

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B), SEGÚN
TEXTO VIGENTE AL 31.12.2014 – LEY N° 20.780, ART. TERCERO TRANSITORIO,
LITERAL XVI
(ORD. N° 1364 DE 22.04.2022).**

Mayor valor obtenido en la enajenación de un terreno adquirido antes del 1° de enero de 2004 y donde se construyó una casa habitación.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la situación tributaria del mayor valor obtenido en la enajenación de un bien raíz adquirido antes del 1° de enero de 2004, en el que se efectuó la construcción de una casa habitación.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, evalúa vender un inmueble de propiedad familiar, el que se compone de un terreno con casa. El terreno fue adquirido en junio de 2003 mediante un crédito hipotecario con el propósito de construir una casa, cuyo proceso de arquitectura se inició el mismo 2003 y se terminó de construir en el 2004 con crédito hipotecario. El acta de recepción de la casa construida fue otorgada por la municipalidad respectiva el 11 de noviembre del año 2004.

El bien raíz no forma parte de la contabilidad como empresario individual, ni genera rentas de primera categoría por arrendamiento. Agrega que su domicilio actual está en el referido bien raíz.

Como el inmueble se compone de ambas partes, terreno y casa, y el proyecto familiar inició el 2003, entiende que la enajenación de éste se rige por la normativa vigente hasta el 31 de diciembre del 2014, la cual indica que el mayor valor obtenido en la enajenación tiene el tratamiento de un ingreso no renta, en la medida que esta operación no se realice con partes relacionadas.

Tras señalar que el bien raíz, terreno y casa, tienen un solo rol de propiedad, consulta la forma en que debería efectuarse la tributación de este bien raíz en caso de ser vendido.

II ANÁLISIS

Conforme las normas transitorias de la Ley N° 20.780¹, la tributación aplicable al mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, adquiridos antes del 1° de enero de 2004, efectuada por personas naturales que no sean contribuyentes del impuesto de primera categoría (IDPC) que declaren su renta efectiva², se sujeta a las normas de la LIR, según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014.

De acuerdo al texto vigente de la LIR al 31 de diciembre de 2014, el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces tendrá el tratamiento de un ingreso no renta en la medida que la operación no se realice con partes relacionadas, o represente el resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente por el contribuyente. De lo contrario, el mayor valor quedará afecto con IDPC e impuesto global complementario o adicional³.

En el caso consultado, bajo el supuesto que el bien raíz de propiedad de la persona natural fue adquirido antes del 1° de enero de 2004, que no forma parte del giro, actividad o negociaciones de su empresa individual, que no sea enajenado a un relacionado, y que no se trate de una actividad realizada habitualmente por el contribuyente, el mayor valor que se obtenga será un ingreso no constitutivo de renta.

Para estos efectos, como fecha de adquisición del bien raíz se debe considerar la de la inscripción del título en el respectivo registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces⁴.

¹ Párrafo final del literal XVI, del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780.

² De acuerdo al artículo vigésimo tercero transitorio, de la Ley N° 21.210 se entenderá que las operaciones fueron realizadas por contribuyentes que determinaban el impuesto de primera categoría sobre rentas efectivas, si al momento de su enajenación, los bienes formaban parte del giro, actividades o negociaciones de su empresa individual.

³ Los requisitos cuya concurrencia hace aplicable la tributación correspondiente (IDPC e IGC o Adicional), fueron comentados en el Oficio N° 1851 de 2021.

⁴ Oficio N° 1946 de 2015.

En cuanto a la construcción de una casa en el terreno perteneciente a la persona natural consultante, dicha edificación pasa al dominio del propietario del terreno conforme a las normas generales del Código Civil⁵, constituyendo un inmueble por adherencia que pertenece al dueño de lo principal. Por lo tanto, el contribuyente podrá considerar como comprendida en la venta, la totalidad del bien inmueble incluyendo la edificación construida.

Las disposiciones vigentes al 31 de diciembre de 2014 no establecen un tope para el ingreso no constitutivo de renta, por lo cual, el total del mayor valor que se obtenga en la enajenación no quedará afecto a tributación.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que el mayor valor obtenido por una persona natural en la enajenación de un bien raíz adquirido antes del 1° de enero de 2004, se sujeta a las disposiciones de la LIR, conforme con su texto vigente al 31 de diciembre de 2014, en relación con lo dispuesto en el artículo tercero transitorio, literal XVI, de la Ley N° 20.780.

Luego, en la medida que se cumplan los requisitos legales, el total del mayor valor obtenido por la persona natural en la venta del bien raíz será un ingreso no constitutivo de renta.

Saluda a usted,

HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 1364 del 22-04-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos

⁵ El artículo 568 del Código Civil dispone que inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios.