra D) del artículo 14 de la LIR².

Precisado lo anterior, si los bienes raíces fueron adquiridos por la pyme –que cumple los requisitos legales para calificar como tal– 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 Nº 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 vendidos³.

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 Nº 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 Nº 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.

**JORGE TRUJILLO PUENTES
DIRECTOR**

Oficio Nº 1192, del 20.05.2026
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos

¹ Se hace presente que las rentas obtenidas por alquiler de inmuebles califican en el Nº 1 del artículo 20 de la LIR, los cuales no deben exceder el 35% del total de sus ingresos brutos del giro según lo exige la letra c) del Nº 1 de la letra D) del artículo 14 de la LIR como requisito para acceder y mantenerse en el régimen pro pyme general.

² Atendidas las semejanzas entre este régimen pro pyme general y el derogado régimen de la letra A) del artículo 14 ter de la LIR.

³ Oficios Nº 1632 de 2022 y Nº 1292 de 2023.