

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B) N° IV)
(ORD. N° 2495 DE 06.11.2020).**

Consulta sobre plazo de cuatro años para enajenar inmueble en el caso de una subdivisión de terrenos.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre lo dispuesto en el literal iv) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sobre el plazo de cuatro años para la enajenación de bienes raíces en el caso de una subdivisión de terrenos.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, el literal iv) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) establece que, para acceder al régimen [sic] de las 8.000 UF en el caso de enajenación de inmuebles producto de subdivisión por parte de personas naturales, deben pasar cuatro años desde la adquisición.

Al respecto, consulta si ello aplica solo cuando la subdivisión ha sido hecha por las mismas personas naturales que enajenan o cuando lo hiciera un tercero en forma previa. Ejemplifica su inquietud considerando el caso de personas naturales que adquieren el dominio del inmueble por adjudicación en la liquidación de una sociedad que practicó la subdivisión con anterioridad.

Por tanto, consulta si pueden las personas naturales liberarse de esperar cuatro años si adquirieron el inmueble ya subdividido y vender solo después de un año desde la adquisición del terreno.

II ANÁLISIS

De acuerdo a la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR no constituye renta, por la suma total de 8.000 UF, el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile por parte de personas naturales cuyos bienes no se encuentren asignados en su empresa individual.

Fuera de otros requisitos, este beneficio tributario se aplica cuando entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz transcurra un plazo que exceda de un año, ampliándose a cuatro años, en el caso de una enajenación de un bien raíz producto de una subdivisión de terrenos, urbanos o rurales, o derivado de la construcción de edificios por pisos o departamentos.

Pues bien, en el caso de una subdivisión de terrenos, la exigencia temporal de la norma es que el propio contribuyente que enajena el bien sea quien lo haya subdividido con anterioridad a esa enajenación¹.

Por lo tanto, y para el presente caso, si una sociedad, propietaria de un bien raíz, lo subdivide, para posteriormente adjudicar a sus socios el producto de esa subdivisión dentro de un proceso de liquidación, tales socios personas naturales solo deberán atender al plazo de un año que indica la propia norma para acogerse al ingreso no renta de 8.000 UF, y no al plazo de los cuatro años.

III CONCLUSION

Conforme lo expuesto precedentemente se informa que el plazo de cuatro años entre la fecha de adquisición y enajenación a que se refiere el literal iv) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR se aplica únicamente cuando el enajenante haya sido, el mismo, el contribuyente que previamente subdividió el bien raíz.

¹ Oficio N° 3622 de 2004.

Por tanto, en el caso consultado, las personas naturales que adquieran el dominio de un bien raíz por adjudicación de una sociedad que practicó la subdivisión con anterioridad solo deberán atender al plazo de un año que indica la propia norma para acogerse al ingreso no renta de 8.000 UF.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2495 del 06-11-2020
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos