

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B) – CÓDIGO
CIVIL, ART. 1567
(ORD. N° 2167 DE 23.08.2021).**

Efectos tributarios de la resciliación de venta de bien raíz frente a la Ley sobre Impuesto a la Renta.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la posibilidad de rectificar la declaración anual de impuestos a la renta con motivo de la resciliación de la compraventa de un bien raíz.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una persona natural en abril de 2020 vendió una propiedad a una empresa relacionada, por lo cual, en la declaración de renta presentada para el año tributario 2021, declaró el mayor valor generado en la venta del bien raíz afecto a impuesto global complementario

Agrega que, en mayo del año 2021 se anuló totalmente la compraventa del bien raíz, mediante la resciliación correspondiente, restituyéndose el monto total del valor pagado a la empresa compradora.

Considerando lo anterior, consulta sobre la posibilidad de rectificar el formulario 22, presentado para el año tributario 2021 por el contribuyente vendedor, socio de la empresa compradora, en lo referente a la base imponible del impuesto global complementario, motivada por la anulación de la compra venta de la propiedad y sus efectos tributarios.

II ANÁLISIS

Tal como este Servicio ha resuelto¹, la resciliación se funda en el artículo 1567 del Código Civil, al disponer que “toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consienten en darla por nula”.

Asimismo, ha precisado² que, más allá de la impropiedad del legislador (en el mutuo consentimiento las obligaciones no se dan por “nulas” sino que se dejan sin efecto) y que las obligaciones se extinguen como consecuencia de quedar sin efecto su fuente inmediata (el contrato), para la doctrina, este “modo de extinguir obligaciones sólo produce efectos para el futuro, no afecta al pasado; los efectos que la obligación y el acto que la genera hayan alcanzado a producir antes del mutuo disenso quedan a firme, inmutables. Si las partes los quisieran hacer desaparecer, deberían ocurrir a una nueva convención, porque en este caso ya no opera el mutuo disenso.”

A partir de lo anterior, la doctrina concluye que el mutuo disenso requiere que no estén íntegramente cumplidas las obligaciones derivadas del mismo negocio jurídico³.

Luego, y a partir de su presentación, se desprende que las obligaciones emanadas del contrato de compraventa celebrado en 2020 fueron extinguidas, por lo cual, el posterior acuerdo entre el contribuyente vendedor y la empresa compradora, en orden a dejar sin efecto el contrato de compraventa del bien raíz, no puede considerarse como una resciliación para fines tributarios, aunque pueda configurar otro acto jurídico.

Conforme a lo anterior, el hecho gravado con el impuesto global complementario, según lo dispuesto en la letra b) del N°8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), ocurrido con motivo de la enajenación del bien raíz en abril del año 2020, quedó afirme para efectos tributarios y el posterior acuerdo tendiente a dejar sin efecto el contrato de compraventa del bien raíz, constituye una nueva enajenación desde la empresa a la persona natural.

III CONCLUSIÓN

De acuerdo a lo expuesto en el Análisis, no se puede desconocer, frente a terceros (incluido el Fisco), la enajenación del bien raíz entre la persona natural y la sociedad ocurrida el año 2020, para los efectos de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR. Consecuente con ello, no es posible rectificar la declaración anual de impuestos a la renta, presentada por el vendedor para el año tributario 2021, con el

¹ Ver, por ejemplo, Oficio N° 2646 de 2020.

² Oficio N° 2646 de 2020

³ Abeliuk, Las obligaciones, Tomo II, Capítulo II El mutuo consentimiento, 3ra edición, Editorial Jurídica de Chile, año 1993, pág. 966.

objeto de disminuir la base imponible del impuesto global complementario por el mayor valor obtenido en la operación.

El acuerdo para dejar sin efecto el contrato de compraventa del bien raíz, el año 2021, constituye una nueva enajenación desde la empresa a la persona natural.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2167 del 23-08-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos