

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA RENTA – ART. 41 – LEY N° 20.845, ART. 3
TRANSITORIO – LEY N° 20.993, ART. 4 TRANSITORIO
(ORD. N° 2030 DE 16.09.2020).**

Aplicación de las disposiciones tributarias contenidas en la Ley N° 20.993 en la enajenación de inmueble que indica.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la aplicación de las disposiciones tributarias contenidas en el artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993 en la enajenación de inmueble que indica.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, su representada es una sociedad de responsabilidad limitada, dueña de un inmueble ubicado en la comuna de Temuco que proyecta venderlo a una Corporación Educacional sin fines de lucro.

Argumenta que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993, que modifica diversos cuerpos legales para facilitar el funcionamiento del sistema escolar, en las ventas de inmuebles que se hagan a sostenedores organizados como personas jurídicas sin fines de lucro – que sería el caso –, el enajenante puede considerar como costo o valor de adquisición las siguientes alternativas:

- a) el valor de adquisición debidamente reajustado desde el mes anterior de adquisición al mes anterior de la enajenación, pudiendo incluirse las mejoras que se le hayan efectuado al inmueble y que hayan sido informadas oportunamente al Servicio; y
- b) valor de tasación, diferenciando aquellos adquiridos de acuerdo con el artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.845 y aquellos que se hayan adquirido de acuerdo con las disposiciones del párrafo segundo transitorio de Ley N° 20.845.

De acuerdo con lo expresado, consulta sobre la vigencia de las normas descritas y además solicita se indique si el mayor valor que se obtenga posterior a la aplicación a la actualización del valor del inmueble estará gravado con el impuesto a la renta con tasa de la primera categoría y, consecuentemente, con los impuestos finales personales.

II ANÁLISIS

El N° 2 del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993, establece el tratamiento tributario de las ventas de los bienes inmuebles donde funcionan los establecimientos educacionales o de derechos o cuotas respecto de tales inmuebles poseídos en comunidad, que se hagan a los sostenedores a quienes se les haya transferido tal calidad de acuerdo a lo dispuesto en el artículo segundo transitorio de la Ley N° 20.845 o que, a la fecha de publicación de dicha ley, se hayan encontrado organizados como personas jurídicas sin fines de lucro.

Para determinar el mayor valor en la venta de los bienes inmuebles referidos en el párrafo anterior, para efectos de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), el N° 2 del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993 otorga al enajenante dos alternativas a considerar como valor de adquisición: a) el valor de adquisición, reajustado por el Índice de Precios al Consumidor entre el último día del mes anterior a la adquisición y el mes anterior al de la enajenación; o b) el valor de tasación¹.

La norma citada, por la vía de reconocer un mayor costo, libera de impuestos la diferencia que motiva la consulta, esto es, la diferencia entre el valor de adquisición reajustado y el costo tributario determinado conforme a la tasación señalada en el párrafo anterior y, en consecuencia, dicha diferencia tiene la calidad de un ingreso no constitutivo de renta para el enajenante².

Cabe agregar que, en relación con la vigencia del beneficio tributario analizado y conforme al artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.845, modificado por la Ley N° 20.993, el sostenedor deberá acreditar

¹ De acuerdo al artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993, si la venta se verifica hasta el 31 de diciembre de 2023, puede utilizarse la regla de costo del inmueble, pero solo en ciertos porcentajes establecidos en la misma disposición que van disminuyendo cada año.

² Oficio N° 651 de 2018.

la propiedad del inmueble en que funciona el establecimiento educacional o bien su tenencia a título de comodatario³ dentro del plazo de seis años, contado desde el 30 de junio de 2017.

Ahora bien, y atendido el propósito de la norma legal citada, el beneficio tributario descrito debe entenderse acotado únicamente a los aportes, donaciones o ventas de bienes inmuebles donde funcionaban establecimientos educacionales a la fecha de publicación de la Ley N° 20.993; esto es, al 28 de enero de 2017, circunstancia que deberá verificarse en la respectiva instancia de fiscalización. Por lo tanto, si se tratare de bienes inmuebles que no eran educacionales a la fecha indicada, el contribuyente enajenante deberá considerar únicamente las normas de determinación del costo tributario de los bienes indicadas en el artículo 41 de la LIR.

En cualquier caso, sea que proceda o no la opción de costo a que se refiere la Ley N° 20.993 citada, atendido que el enajenante del bien es una sociedad de responsabilidad limitada del giro inmobiliario, el mayor valor que resulte de la compraventa prevista, determinado por sobre el valor de adquisición reajustado o de tasación, según corresponda, tributará conforme el régimen general de tributación, gravándose con el Impuesto de Primera Categoría e impuestos finales⁴.

III CONCLUSION

De acuerdo con lo señalado precedentemente, se informa que:

- 1) Lo dispuesto en el artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993 se encuentra actualmente vigente, atendido lo establecido en el artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.845.

Sin embargo, se aplican únicamente a los aportes, donaciones o ventas de bienes inmuebles donde, a la fecha de publicación de la Ley N° 20.993 (28 de enero de 2017), funcionaban establecimientos educacionales, circunstancia que deberá verificarse en la respectiva instancia de fiscalización.

- 2) Atendido que el enajenante del bien es una sociedad de responsabilidad limitada del giro inmobiliario, el mayor valor que resulte de la compraventa prevista, determinado por sobre el valor de adquisición reajustado o de tasación, según corresponda, tributará conforme el régimen general de tributación, gravándose con el Impuesto de Primera Categoría e impuestos finales.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2030 del 16-09-2020
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

³ Exigencia dispuesta en el artículo 6 letra a) quáter del Decreto con Fuerza de Ley N°2, de 1998, del Ministerio de Educación.

⁴ Cabe agregar que el inciso último del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993, dispone que las ventas de inmuebles que se hagan en virtud de esa ley estarán exentas del Impuesto al Valor Agregado.