

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B) – LEY N°
20.780, ART. TERCERO TRANSITORIO N° XVI – LEY N° 21.210, ART. VIGÉSIMO
TERCERO TRANSITORIO
(ORD. N° 1851 DE 21.07.2021).**

Tributación y declaración de la ganancia de capital obtenida por una persona natural.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el tratamiento tributario del mayor valor obtenido en la enajenación de un bien raíz adquirido antes del 1° de enero de 2004, y la forma de declararlo.

I ANTECEDENTES

Mediante su presentación, solicita se aclare cómo debe tributar una persona natural que desarrolla actividades de primera y segunda categoría, sin contabilidad completa, por la venta de un bien raíz, adquirido hace más de 30 años, sin un giro que asocie esta actividad.

Asimismo, solicita se le indique cómo se declara en el formulario 22, la ganancia de capital que supera las 8.000 unidades de fomento, dado que dicho formulario no permitiría ni reconocería una “no renta” que supere dicha cifra, aun cuando la ley es clara respecto a la disposición que afectaría a este contribuyente.

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 adquiridos¹.

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 efectiva², cuando hayan sido adquiridos antes del 1° de enero de 2004, se sujetará a las disposiciones de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014.

En particular, según la norma vigente al 31 de diciembre de 2014³, 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 relacionadas⁴, o represente el resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente por el contribuyente⁵.

De lo contrario, el mayor valor quedará afecto con IDPC e Impuesto Global Complementario o Adicional.

En el presente caso, bajo el supuesto que el bien raíz de propiedad de la persona natural fue adquirido antes del 1° de enero de 2004 (considerando que habría sido adquirido hace más de 30 años), que no forma parte del giro, actividad o negociaciones de su empresa individual, 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.

Por otra parte, cabe anotar que la normativa vigente al 31 de diciembre de 2014 no establece un tope para el ingreso no constitutivo de renta –a diferencia de la normativa actualmente vigente que reconoce el ingreso no renta con tope de 8.000 unidades de fomento–; por lo cual, el total del mayor valor que se obtenga en la enajenación no debe ser informado en el formulario 22, sobre declaración de impuestos anuales a la renta.

¹ 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.

² 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.

³ Las instrucciones sobre la materia fueron impartidas en la Circular N° 13, de 2014.

⁴ 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.

⁵ 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.

III CONCLUSIÓN

Conforme con lo expuesto, 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, 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° 1851 del 21-07-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos