

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B – RESOLUCIÓN
EXENTA N° 80 DE 2015
(ORD. N° 1323, DE 04.07.2024).**

Aplicación de la Resolución Ex. N° 80 de 2015.

De acuerdo con su presentación, una persona natural adquirió en 2015 un sitio eriazo sobre el cual construyó una casa que utiliza como su vivienda principal, recibándose dichas obras mediante certificado de recepción definitiva en junio de 2020.

Agrega que en diciembre de 2020 presentó una petición administrativa F2118, sobre “Solicitudes de Catastro Físico – Modificación de Destino de Bien Raíz”, acompañando diversos documentos que acreditarían la existencia de las obras¹, la cual fue acogida, modificando este Servicio el destino del inmueble de sitio eriazo a habitacional y tasando las construcciones.

Con todo, atendida su posible venta, posteriormente tomó conocimiento de la Resolución Ex. N° 80 de 2015, que regula la forma en que los contribuyentes deben informar al Servicio respecto de las mejoras efectuadas a bienes raíces, con el objeto de ser consideradas como costo de venta.

Luego, tras señalar que la persona no utilizó la forma establecida por este Servicio, solicita confirmar, en definitiva, que las mejoras introducidas al inmueble se puedan informar mediante otros mecanismos alternativos (solicitud realizada a través del formulario F2118 o mediante el F2963).

Al respecto se informa que, de acuerdo al numeral i) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR², tratándose de la enajenación³ de bienes raíces situados en Chile, efectuada por personas naturales, el costo tributario estará conformado por el valor de adquisición más los desembolsos incurridos en las mejoras que hayan aumentado su valor, reajustado de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor (IPC).

Agrega la disposición en comento que las referidas mejoras deben haber sido efectuadas por el enajenante o un tercero, siempre que hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante, y declaradas en la oportunidad que corresponda ante el Servicio, en la forma que establezca mediante resolución, para ser incorporadas en la determinación del avalúo fiscal de la respectiva propiedad para los fines del impuesto territorial, con anterioridad a la enajenación.

Luego, este Servicio –a través de la Resolución Ex. N° 80 de 2015– resolvió que los contribuyentes debían informar por medio del formulario N° 2963, denominado “Declaración Jurada de mejoras de bienes raíces, Ley N° 20.780” y, en su caso, el Formulario N° 2963.1⁴, los desembolsos debidamente acreditados incurridos en las mejoras que formarán parte del valor de adquisición de los bienes raíces.

La misma resolución dispuso⁵ los plazos para presentar la referida declaración jurada y los efectos por el retardo en su presentación.

De esta forma, la manera de informar las mejoras realizadas al bien raíz es presentando el formulario N° 2963 o N° 2963.1, según corresponda, acompañando toda aquella documentación que permita acreditar fehacientemente los desembolsos que hayan aumentado el valor del inmueble.

¹ Entre ellos, el permiso de edificación, resolución modificatoria de permiso y el certificado de recepción definitiva de las obras efectuadas sobre el inmueble.

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

³ Siempre que la enajenación sea realizada por contribuyentes de impuestos finales en los términos que prescribe la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

⁴ Formulario 2963.1 para el caso de un bien raíz poseído en comunidad.

⁵ Ver resolutivo N° 5 de la Resolución Ex. N° 80 de 2015.

En el presente caso se dio cumplimiento con el deber de informar las respectivas mejoras, aun cuando se haya utilizado un formulario diverso del que indica la Resolución Ex. N° 80 de 2015 y la referida información fue puesta en conocimiento del Servicio dentro del plazo establecido en la resolución citada. Esto, atendido que tales mejoras habrían sido incorporadas en la determinación del avalúo fiscal de la respectiva propiedad para los fines del impuesto territorial con anterioridad a la enajenación del bien raíz; cuestión que en todo caso deberá acreditar en las respectivas instancias de fiscalización.

De haberse presentado fuera del plazo establecido en la Resolución Ex. N° 80 de 2015, resultarán aplicables las consecuencias que la misma Resolución prevé⁶; esto es, que las mejoras en cuestión no se considerarán formando parte del valor de adquisición del respectivo bien raíz, aun cuando sean incorporadas en la determinación del avalúo fiscal.

HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 1323, de 04.07.2024
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

⁶ Ver resolutivo N° 7 de la Resolución Ex. N° 80 de 2015.