

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B) – CIRCULAR
N° 43 DE 2021
(ORD. N° 1796 DE 03.06.2022).**

Normas de relación para efectos de la tributación aplicable al mayor valor en la enajenación de un bien raíz.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la aplicación de las normas de relación para efectos de la tributación aplicable al mayor valor obtenido en la enajenación de un bien raíz conforme la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una persona natural, que no tiene asignados bienes raíces a alguna empresa individual que tribute en renta presunta, enajenó un bien raíz a una sociedad por acciones en la que su padre es socio mayoritario, pero en la cual el enajenante no tiene ninguna participación (accionaria o administrativa).

Al respecto, consulta sobre el concepto de “relacionado” y la aplicación del ingreso no renta en esta enajenación, hasta por un monto de 8.000 unidades de fomento y la aplicación del impuesto único sustitutivo del 10% establecido en el numeral iii) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR).

II ANÁLISIS

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

Conforme dicha regulación, no constituye renta aquella parte del mayor valor que no exceda – independiente del número de enajenaciones realizadas o del número de inmuebles de propiedad del contribuyente– la suma total equivalente a 8.000 unidades de fomento (UF).

Lo anterior, cumpliendo ciertos requisitos, entre ellos, que la enajenación no se efectúe a un relacionado. De acuerdo con la ley y lo instruido en la Circular N° 43 de 2021, los supuestos de relación concurren cuando el propietario enajena el bien respectivo:

- 1) A una sociedad de personas o anónima cerrada en que participe directa o indirectamente;
- 2) Al cónyuge, conviviente civil o parientes ascendientes o descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad;
- 3) A un relacionado en los términos del N° 17 del artículo 8° del Código Tributario¹;
- 4) A los directores, gerentes, administradores, ejecutivos principales o liquidadores de la sociedad en que el enajenante participe directa o indirectamente², así como a toda entidad controlada directa o indirectamente por estos últimos.

Conforme con lo expuesto en su consulta, en este caso no se configura ninguno de los supuestos de relación previamente indicados, por lo cual, el mayor valor obtenido en la enajenación del bien raíz será un ingreso no constitutivo de renta en la parte que no exceda de las 8.000 UF, siendo aplicable, a su vez,

¹ Se entenderá por “relacionados”: a) El controlador y las controladas, siendo controlador toda persona o entidad o grupo de ellas con acuerdo explícito de actuación conjunta que, directamente o a través de otras personas o entidades, es dueña, usufructuaria o a cualquier otro título posee o tiene derecho a más del 50% de las acciones, derechos, cuotas, utilidades o ingresos, o derechos a voto en la junta de accionistas o de tenedores de cuotas de otra entidad, empresa o sociedad. b) Todas las entidades que se encuentren bajo un controlador común. c) Las entidades y sus dueños, usufructuarios o contribuyentes que a cualquier otro título posean, directamente o a través de otras personas o entidades, más del 10% de las acciones, derechos, cuotas, utilidades o ingresos, o derechos a voto en la junta de accionistas o de tenedores de cuotas. d) El gestor o participe de un contrato de asociación u otro negocio de carácter fiduciario respecto de la asociación o negocio en que tiene derecho a más del 10% de las utilidades. e) Las entidades relacionadas con una persona natural de acuerdo a los literales c) y d) anteriores, que no se encuentren bajo las hipótesis de las letras a) y b), se considerarán relacionadas entre sí. f) Las matrices o coligantes y sus filiales o coligadas, en conformidad con la ley N° 18.046.

² Especificado en la Circular N° 43 de 2021 (punto 4.4).

el impuesto único y sustitutivo de 10% que contemplan los literales ii) y iii) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

Sin perjuicio de lo anterior, este Servicio podría revisar la operación a la luz de lo dispuesto en los artículos 4 bis y siguientes del Código Tributario, en particular, la fecha de constitución de la sociedad adquirente e ingreso del padre como socio, si el bien adquirido obedece a razones de negocio o la existencia de flujos efectivos de dinero para pagar el precio del inmueble, entre otras cuestiones.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado, se informa que el mayor valor obtenido en la enajenación realizada a una persona no relacionada, en los términos del párrafo segundo del N° 8 del artículo 17 de la LIR, es un ingreso no constitutivo de renta en la parte que no exceda de las 8.000 UF, siendo aplicable, a su vez, el impuesto único y sustitutivo de 10% que contemplan los literales ii) y iii) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

Saluda a usted,

HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 1796 del 03-06-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos