

RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N°8 LETRA B) – LEY N° 20.780 DE 2014 – ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO – LEY N° 21.210 DE 2020 – ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO TRANSITORIO – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS VENTAS Y SERVICIOS – ART. 2 N° 1, N°2 Y N°3 – DECRETO SUPREMO N° 55 DE 1977 – ART. 4 – CIRCULAR N° 37 DE 2020 (ORD. N° 2049, DE 26.07.2023)

Enajenación de bienes raíces situados en Chile respecto de propietario sin domicilio ni residencia en el país.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el tratamiento tributario en la enajenación de bienes raíces situados en Chile cuyo propietario no tiene domicilio ni residencia en el país.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una persona de nacionalidad suiza, sin domicilio ni residencia en Chile, es propietaria de un inmueble ubicado en la comuna de Penco. La inscripción original del inmueble data del año 1992, pero en el año 2015 se realizó una reinscripción del referido inmueble y en el año 2017 se subdividió en 9 lotes.

Agrega que, mediante un mandato gratuito otorgado en Suiza, la propietaria mandató a una ciudadana alemana, con domicilio y residencia en Chile, la venta del inmueble individualizado.

Tras señalar que, una vez cumplido el encargo, la mandataria rindió cuenta y transfirió por medios electrónicos los dineros de cada una de las ventas, solicita confirmar que:

- 1) Respecto de la persona no domiciliada ni residente en Chile, la operación podría afectarse a impuestos; no obstante, atendida la fecha de adquisición del inmueble, los ingresos calificarían como no constitutivos de renta. Por consiguiente, no procede la retención de ningún impuesto al momento del envío de los dineros desde Chile al extranjero.
- 2) Respecto de la contribuyente con domicilio en Chile, dado que el mandato es gratuito, se trata de una operación que no estaría afecta a impuestos.

II ANÁLISIS

Conforme con la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), no constituye renta aquella parte del mayor valor obtenida en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, que no supere la suma total equivalente a 8.000 UF, efectuada por personas naturales, siempre que no se originen en la enajenación de bienes asignados a su empresa individual.

No obstante, y en lo que interesa atendida la fecha de adquisición del inmueble, se tiene presente que, de acuerdo con el inciso final del numeral XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780, el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, por personas naturales que no determinen el impuesto de primera categoría¹ sobre rentas efectivas, siempre que hayan sido adquiridos antes del 1° de enero de 2004, cualquiera sea la fecha de su enajenación, se sujetará a las disposiciones de la LIR, según su texto vigente al 31 de diciembre de 2014.

Esto es, sujeto a verificación en las respectivas instancias de fiscalización, el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces puede constituir un ingreso no renta, sin topes, salvo que la operación se realice con partes relacionadas² o represente el resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente por el contribuyente, en cuyo caso, el mayor valor se afecta con impuesto de primera categoría e impuestos finales.

¹ 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.

² 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.

En cuanto al IVA, los números 1º) y 3º) del artículo 2º de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) definen “venta” como toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles y bienes corporales inmuebles construidos, mientras que como “vendedor” a cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros; correspondiendo a este Servicio calificar la habitualidad³.

En consecuencia, en la medida que se verifiquen los presupuestos anteriores, la venta de los inmuebles podría encontrarse afecta a IVA⁴.

Por su parte, si el mandato suscrito entre la propietaria del inmueble y la mandataria residente en Chile es de carácter gratuito, no se verificaría para la mandataria un incremento patrimonial gravado con impuesto a la renta⁵. Por la misma razón, no habiendo remuneración, tampoco se verificaría el hecho gravado con IVA “servicio”, en los términos del N° 2º) del artículo 2º de la LIVS⁶.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado, se informa que:

- 1) El mayor valor obtenido en la enajenación del inmueble constituirá un ingreso no renta, sin tope, si fue adquirido antes del 1º de enero de 2004 y se cumplan a su respecto los requisitos dispuestos en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR, vigente al 31 de diciembre de 2014.

La operación estará afecta a IVA de verificarse los presupuestos establecidos en los N° 1º) y 3º) del artículo 2º de la LIVS.

- 2) En caso que el mandato efectivamente sea de carácter gratuito, no se configura un hecho gravado con impuesto a la renta ni tampoco con IVA.

HÉRNAN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 2049, del 26.07.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos

³ El artículo 4º del Decreto Supremo N° 55 de 1977, Reglamento de la LIVS, dispone que, para calificar la habitualidad a que se refiere el N° 3 del artículo 2º de la LIVS, el Servicio considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes corporales muebles o inmuebles de que se trate y, con estos antecedentes, determinará si el ánimo que guio al contribuyente fue adquirirlos para su uso, consumo o para la reventa. Ver Oficio N° 1553 de 2023.

⁴ Las instrucciones sobre esta materia fueron impartidas mediante la Circular N° 37 de 2020.

⁵ Sin perjuicio que este Servicio pueda ejercer sus facultades de fiscalización según las circunstancias que rodean la operación.

⁶ Conforme con su texto vigente a contar del 1º de enero de 2023.