

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B – CIRCULAR N° 43
DE 2021
(ORD. N° 1663, DE 08.06.2023).**

Enajenación de bien raíz producto de la subdivisión de terrenos.

De acuerdo con su presentación, consulta si el plazo establecido en el N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) se aplica para el caso de una venta de inmueble que se adquirió hace dos años y que hoy está siendo subdividido y desea enajenarse.

Al respecto se informa que el tratamiento tributario aplicable a las personas naturales por el mayor valor obtenido en la enajenación de inmuebles situados en Chile, y que no estén asignados a su empresa individual, se encuentra regulado en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR¹.

De acuerdo con dicha norma, no se considerará renta la parte del mayor valor –sobre el costo tributario– que no exceda de la suma total equivalente a 8.000 unidades de fomento (UF), independiente del número de enajenaciones realizadas o del número de inmuebles de propiedad del contribuyente.

Esta disposición se aplica siempre que transcurra un plazo que exceda de un año entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz. Sin embargo, en el caso de enajenación de un bien raíz producto de una subdivisión de terrenos urbanos o rurales (como ocurre en el caso consultado), este plazo será de cuatro años.

El referido plazo de cuatro años se cuenta desde la fecha de adquisición del inmueble, considerándose como fecha de adquisición, para estos efectos, la fecha de la inscripción del título respectivo en el Conservador de Bienes Raíces, de acuerdo a lo dispuesto en párrafo final del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

Por lo tanto, en relación a la situación que expone, para que opere el ingreso no renta establecido en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR (hasta por un tope de 8.000 UF), en caso que la enajenación de un bien raíz sea producto de la subdivisión de terrenos, debe transcurrir un plazo que exceda de cuatro años entre la fecha de adquisición del terreno que se subdivide y su enajenación.

**HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR**

Oficio N° 1663, de 08.06.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

¹ Ver instrucciones en la Circular N° 43 de 2021.