

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B) N° IV)
(ORD. N° 1410 DE 31.05.2021).**

Enajenación de bien raíz producto de una subdivisión de terrenos.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la aplicación del ingreso no renta de hasta por 8.000 unidades de fomento cuando la enajenación de bienes raíces se efectúe producto de una subdivisión de terrenos.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, un bien raíz se adquirió hace poco más de un año que, al momento de la compra, ya estaba con plano de subdivisión aprobado e inscrito en el conservador de bienes raíces.

La intención es venderlo y acceder a las 8.000 unidades de fomento (UF) como ingreso no renta. Uno de los requisitos para ello es que el bien raíz se mantenga en la propiedad del contribuyente dentro de un plazo mínimo. Para tales fines, la ley establece que, en el caso de subdivisión de terrenos rurales, la enajenación debe producirse transcurrido un plazo que exceda de 4 años desde la adquisición. Reitera que, al momento de adquirir la propiedad, éste ya estaba subdividido.

Consulta si tiene derecho a las 8.000 UF de ingreso no renta, ya que cumpliría con los restantes requisitos legales, pero no tiene claridad acerca de si cumple los plazos mínimos.

II ANÁLISIS

Para los efectos del presente análisis se asumirá que, a la fecha de adquirirse el bien raíz, éste contaba con un proyecto de subdivisión aprobado, cuyo plano estaba inscrito en el Conservador de Bienes Raíces y cumplido con todos los trámites legales de la referida subdivisión.

Al respecto, el texto vigente de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR)¹ establece que no constituye renta la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad; obtenida por personas naturales, siempre que no se originen en la enajenación de bienes asignados a su empresa individual.

El ingreso no renta corresponde a aquella parte del precio que se obtenga hasta la concurrencia del costo tributario del bien respectivo, conformado por el valor de adquisición y los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado su valor, debidamente reajustados.

De la misma forma, no constituirá renta aquella parte del mayor valor que no supere la suma total equivalente a 8.000 UF, independiente del número de enajenaciones realizadas o del número de bienes raíces de propiedad del contribuyente.

La ley establece², entre otros requisitos, que el ingreso no renta hasta por la suma de 8.000 UF se aplicará siempre que entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz transcurra un plazo que exceda de un año. En los casos que la enajenación del bien raíz sea producto de la subdivisión de terrenos urbanos o rurales o derivado de la construcción de edificios por pisos o departamentos, el plazo será de cuatro años, contados desde la fecha de adquisición o la construcción, según corresponda, y la fecha de su enajenación.

El párrafo final del N° 8 del artículo 17 de la LIR dispone que, tratándose de las operaciones de la letra b) – esto es, enajenación de bienes raíces – se entenderá por fecha de adquisición o enajenación la fecha de la inscripción respectiva.

Como se desprende de la norma contenida en el numeral iv) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR, el plazo de cuatro años a que se refiere la norma opera cuando la enajenación es el resultado de una subdivisión de terrenos urbanos o rurales, lo que no sucede en el caso consultado, donde la subdivisión fue efectuada por el anterior propietario del inmueble.

Luego, en el presente caso es aplicable el plazo de un año contado desde la adquisición del inmueble, para efectos acogerse a la aplicación del ingreso no renta.

¹ Tras las modificaciones introducidas por la Ley N° 21.210. Este Servicio dictará próximamente una circular que contendrá las instrucciones correspondientes, actualizando lo instruido en la Circular N° 44 de 2016.

² Según el número iv) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

III CONCLUSION

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que el plazo de cuatro años para acceder al ingreso no renta establecido en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR, en caso de subdivisión de terrenos urbanos o agrícolas, se aplica al propietario del inmueble que efectúa la subdivisión.

Por lo tanto, si el actual propietario adquirió un inmueble que ya se encontraba legalmente subdividido, respecto de él es aplicable el plazo de un año establecido en la norma citada.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1410 del 31-05-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos