

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 20, N°1, LETRA A), ART. 17,
N°8 – LEY N° 20.780, DE 2014. (ORD. N° 1373, DE 16.05.19)**

Normas aplicables en la enajenación de un bien raíz adquirido antes del 1° de enero de 2004.

Se ha recibido en esta Dirección Nacional su presentación indicada en el antecedente, mediante la cual consulta sobre la aplicación, en el caso particular que expone, de la norma del inciso final, del numeral XVI, del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N°20.780 de 2014.

I.- ANTECEDENTES:

1.- Indica en su presentación que una persona natural, no habitual en la enajenación de bienes raíces, propietario de un predio agrícola adquirido e inscrito a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces con anterioridad al 1° de enero del año 2004, lo ha arrendado durante varios años, tributando por la renta efectiva determinada según contrato.

En el mes de julio del año 2017 habría terminado el contrato de arrendamiento, evaluando la alternativa de enajenar el inmueble. La eventual enajenación se efectuaría a su hijo, durante el año comercial 2018.

2.- En razón de lo anteriormente expuesto, solicita confirmar las siguientes afirmaciones:

a) El inciso final, del numeral XVI, del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N°20.780 de 2014, exige que la persona natural no determine Impuesto de Primera Categoría (IDPC) sobre rentas efectivas al momento de la enajenación. En el caso expuesto dicha exigencia se cumpliría al haberse finiquitado el contrato de arrendamiento en el mes de junio de 2017 y concretarse la venta durante el año comercial 2018.

b) En el caso que la venta del predio agrícola se concretara durante el mes de noviembre y diciembre del año comercial 2017, igualmente se entendería cumplido el requisito anterior, considerando que el contrato de arriendo fue finiquitado en el mes de junio de 2017.

c) La norma de relación que regía al 31 de diciembre de 2014, no comprendía la venta del padre (vendedor) a su hijo (comprador) como una operación entre partes relacionadas.

d) En el caso expuesto, el mayor valor obtenido constituye un ingreso no renta considerando que la persona natural sería no habitual en la enajenación de bienes raíces; adquirió el predio agrícola con anterioridad al 1° de enero de 2004; la venta se efectúa a una parte no relacionada; y el enajenante es persona natural que no determinaría IDPC sobre rentas efectivas al momento de la enajenación.

II.- ANÁLISIS:

1.- El inciso final, del numeral XVI, del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N°20.780 de 2014, señala 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 adquiridos antes del 1° de enero de 2004, por personas naturales que no sean contribuyentes de IDPC que declaren su renta efectiva, se sujetará a las disposiciones de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014.

Por su parte, la letra a), del N°1, del artículo 20 de la LIR, establece que tratándose de contribuyentes que posean o exploten a cualquier título bienes raíces, se gravará la renta efectiva de dichos bienes. Por su parte, la letra b) de la misma norma, indica que en el caso de contribuyentes que no declaren su renta efectiva según contabilidad completa y den en arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal bienes raíces, se gravará la renta efectiva de dichos bienes acreditada mediante el respectivo contrato, sin deducción alguna.

Se puede concluir que una persona natural que en el mismo ejercicio comercial en que enajena un bien raíz ubicado en Chile, no ha obtenido rentas gravadas con IDPC determinadas según contabilidad completa o simplificada, cumple con el supuesto para aplicar el beneficio del inciso final, del numeral XVI, del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N°20.780 de 2014.

2.- Por otra parte, el inciso cuarto del N°8, del artículo 17 de la LIR, vigente al 31 de diciembre de 2014, contenía una norma de relación que excluía la aplicación del ingreso no renta establecido en dicha norma. Dicha disposición no consideraba como una enajenación entre partes relacionadas, la venta de un bien raíz entre personas naturales vinculadas por parentesco.

III.- CONCLUSIÓN.

a) El enajenante persona natural cumpliría con la exigencia contenida en el inciso primero y final, del numeral XVI, del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N°20.780 de 2014, si en el ejercicio comercial en que tenga lugar la enajenación del bien raíz ubicado en Chile, no ha obtenido rentas gravadas con IDPC por el arrendamiento de un bien raíz agrícola, determinadas según contabilidad completa o simplificada.

b) Si la enajenación del predio agrícola se efectúa durante el ejercicio comercial 2017, habiendo obtenido en dicho ejercicio comercial rentas gravadas con IDPC por el arrendamiento del mismo o de otro predio agrícola, determinando según contabilidad completa o simplificada, el enajenante persona natural no cumple con la exigencia del inciso primero y final, del numeral XVI, del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N°20.780 de 2014. Por el contrario, si la enajenación del inmueble se efectúa en un ejercicio comercial en que el enajenante persona natural no determinó IDPC según contabilidad completa o simplificada, sí cumpliría con las referidas exigencias pudiendo acogerse al numeral XVI, del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N°20.780 de 2014.

c) Conforme al texto del N°8, del artículo 17 de la LIR, vigente al 31 de diciembre de 2014, aplicable en este caso, no constituye una enajenación entre partes relacionadas la venta de un bien raíz por el padre a su hijo.

d) El mayor valor obtenido en la enajenación por el padre a su hijo, de un predio agrícola ubicado en Chile adquirido con anterioridad al 1° de enero de 2004, se rige por la LIR vigente al 31 de diciembre de 2014, y puede constituir un ingreso no renta en la medida que el enajenante persona natural no sea habitual en la enajenación de inmuebles, no enajene a un relacionado, y en el mismo ejercicio comercial en que se efectúa la enajenación el enajenante no determine IDPC según contabilidad completa o simplificada.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1373, de 16.05.19
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Directos