

RENTA - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA - ART. 17, N°8 LETRA A) - LEY N° 20.780, DE 2014 - LEY N° 20.899, DE 2016 - CIRCULARES N° 13 DE 2014 Y N° 70, DE 2015. (ORD. N° 2343, DE 23.08.2016)

SOLICITA REVISAR NUEVO RÉGIMEN TRIBUTARIO APLICABLE A LA ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES.

Mediante el ordinario indicado en el antecedente se ha remitido a este Servicio su correo electrónico, enviado a la Presidencia de la República.

I ANTECEDENTES

De acuerdo a su correo electrónico y en su calidad de arquitecto, señala haber recibido inquietudes de personas que han adquirido propiedades entre los años 2004 y 2015 y que, de acuerdo a las disposiciones de la Ley N° 20.780, sobre reforma tributaria, pueden revalorizar estos bienes para evitar el impuesto de 10%, en los casos que el mayor valor obtenido en la enajenación exceda de 8.000 UF.

Agrega que ese trámite se dificulta para los pequeños propietarios, por ignorancia y costo de las tasaciones, proponiendo que, así como las propiedades adquiridas antes del 2004 no pagarían impuesto a la plusvalía, esa exención se extienda hasta el año 2014.

Al respecto, y por encargo de la Subsecretaría de Hacienda se da respuesta a la presentación que usted hiciera a S.E. la Presidenta de la República.

II ANÁLISIS

A fin de responder su consulta, es necesario referirse primero a las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.780, sobre reforma tributaria, como aquellas recientemente introducidas en virtud de la Ley N° 20.899, que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias, publicada mediante su inserción en el Diario Oficial de fecha 08.02.2016.

En lo que respecta al Impuesto a la Renta, se informa que el nuevo régimen tributario aplicable en la enajenación de inmuebles regirá recién a contar del 01.01.2017, por así disponerlo el artículo primero transitorio, inciso primero, de la Ley N° 20.780.

Por tanto, las enajenaciones de inmuebles verificadas antes del 01.01.2017, así como las enajenaciones de inmuebles adquiridos hasta el 31.12.2003, cualquiera sea su fecha de enajenación, se rigen por la normativa actualmente vigente. Esto es, en términos generales, constituye ingreso no renta, es decir, no se devenga impuesto a la renta sobre el mayor valor obtenido por personas naturales o sociedades de personas formadas exclusivamente por personas naturales en la enajenación del bien raíz, en la medida que no sea el resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente, los inmuebles no formen parte del activo de empresas que declaren su renta efectiva en la primera categoría, según contabilidad completa y la enajenación no se efectúe a una empresa o sociedad relacionada con el cedente.

Hecha esa prevención, y en el caso concreto que la enajenación sea efectuada a contar del 01.01.2017 por una persona natural no obligada a declarar el impuesto de primera categoría sobre renta efectiva y excluyendo los casos de enajenaciones entre partes relacionadas, no se gravará el mayor valor proveniente de la enajenación de inmuebles si entre la fecha de adquisición y enajenación del inmueble transcurre un plazo igual o superior a un año. Con todo, esta liberación sólo se aplica respecto de aquella parte del mayor valor que no exceda de 8.000 Unidades de Fomento, independiente del número de enajenaciones o de inmuebles que tenga el contribuyente.

De este modo, si el mayor valor obtenido en la enajenación de uno o más inmuebles, en su conjunto, excede de la cantidad indicada, el exceso sobre las 8.000 Unidades de Fomento quedará afecto a impuesto en el año en que se produzca el exceso. En tal evento, y de acuerdo al nuevo texto del párrafo quinto de la letra b) del N° 8° del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, el exceso se gravará en el año en que dicho exceso se produzca, en la forma señalada en los numerales iii) y iv) de la letra a) del N° 8°, artículo 17 antes citado, o bien, tratándose de personas naturales con domicilio o residencia en Chile con un impuesto único y sustitutivo con tasa 10%, a elección del contribuyente. En este último caso, el impuesto se declarará y pagará sobre la base de la renta percibida, de conformidad a lo señalado en los artículos 65, número 1, y 69 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

Esto es, se puede:

a) Gravar el mayor valor que se determine con los impuestos global complementario o adicional, según corresponda, sobre la base de la renta percibida o devengada, a elección del contribuyente, de acuerdo al numeral iii), letra a), N° 8°, artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta,

Por su parte, de acuerdo al numeral iv), para el cálculo del impuesto global complementario, los contribuyentes podrán optar por aplicar las reglas que a continuación indica la misma norma, siempre que declaren sobre la base de la renta devengada .

b) Alternativamente, aplicar Impuesto Único de 10%, sobre el monto percibido, tratándose de personas naturales con domicilio o residencia en Chile.

Sin perjuicio que el mayor valor se determina, en general, por la diferencia entre el valor de adquisición y enajenación del bien raíz, la norma en comento permite considerar como formando parte del valor de adquisición (disminuyendo en consecuencia el mayor valor obtenido en la enajenación) los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien, en la medida que sean declaradas y reajustadas en la forma que indica la ley.

Por su parte, el artículo tercero transitorio, numeral XVI de la Ley N° 20.780, establece reglas especiales para determinar el valor de adquisición de inmuebles situados en Chile adquiridos con anterioridad a la fecha de publicarse la ley precitada (esto es, antes del 29 de septiembre del año 2014) y enajenados a contar del 01.01.2017, para el caso de contribuyentes personas naturales que no sean contribuyentes de la primera categoría que declaren renta efectiva.

La misma norma transitoria dispone que las enajenaciones efectuadas por los contribuyentes antes indicados se sujetarán a las reglas de la Ley sobre Impuesto a la Renta (ingreso no renta) vigentes al 31.12.2014 respecto del mayor valor que obtengan en la enajenación de inmuebles situados en Chile que hayan adquirido antes del 01.01.2004. Se hace presente que este Servicio, a propósito de las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.780, hasta la fecha ha impartido una serie de instrucciones relacionadas con la tributación en la enajenación de inmuebles mediante las Circulares N° 13 de 2014 y N° 70 de 2015, así como en las Resoluciones Exentas N° 127 de 2014 y N° 80 de 2015, las cuales puede consultar en el sitio web de este Servicio, www.sii.cl. En el mismo sitio web se encuentran publicadas las instrucciones sobre las modificaciones incorporadas por la Ley N° 20.899.

Finalmente, y a propósito de las reglas especiales para determinar el valor de adquisición establecidas en el artículo tercero transitorio, numeral XVI de la Ley N° 20.780, cabe

tener presente que el artículo 8°, N° 5, letra f., numeral ii., de la Ley N° 20.899, extendió hasta el día 30.06.2016 el plazo original para comunicar al Servicio la tasación del valor de mercado (que vencía con fecha 31.12.2015).

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto, se informa que en el caso de los propietarios, personas naturales, respecto de los inmuebles adquiridos hasta el 31.12.2003, cualquiera sea la fecha en que se enajenen; o aquellos enajenados antes del 01.01.2017 mantienen la tributación actualmente vigente, esto es, no constituye renta el mayor valor obtenido en la enajenación, en la medida que no sea el resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente, los inmuebles no formen parte del activo de empresas que declaren su renta efectiva en la primera categoría, según contabilidad completa y la enajenación no se efectúe a una empresa o sociedad relacionada con el cedente.

Finalmente, respecto de las tasaciones comerciales, se hace presente que, si bien a la fecha de hoy se encuentra vencido el plazo para presentarlas, dicha comunicación no contemplaba formalidades graves o inhabilitantes, según se comprueba de las instrucciones impartidas en su oportunidad por este Servicio mediante la Resolución Ex. N° 29 de fecha 05.04.2016, publicada en el sitio web.

En cualquier caso, aún le asisten a los contribuyentes las otras alternativas señaladas en el artículo tercero transitorio, numeral XVI de la Ley N° 20.780, para determinar el valor de adquisición de inmuebles, cuando corresponda.

VÍCTOR VILLALÓN MÉNDEZ
DIRECTOR (S)

Oficio N° 2343, de 23.08.2016
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria