

**VENTAS Y SERVICIOS – NUEVO TEXTO – ART. 2 N° 1 Y N° 3 – RENTA – ACTUAL LEY
SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B) – D.S. N° 55 DE 1977, ART. 4
(ORD. N° 2061 DE 09.08.2021).**

Impuestos aplicables en la enajenación de un bien raíz.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre los impuestos aplicables en la enajenación de un bien raíz por parte de una persona natural.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, se trata de un pensionado dedicado a la compra y venta de bienes raíces que en junio de 2020 adquirió uno con la intención de vivir en él. Sin embargo, por motivos personales tuvo que venderlo antes de un año de su adquisición, consultando si aplicaría algún impuesto en la enajenación de ese bien raíz.

II ANÁLISIS

La letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) establece que no constituye renta la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad; obtenida por personas naturales, siempre que no se originen en la enajenación de bienes asignados a su empresa individual¹. El ingreso no renta corresponde a aquella parte del precio que se obtenga hasta la concurrencia del costo tributario del bien respectivo, conformado por el valor de adquisición y los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado su valor, debidamente reajustados.

También dispone que no constituye renta la parte del mayor valor que no supere la suma total equivalente a 8.000 UF, independiente del número de enajenaciones realizadas o del número de bienes raíces de propiedad del contribuyente. Sin embargo, entre otros requisitos, el ingreso no renta hasta por la suma de 8.000 UF se aplica siempre que entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz transcurra un plazo que exceda de un año, sin excepción alguna.

En consecuencia, el mayor valor² obtenido en la enajenación del bien raíz antes de un año de su adquisición constituirá renta, quedando afecto al impuesto de primera categoría y a los impuestos finales – impuesto global complementario en este caso – en conformidad a las normas generales de la LIR³.

En cuanto al IVA, el N° 1°) del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) define “venta” como toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de, entre otros, bienes corporales inmuebles construidos, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, como, asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la presente ley equipare a venta. Los terrenos no se encuentran afectos al impuesto establecido en esa ley.

Por su parte, el N° 3°) del mismo artículo 2° califica como “vendedor” a cualquier persona natural o jurídica que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles, entre otros, agregando que corresponde a este Servicio calificar la habitualidad.

Con relación al concepto de “vendedor”, el texto anterior de la LIVS establecía una presunción meramente legal de habitualidad en la venta de inmuebles cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurría un plazo inferior a un año. Sin embargo, la Ley N° 21.210 eliminó dicha presunción de modo que en la actualidad, para determinar si una persona es habitual en una operación de venta, habrá que estarse a la normativa general.

En este sentido, y conforme al inciso primero del artículo 4° del Decreto Supremo N° 55, de 1977, que contiene el Reglamento de la LIVS, para calificar la habitualidad este Servicio considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes de que se trate y, con estos

¹ Si el bien raíz que se enajena fue asignado a la empresa individual, se sujetarán a las reglas aplicables al régimen tributario aplicable a la referida empresa.

² Entendido este como la diferencia entre el valor de adquisición más el valor de las mejoras, (reajustados según variación del Índice de Precios al Consumidor entre el mes anterior al de adquisición o de la mejora, según corresponda, y el mes anterior a la enajenación) y el precio de venta. Para considerar las mejoras como parte del costo de adquisición, se deben cumplir los requisitos indicados en el punto 4.6.3.3.d3 la Circular N°43 de 2021.

³ Las instrucciones sobre la materia se encuentran en la Circular N° 43 de 2021.

antecedentes, determinará si el ánimo que guió al contribuyente fue adquirirlos para su uso, consumo o para la reventa.

De esta manera, si la adquisición de los bienes se hace con ánimo de reventa, el contribuyente tendrá la calidad de vendedor habitual y, por lo tanto, las ventas que efectúe a un tercero se encontrarán gravadas con IVA.

La calificación de habitualidad es una cuestión de hecho que debe analizarse caso a caso por las respectivas instancias de fiscalización. En este caso, si bien podría presumirse la habitualidad (ánimo de adquirir el bien raíz para revenderlo) atendiendo a la actividad del petionario (esto es, la compra y venta de bienes raíces), resta desvirtuar dicha presunción si puede acreditar que el ánimo al adquirir el bien raíz fue habitar en él.

III CONCLUSIÓN

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

- 1) El mayor valor obtenido en la enajenación de un bien raíz antes de transcurrido un año de su adquisición constituye renta, gravándose con impuesto de primera categoría e impuesto global complementario, según las normas generales de la LIR;
- 2) La venta, en principio, se encontraría afecta a IVA, atendida la calidad de vendedor habitual de bienes inmuebles que tiene el petionario, sin perjuicio de poder desvirtuar dicha calificación en las respectivas instancias de fiscalización atendiendo a las circunstancias.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2061 del 09-08-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos