

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B) – LEY N° 21.210, ART. VIGÉSIMO TERCERO TRANSITORIO – LEY N° 20.780, ART. TERCERO TRANSITORIO N° IV N° 4 LETRA E) Y N° XVI (ORD. N° 1642 DE 29.06.2021).**

---

**Tributación aplicable al mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces adquiridos antes del año 2004.**

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la tributación que afecta al mayor valor obtenido por una persona natural que no lleva contabilidad en la enajenación de bienes raíces adquiridos antes del 1° de enero de 2004.

**I ANTECEDENTES**

De acuerdo con su presentación, una persona natural que tributa en primera y segunda categoría es propietaria de dos bienes raíces agrícolas adquiridos antes del 1° de enero de 2004. Uno lo arrienda, declarando la renta efectiva determinada según el respectivo contrato de arrendamiento. El otro lo destina a la actividad agrícola y forestal, explotándolo personalmente acogido al régimen de renta presunta.

Por lo anterior, sostiene que dicha persona siempre ha determinado su impuesto de primera categoría sin llevar contabilidad completa ni simplificada.

Luego, consulta si el eventual mayor valor en la enajenación de los bienes raíces se rige por lo dispuesto en la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), según su texto vigente al 31 de diciembre de 2014, de conformidad a lo establecido en el artículo tercero de las disposiciones transitorias, numeral XVI, de Ley N° 20.780, en concordancia con el artículo vigésimo tercero transitorio de Ley N° 21.210.

**II ANÁLISIS**

Como primera cuestión, cabe precisar que el tratamiento tributario aplicable en la enajenación de bienes raíces se determina de acuerdo con la fecha en que estos fueron adquiridos<sup>1</sup>.

Luego, conforme con el párrafo final del artículo tercero transitorio, literal XVI, de la Ley N° 20.780, el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, efectuadas por personas naturales que no sean contribuyentes del impuesto de primera categoría (IDPC) que declaren su renta efectiva, cuando hayan sido adquiridos antes del 1° de enero de 2004, se sujetará a las disposiciones de la LIR, según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014.

Conforme con el 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.

En particular, según la norma vigente al 31 de diciembre de 2014<sup>2</sup>, el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces tendrá el tratamiento de un ingreso no renta, en la medida que esta operación no se realice con partes relacionadas<sup>3</sup> o represente el resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente por el contribuyente<sup>4</sup>. De lo contrario, el mayor valor quedará afecto con IDPC e impuesto global complementario o adicional.

En el presente caso, 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<sup>5</sup>, 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.

---

<sup>1</sup> Se distingue entre el régimen para los bienes adquiridos antes del 01.01.2004, para aquellos adquiridos desde el 01.01.2004 y hasta el 28.09.2014, y para aquellos adquiridos a contar del 29.09.2014.

<sup>2</sup> Las instrucciones sobre la materia fueron impartidas en la Circular N° 13 de 2014.

<sup>3</sup> Será una operación entre relacionados cuando la enajenación se hace por los socios de sociedades de personas o accionistas de sociedades anónimas cerradas, o accionistas de sociedades anónimas abiertas dueños del 10% o más de las acciones, con la empresa o sociedad respectiva o en las que tengan intereses.

<sup>4</sup> Para estos efectos, se presume de derecho que existe habitualidad en los casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales y en la venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción en su caso. Asimismo, se presume habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año.

<sup>5</sup> Empresa individual que es una Pyme según la consulta.

Si bien no forma parte de lo consultado, se hace presente que el adquirente del inmueble que tributaba bajo renta presunta debe considerar y aplicar, si correspondiere, la letra e) del N° 4) del numeral IV del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780<sup>6</sup>.

### **III CONCLUSIÓN**

Conforme con lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que el mayor valor obtenido por una persona natural en la enajenación de bienes raíces adquiridos antes del 1° de enero de 2004, deberá sujetarse 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.

En la medida que se cumpla con los requisitos legales indicados en el Análisis, el total del mayor valor obtenido por la persona natural será un ingreso no constitutivo de renta, de modo tal que podrá no ser informado en su formulario 22, sobre declaración de impuestos anuales a la renta.

Saluda a usted,

**FERNANDO BARRAZA LUENGO**  
**DIRECTOR**

Oficio N° 1642 del 29-06-2021  
**Subdirección Normativa**  
Depto. de Impuesto Directos

---

<sup>6</sup> Aplicable a las enajenaciones de predios agrícolas en el ejercicio inmediatamente anterior a aquel en que deban operar bajo el régimen de renta efectiva según contabilidad completa o en el primer ejercicio sometido a dicho régimen, y que obliga al adquirente a tributar también bajo dicho sistema.