

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 – D.F.L N° 3 DE 1997 DEL
MINISTERIO DE HACIENDA
(ORD. N° 2140 DE 14.07.2022).**

Tributación de rentas de un banco provenientes de la enajenación de un bien raíz.

Se ha consultado a este Servicio sobre cómo tributa un banco por la enajenación de un inmueble previamente adjudicado en un juicio de cobranza y tramitado contra su deudor.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, un banco se encuentra tramitando un juicio ejecutivo en contra de su deudor, en el que podría adjudicarse un inmueble a un precio inferior a su valor comercial.

Señala que la deuda total que se cobra en el juicio asciende a \$135.369.304 y que el avalúo fiscal del inmueble involucrado es de \$75.729.174, valor este último que ha sido utilizado para establecer la postura mínima para la subasta del inmueble.

Agrega que el mismo banco acreedor tasó la propiedad en UF 30.000 a determinada fecha. En consecuencia, si el banco acreedor llegara a adjudicarse el inmueble en el valor de avalúo fiscal, el deudor seguiría debiéndole, pero además el banco aseguraría un segundo negocio que sería la venta posterior del inmueble a su valor comercial. De esta forma, el banco generaría una utilidad proveniente de la venta del inmueble, que es muy superior a la deuda e intereses que pagó el deudor.

Por lo anterior, consulta lo siguiente:

- 1) Cómo tributaría el banco por la utilidad que generaría en la operación descrita en la consulta.
- 2) Si es que la fuente de la utilidad del banco es el giro ordinario del artículo 69 de la ley general de bancos o no.
- 3) Si es que hay enriquecimiento sin causa por parte del banco en la adquisición de la utilidad derivada de la posterior venta del bien raíz, pensando que el capital y los intereses de la deuda se extinguieron en virtud de haber recibido el inmueble en pago.
- 4) Si es que hay donación respecto de la utilidad o si el banco debe restituirla al deudor.

II ANÁLISIS

Supuesto que la consulta dice relación con un procedimiento judicial de cobranza de una deuda hipotecaria, se informa que este Servicio ya se ha pronunciado sobre similares materias¹, precisando que, al enajenarse un bien raíz en pública subasta o adjudicarse al banco, y de haberse provisionado y/o castigado la deuda, el banco debe reversar dicho gasto y reconocer el ingreso en la determinación de la renta líquida imponible.

Dicho lo anterior, y respecto de la consulta N° 1) del Antecedente, si el banco se adjudica el inmueble en el remate judicial y lo enajena con posterioridad², el banco deberá tributar por el mayor valor obtenido en la venta del referido inmueble, deduciendo el costo tributario de la operación que, para estos efectos, corresponderá al valor en que se adjudicó el bien raíz subastado.

Respecto de sus consultas N° 2) y N° 3) del Antecedente, se informa que, de acuerdo a la ley³, no compete al Director de este Servicio absolver consultas sobre la aplicación e interpretación de las normas que no son de carácter tributario, como ocurre con el artículo 69 de la Ley General de Bancos, ni pronunciarse sobre un eventual enriquecimiento sin causa.

Finalmente, respecto a su consulta N° 4) del Antecedente, se informa que en la adjudicación de un bien raíz por parte del banco acreedor en el contexto de un remate judicial, ha operado una venta forzada en que la propiedad – a través de la inscripción – ha sido transferida desde el deudor (representado por el juez) al banco adjudicatario.

¹ Oficio N° 1162 de 2020.

² Lo cual resulta obligatorio conforme al párrafo tercero del N° 5 del artículo 84 de la Ley General de Bancos, contenida en el Decreto con Fuerza de Ley N° 3 del Ministerio de Hacienda, de 1997.

³ N° 2 de la letra A) del artículo 6 del Código Tributario.

Por consiguiente, el proceso de adjudicación en la ejecución forzada de bienes culmina en una compraventa, de manera que no podrá entenderse que hay una donación entre el deudor y el banco por el mayor valor que se obtenga en la posterior enajenación.

Por lo anterior, el banco deberá reconocer un ingreso primeramente en la adjudicación del inmueble – en aquella parte que no resulte imputada al saldo capital que se encuentre adeudado a la fecha del remate – y, posteriormente, por el mayor valor que genere en la venta del inmueble a un tercero.

III CONCLUSIÓN

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

- 1) El banco acreedor deberá tributar por aquella parte del valor en que se adjudica el inmueble y que no resulte imputada al saldo de capital adeudado a la fecha del remate.

Adjudicado el inmueble, el banco deberá tributar por el mayor valor obtenido su posterior enajenación, deduciendo el costo tributario que, para estos efectos, corresponderá al valor en que se adjudicó el bien raíz subastado.

- 2) No compete a este Servicio pronunciarse sobre las consultas 2) y 3) del Antecedente.
- 4) No existe donación del deudor al banco acreedor por la obtención de un mayor valor en la venta posterior del inmueble adjudicado en un remate, ya que entre el deudor y banco operó previamente una compraventa forzada.

Saluda a usted,

HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 2140 del 14-07-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos