

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 14 – LEY N° 20.993, ART. CUARTO
TRANSITORIO N° 2 – LEY N° 20.845, ART. SEXTO TRANSITORIO
(ORD. N° 2184, DE 09.08.2023).**

Tributación en la venta de inmueble educacional de acuerdo con el N° 2 del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la tributación en la venta de un inmueble educacional de acuerdo con el N° 2 del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una sociedad inmobiliaria analiza vender a una fundación el inmueble donde se encuentra emplazado el establecimiento educacional que ésta última sostiene, conforme a lo dispuesto en el artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.845.

Indica que el precio de la compraventa se pagará en un plazo de 20 años y en 240 cuotas mensuales, por lo que la vendedora otorgaría el crédito a la fundación para que adquiera el inmueble [sic]¹.

Estima que el tratamiento tributario dispuesto en el N° 2 del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993 se estableció para las ventas de inmuebles en las que el precio se paga al contado, pues la norma contempla la intervención de un banco o institución financiera que facilita los fondos para la operación.

Considerando lo anterior, tras referir lo dispuesto en el artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.845 y en el artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993, solicita un pronunciamiento sobre el tratamiento tributario aplicable al precio de venta recibido por la sociedad vendedora y los retiros que realicen sus socios.

II ANÁLISIS

El N° 2 del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993, que establece el tratamiento tributario al que debe sujetarse la venta de los establecimientos educacionales a que se refiere su consulta dispone que, para efectos de determinar el mayor valor afecto a impuestos en la venta de estos bienes inmuebles, el enajenante podrá considerar las siguientes dos alternativas como costo de adquisición:

- a) El valor de adquisición reajustado en el porcentaje de variación experimentado por el índice de precios al consumidor (IPC) entre el último día del mes anterior a la adquisición y el mes anterior al de la enajenación; o
- b) Los valores de tasación que para cada caso indica la norma. Para estos efectos, la ley distingue el valor de tasación de los inmuebles adquiridos de acuerdo con el artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.845 y el valor de tasación (no aplicable al caso en consulta) de aquellos inmuebles adquiridos conforme a las disposiciones del párrafo segundo transitorio de la misma ley tratándose de inmuebles vendidos con créditos garantizados por la Corporación de Fomento de la Producción².

En lo que interesa, de acuerdo con su presentación y supuesto el cumplimiento de los demás requisitos legales, el inmueble sería adquirido de conformidad al artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.845, por lo que el enajenante podrá optar por considerar como costo de adquisición del inmueble a) el valor de adquisición reajustado en los términos ya indicados o b) el valor de tasación determinado conforme al literal i de la letra B) del N° 2 del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993³.

Cabe precisar que son aplicables al caso consultado cualquiera de las dos opciones de costo, por cuanto estas no requieren que el precio de la compraventa se pague al contado o que el adquirente haya obtenido un crédito de una institución financiera.

Respecto a la tributación de la venta del inmueble, por la vía de reconocer un mayor costo, el N° 2 del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993 libera de impuestos a la diferencia entre el valor de adquisición reajustado y el costo tributario determinado de acuerdo a las tasaciones que ofrece la disposición y, en consecuencia, dicha diferencia tiene la calidad de un ingreso no constitutivo de renta para el enajenante, por lo que no quedará gravada con el impuesto de primera categoría (IDPC) ni impuestos finales, debiendo incorporarse dicho monto en el registro REX de la empresa⁴.

¹ Se entiende de los términos de la presentación que lo otorgado por el enajenante no sería propiamente un crédito, sino, más bien, que la operación corresponde a una venta a plazo con saldo de precio.

² Respecto de las ventas efectuadas con posterioridad al 31 de diciembre de 2023, la norma establece que los valores de tasación que pueden considerarse como costo de adquisición disminuirán gradualmente en ciertos porcentajes dependiendo del año en que se produzca la venta.

³ Esto es, el valor comercial acreditado al 1° de enero del año en que se efectúe la venta, determinado por un perito tasador, ingeniero civil o ingeniero comercial, con, a lo menos, diez años de título profesional, reajustado de acuerdo a la variación del IPC entre el mes de diciembre del año anterior a la venta y el mes anterior a la venta.

⁴ Oficios N° 651 de 2018, N° 763 de 2021, N° 2990 de 2022 y N° 3552 de 2022.

Conforme a lo expuesto anteriormente, los retiros que efectúen los socios de la sociedad enajenante que resulten imputados al registro REX –de acuerdo con el orden de imputación prescrito en el artículo 14 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR)– asumirán dicha calificación tributaria⁵.

En cualquier caso, el mayor valor obtenido por el enajenante por sobre las alternativas de costo de adquisición dispuestas en el N° 2 del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993, se sujeta a las reglas generales de tributación que establece la LIR⁶.

Esto es, dependiendo del régimen tributario al que se encuentre acogido el enajenante, deberá reconocer el ingreso por el mayor valor obtenido en el ejercicio en que este se devengue o en cada uno de los ejercicios en los que perciba las cuotas del precio.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente, supuesto el cumplimiento de los demás requisitos legales, respecto de lo consultado, se informa que:

- 1) El N° 2 del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993 libera de impuestos a la diferencia entre el valor de adquisición reajustado y el costo tributario determinado de acuerdo a las tasaciones que ofrece la disposición y, en consecuencia, dicha diferencia tiene la calidad de un ingreso no constitutivo de renta para el enajenante.
- 2) Conforme lo anterior, los retiros que efectúen los socios de la sociedad enajenante que resulten imputados al registro REX –de acuerdo con el orden de imputación prescrito en el artículo 14 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR)– asumirán dicha calificación tributaria.
- 3) En cualquier caso, el mayor valor obtenido por el enajenante por sobre las alternativas de costo de adquisición dispuestas en el N° 2 del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993, se sujeta a las reglas generales de tributación que establece la LIR.

HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 2184, de 09.08.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

⁵ Oficio N° 2990 de 2022.

⁶ Oficios N° 2030 de 2020 y N° 2990 de 2022.