

RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B) – LEY N° 20.780, ART. TERCERO TRANSITORIO N° XVI – CIRCULAR N° 44 DE 2016 (ORD. N° 2132 DE 29.09.2020).

Tasación del valor comercial de un inmueble conforme al numeral XVI, del artículo tercero transitorio, de la Ley N° 20.780.

Se ha recibido en este Servicio su presentación indicada en el antecedente, mediante la cual formula varias consultas relacionadas con la tasación del valor comercial de un inmueble en los términos dispuestos en el numeral XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, dos personas naturales con domicilio y residencia en Chile casados en régimen de separación de bienes, que nunca han declarado Impuesto de Primera Categoría (IDPC) sobre renta efectiva, adquirieron en el año comercial 2009 un inmueble situado en Chile en comunidad (50% cada uno)¹.

Agrega que, en noviembre de 2014, ambos copropietarios decidieron tasar el valor comercial de dicho inmueble conforme a su valor al 29 de septiembre de 2014, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780, con la finalidad que dicho valor constituyera su valor de adquisición en el caso de una futura enajenación.

Para ello contrataron los servicios de profesionales que realizarían la tasación de bien y la comunicarían al Servicio de Impuestos Internos. Dicha comunicación, en un comienzo, debía realizarse hasta el 31 de diciembre 2015, extendiéndose dicho plazo hasta el 30 de junio de 2016 en virtud de la Ley N° 20.899. La empresa de servicios contratada para tales efectos, por error, informó como único propietario al marido, sin completar y presentar el Anexo Formulario N° 2897.1 individualizando al otro cónyuge (la mujer) en su condición de copropietario del 50% del inmueble.

Atendido lo expuesto, y en vista que se planeaba enajenar el inmueble durante el año 2019, solicita confirmar las siguientes conclusiones o bien se indique el tratamiento que corresponda:

- 1) Si ambos copropietarios, casados en régimen de separación de bienes, pueden utilizar como costo de adquisición en la determinación del mayor valor asociado a la venta del inmueble la proporción del valor comercial del bien que les corresponde (50% cada uno) conforme a la tasación comunicada al Servicio de Impuestos Internos erróneamente sólo a nombre de uno de los cónyuges (el marido).
- 2) Si la conclusión anterior cambiaría en caso que los copropietarios estuvieren casados en un régimen conyugal distinto al de separación de bienes o bien si existiere una relación distinta a la de cónyuges entre los copropietarios del bien.
- 3) De concluirse que no es posible que el copropietario no informado utilice como costo el valor comercial del bien en la proporción que le corresponda, se solicita indicar si es posible actualmente presentar ante el Servicio de Impuestos Internos el Anexo Formulario N° 2897.1 considerando que el formulario principal fue presentado correctamente en tiempo y forma según el procedimiento dispuesto para ello.
- 4) En caso que la respuesta anterior sea afirmativa, se solicita indicar si la presentación del Anexo Formulario N° 2897.1 puede ser comunicada al Servicio de Impuestos Internos con posterioridad a la fecha de enajenación del inmueble.

II ANÁLISIS

En relación con lo consultado, cabe informar que el costo tributario para determinar el mayor valor a que se refiere la letra b) del N° 8 del artículo 17² de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), derivado de la enajenación de bienes raíces situados en Chile o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad tratándose de un enajenante que sea una persona natural que no determine IDPC sobre rentas efectivas, corresponde a su valor de adquisición, debidamente reajustado.

¹ Informa que la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces asociada esta adquisición se verificó en el año 2009.

² De acuerdo con su texto vigente a contar del 1° de enero de 2020.

Sin perjuicio de lo anterior, y de acuerdo al numeral XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780, en el caso de bienes raíces situados en Chile, derechos o cuotas sobre éstos que hubieren sido adquiridos entre el 1° de enero de 2004 hasta el 28 de septiembre de 2014, por personas naturales que no sean contribuyentes de IDPC que declaren renta efectiva y los enajenen a contar del 1° de enero de 2017, se puede considerar como valor de adquisición, entre otras alternativas³, el valor de mercado determinado al 29 de septiembre de 2014, fecha de publicación de la Ley N° 20.780, debidamente reajustado, siempre que haya sido comunicado al Servicio de Impuestos Internos hasta el 30 de junio de 2016 en la forma que se estableció mediante resolución.

En lo que respecta a los derechos o cuotas sobre un inmueble ubicado en Chile poseído en comunidad, la Circular N° 44 de 2016 precisa que debe considerarse como valor de adquisición su valor de mercado en el porcentaje que corresponda. El monto que se considera como valor de adquisición de los derechos o cuotas que se enajenan será el que resulte de multiplicar el porcentaje de derechos o cuotas por el monto total de dicho valor de mercado.

Originalmente, el valor de mercado debía comunicarse hasta el 31 de diciembre de 2015, en la forma que instruía la Resolución Ex. N° 127 de 2014, extendiéndose dicho plazo hasta el 30 de junio de 2016⁴ como consecuencia de la modificación introducida al numeral XVI del artículo tercero transitorio, por la Ley N° 20.899, dictándose la Resolución Ex. N° 29 de 2016.

La Resolución Ex. N° 29 de 2016, instruyó que, a contar del 1° de enero de 2016, las personas naturales que cumplieran con los requisitos que establecía la ley para determinar el mayor valor en la enajenación de los bienes raíces, derechos o cuotas indicados previamente y que optaran por utilizar como valor de adquisición su valor de mercado al 29 de septiembre de 2014, debían comunicar dicho valor hasta el 30 de junio de 2016, ya sea por medio de un formulario electrónico disponible en el sitio web de este Servicio o a través de la presentación del Formulario N° 2897, ciñéndose en cuanto al procedimiento a las instrucciones de la Resolución Ex. N° 127 de 2014.

De lo anteriormente expuesto, se desprende que, para utilizar como valor de adquisición el valor de mercado al 29 de septiembre de 2014, era indispensable haber comunicado dentro del plazo legal al Servicio de Impuestos Internos dicho valor comercial y, de ser procedente, la existencia de copropietarios y su respectivo porcentaje de propiedad en el inmueble, careciendo este Servicio de competencia para extender dicho plazo legal, según ya fuera resuelto en el Oficio N° 804 de 2018.

En el caso consultado, al estar casados bajo el régimen matrimonial de separación de bienes al momento de adquirirse y venderse el inmueble, cada cónyuge enajena su cuota en la propiedad del bien, debiendo ambos cónyuges haber presentado en forma individual el Formulario N° 2897 como su Anexo Formulario N° 2897.1.

Finalmente, cabe señalar que bajo el régimen matrimonial de sociedad conyugal los bienes adquiridos a título oneroso durante el matrimonio integran los bienes sociales y durante la vigencia de dicho régimen, frente a terceros, se entienden pertenecer al marido, por lo cual si los cónyuges hubieren estado casados bajo el régimen de sociedad conyugal al momento de la adquisición a título oneroso del inmueble, dicha adquisición no hubiera generado una comunidad entre ellos, pudiendo consecuentemente el marido en su calidad de único propietario del inmueble, utilizar como valor de adquisición el total del valor de mercado al 29 de septiembre de 2014.

III CONCLUSION

Conforme lo expuesto precedentemente se informa que:

- 1) El plazo establecido en el numeral XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780 para presentar ante este Servicio el Formulario N° 2897, como su Anexo Formulario N° 2897.1, venció el 30 de junio de 2016.
- 2) No es posible efectuar modificaciones posteriores al Formulario presentado o presentarse el Formulario N° 2897, como su Anexo Formulario N° 2897.1.

³ La norma contempla tres alternativas para determinar el costo de adquisición: (i) el valor inicial de adquisición debidamente reajustado, más los desembolsos incurridos en las mejoras que cumplen con los requisitos que indica la Ley; (ii) el avalúo fiscal del bien raíz respectivo al 1° de enero de 2017 debidamente reajustado y (iii) el valor de mercado acreditado por el contribuyente a la fecha de publicación de la Ley N° 20.780.

⁴ El párrafo ii) de la letra f) del N° 5 del artículo 8° de la Ley N° 20.899 reemplazó en el numeral iii) del primer párrafo del numeral XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780 la expresión “hasta el 31 de diciembre de 2015” por “hasta el 30 de junio de 2016”.

- 3) En consecuencia, atendido que uno de los comuneros (mujer) nunca presentó el Formulario N° 2897, no podrá utilizar a su respecto, como costo de adquisición, la proporción que le corresponda en el valor de mercado del inmueble determinado al 29 de septiembre de 2014, sin perjuicio que el otro comunero (marido) puede utilizar como valor de adquisición el valor de mercado del inmueble, en la proporción que le corresponda en la propiedad.
- 4) Sin perjuicio de lo anterior, el comunero que no presentó el mencionado Formulario N° 2897 podrá acogerse a las demás opciones que el numeral XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780 otorga para determinar el costo tributario, en tanto cumpla los requisitos respectivos.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2132 del 29-09-2020
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos