

RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 14 LETRA A), ART. 17 N° 7 Y N° 8 LETRA A), ART. 20 N° 5 Y ART. 38 BIS (ORD. N° 1719 DE 07.07.2021).

Tributación a la enajenación de bienes raíces por parte de una sociedad.

De acuerdo con su presentación, un bien raíz se encuentra en la contabilidad de una sociedad con giro de arrendamiento de bienes inmuebles, sujeta a renta efectiva y tributa de acuerdo al artículo 14, letra A), de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), consultando si:

- 1) Al vender el inmueble por intermedio de la sociedad, paga el mayor valor;
- 2) Al liquidar la sociedad y vender posteriormente se debe esperar más de un año para acogerse al ingreso no renta de 8.000 UF;
- 3) Se puede establecer el régimen aplicable a la devolución de aportes en acciones y derechos del inmueble a los socios;

En relación con su primera consulta, el mayor valor obtenido en la enajenación de inmuebles por parte de una sociedad como la descrita, tributa con el impuesto a la renta en la primera categoría, como una renta clasificada en el N° 5 del artículo 20 de la LIR.

Respecto de lo segundo y supuesto que “liquidar la sociedad” es efectuar término de giro, disolver la sociedad y repartir los bienes a los socios, en ese caso corresponde aplicar la tributación dispuesta en el artículo 38 bis de la LIR¹.

Por su parte, el ingreso no renta equivalente a 8.000 UF contemplado en el artículo 17, N° 8, letra b), de la LIR, aplica únicamente al mayor valor obtenido por personas naturales en la enajenación de bienes raíces situados en Chile y que no se encuentren asignados en su empresa individual. En consecuencia, si el socio que recibe el bien raíz en adjudicación cumple los requisitos previamente indicados, efectivamente deberá considerar el lapso de un año para utilizar el ingreso no renta de 8.000 UF en caso de enajenar dicho bien, lapso que se computa desde la fecha en que el mismo fue inscrito a su nombre con motivo de la adjudicación.

Finalmente, el régimen tributario aplicable a la devolución de capital está regulado en el artículo 17, N° 7, en concordancia con el artículo 14, ambos de la LIR, que en general fijan un orden de prelación en el reparto efectuado a los socios, imputándose estos repartos primeramente a rentas afectas a impuestos y, finalmente a capital, siendo en este último caso considerada la devolución un ingreso no renta². Nada impide que la devolución de capital pueda pagarse en especie, en este caso, con un bien raíz. Se debe tener presente que dicha devolución constituye una enajenación y, asimismo, que puede ser objeto de tasación conforme con las reglas generales³.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1719 del 07-07-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

¹ Mayor información sobre la tributación que corresponde al término de giro, en Circular N° 73 de 2020.

² Mayor información en Circular N° 73 de 2020.

³ Ver Oficio N° 2656 de 1997.