

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B), ART. 69 N° 3 Y
ART. 74 N° 4 – CIRCULAR N° 44 DE 2016
(ORD. N° 2570 DE 27.09.2021).**

Límite de 8.000 UF como ingreso no renta cuando socio enajena bien raíz a dos sociedades de las que forma parte.

Se ha solicitado un pronunciamiento sobre la aplicación del ingreso no renta hasta por un monto de 8.000 unidades de fomento cuando socio enajena bien raíz a dos sociedades de personas de las que forma parte.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, un “campo” fue comprado el año 2018, el que se quiere vender a valor de mercado a dos sociedades de responsabilidad limitada, en las que el vendedor es socio.

El vendedor es un ciudadano extranjero con residencia en Chile. Sin embargo, se habría trasladado a vivir en junio del 2020 a Francia y su deseo es no mantener propiedades a título personal.

Al respecto, solicita aclaración e interpretación de la Circular N° 44 de 2016 y Oficio N° 528 de 2018, respecto del concepto de “relacionado”.

Consulta si en este caso hay habitualidad y si puede acceder al beneficio de las 8.000 UF que establece la ley, en el caso de vender el bien raíz a una empresa donde el vendedor es socio o relacionado.

II ANÁLISIS

Atendido que no se ofrecen más antecedentes, para los efectos de la presente respuesta se asumirá que el contribuyente es una persona natural y que no tiene asignados los bienes raíces a una empresa individual.

Al respecto, la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR¹ establece que no constituye renta la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, obtenidas por personas naturales, siempre que no se originen en la enajenación de bienes asignados a su empresa individual².

El ingreso no renta corresponde a aquella parte del precio que se obtenga hasta la concurrencia del costo tributario del bien respectivo, conformado por el valor de adquisición y los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado su valor, debidamente reajustados.

De la misma forma, no constituirá renta, aquella parte del mayor valor que no exceda la suma total equivalente a 8.000 unidades de fomento, independiente del número de enajenaciones realizadas o del número de bienes raíces de propiedad del contribuyente.

La ley establece³ que el ingreso no renta, hasta por la suma de 8.000 unidades de fomento, se aplicará siempre que entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz transcurra un plazo que exceda de un año; o de cuatro años en 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.

Por otra parte, en los párrafos segundo y tercero del N° 8 del artículo 17 de la LIR se establece que si la enajenación de dichos bienes se efectúa por el propietario a una sociedad de personas o anónima cerrada en que participe directa o indirectamente, el mayor valor obtenido se gravará con impuestos finales en base devengada y, además, la renta no podrá considerarse devengada en más de un ejercicio.

Por lo tanto, al disponer que en el caso de aplicarse las normas de relación “el mayor valor se gravará con impuestos finales en base devengada”, se excluye de aplicación el ingreso no renta con tope de 8.000 unidades de fomento y también se excluye el impuesto sustitutivo de 10% que contempla el

¹ Tras las modificaciones introducidas por la Ley N° 21.210

² A raíz de las modificaciones efectuadas por la Ley N° 21.210 al N° 8 del artículo 17 de la LIR, este Servicio impartió la Circular N°43 de 2021, que contiene las instrucciones correspondientes.

³ Según el número iv), de la letra b), del N° 8, del artículo 17 de la LIR.

numeral iii) de la letra b) del referido N° 8, este último aplicable a los contribuyentes con domicilio o residencia en Chile⁴.

Luego, para que las personas naturales que no determinen el impuesto de primera categoría sobre rentas efectivas puedan acceder a las 8.000 UF como un ingreso no renta, deben cumplirse los siguientes dos requisitos copulativos:

- 1) La enajenación no debe ser efectuada a personas relacionadas; entendiendo por tales, entre otros casos, cuando la enajenación la efectúa el propietario del bien raíz a una sociedad de personas o anónima cerrada en que participe; y,
- 2) Deben transcurrir los plazos de uno o cuatro años, que establece el numeral iv) de la letra b) del N° 8 del artículo 17.

Considerando que, de acuerdo a la consulta, la enajenación se efectuaría a dos sociedades en la que el vendedor tendría la calidad de socio, no se cumpliría el primer requisito, de suerte que el mayor valor obtenido de la enajenación estará afecto a impuesto global complementario o adicional, según sea el domicilio o residencia del contribuyente.

Supuesto que el contribuyente no tenga domicilio ni residencia en el país, solo se afectará con impuesto adicional, sujeto a retención⁵ en los términos establecidos por el N° 4 del artículo 74 de la LIR; la que se deberá efectuar con tasa provisional del 10%, salvo que pueda determinarse el mayor valor, en cuyo caso la retención se efectuará con tasa del 35%⁶.

El impuesto retenido podrá darse de abono al conjunto de los impuestos que declare el contribuyente respecto de las mismas rentas o cantidades afectadas por la retención, sin perjuicio de su derecho de imputar en su declaración anual el remanente que resultare a otros impuestos anuales de la LIR o a solicitar su devolución en la forma prevista en el artículo 97.

En el caso que el contribuyente tenga residencia o domicilio en Chile, se afectará con el impuesto global complementario, el que se deberá declarar dentro del mes siguiente al de la obtención de la renta, según lo establece el N° 3 del artículo 69 de la LIR.

III CONCLUSIÓN

La enajenación de un bien raíz a dos sociedades en las que el enajenante tiene participación constituye una operación entre relacionados, por lo que el mayor valor obtenido en su enajenación está afecto al impuesto global complementario o al impuesto adicional según corresponda, siendo improcedente el ingreso no renta hasta de 8.000 unidades de fomento que establece la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2570 del 27-09-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

⁴ Este impuesto sustitutivo de 10% se aplica, a elección del enajenante, en caso que se trate de un contribuyente persona natural con domicilio o residencia en Chile, cuando el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces exceda de todo o en parte el límite del ingreso no renta de 8.000 UF.

⁵ Dicha obligación recae sobre las personas o entidades que remesen al exterior, abonen en cuenta, pongan a disposición o paguen las rentas o cantidades afectas al impuesto adicional, con la tasa de impuesto que corresponda.

⁶ Ver instrucciones de Circular N° 56 de 2020, apartado 17.1., página 18: "Retención sobre ciertas enajenaciones a que se refiere el N° 8 del artículo 17."