

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B
(ORD. N° 2437, DE 14.09.2023).**

Fecha de adquisición de un lote, resultante de la subdivisión de un terreno adquirido en comunidad, y que fue adjudicado en la liquidación de la comunidad.

De acuerdo con su presentación, tras señalar que pretende vender un lote adjudicado en 2023 en la liquidación de una comunidad, producto de la subdivisión realizada en 2022 de un predio adquirido en 2014, consulta cuál es la fecha de adquisición del bien raíz para los efectos de contar el plazo de uno o cuatro años establecido en el numeral iv) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR).

Al respecto se informa que, de acuerdo con la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR¹ –que establece el tratamiento tributario aplicable a las personas naturales por el mayor valor obtenido en la enajenación de inmuebles situados en Chile que no estén asignados a su empresa individual– no se considera renta la parte del mayor valor –sobre el costo tributario– que no supere la suma total equivalente a 8.000 unidades de fomento (UF), independiente del número de enajenaciones realizadas o del número de inmuebles de propiedad del contribuyente, siempre que la enajenación se efectúe por una persona natural a un tercero no relacionado y que haya transcurrido un plazo que exceda de un año entre la fecha de adquisición y enajenación. Este plazo es de cuatro años en caso que la enajenación de un bien raíz sea producto de una subdivisión de terrenos, urbanos o rurales, plazo que se contará desde la adquisición.

En el caso de la adjudicación de bienes en la partición de comunidades, se entiende que el adjudicatario ha sido propietario del bien desde el momento en que se formó la comunidad; esto es, desde que los comuneros adquirieron conjuntamente el inmueble².

Por su parte, para determinar la fecha de adquisición se debe considerar la fecha de inscripción del título correspondiente, a nombre de los comuneros, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo³.

Conforme lo anterior, para aplicar la liberación tributaria establecida en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR (hasta un límite de 8.000 UF) en el caso de enajenarse un lote resultante de la subdivisión de un predio adquirido en comunidad en 2014, y que fue adjudicado en la liquidación de dicha comunidad, debe transcurrir un plazo que exceda de cuatro años entre la fecha de adquisición y enajenación.

Este plazo se cuenta desde la adquisición del terreno⁴ y no desde la fecha de su subdivisión, o de la liquidación de la comunidad y adjudicación del respectivo lote. Todo lo anterior, sin perjuicio de cumplirse los demás requisitos legales para acceder a la liberación tributaria en comento.

**HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR**

Oficio N° 2437, de 14.09.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

¹ Ver instrucciones en la Circular N° 43 de 2021.

² Oficios N° 714 de 2022 y 976 de 2004.

³ Cabe señalar que el texto vigente de la LIR establece un requisito de carácter objetivo para aplicar sus normas en el caso de la enajenación de bienes raíces (plazo de uno o cuatro años), requisito que se aplica independiente de la frecuencia o habitualidad con que se realizan las operaciones.

⁴ Oficio N° 1663 de 2023.