

RENTA - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA - ART. N° 17, N°8, LETRA B) - LEY N° 20.780, DE 2014 - CIRCULARES N° 13, DE 2014, N° 42 Y N°70 DE 2015. (ORD. N° 2947, DE 18.11.2015)

TRIBUTACIÓN QUE AFECTA LA VENTA DE UNA PROPIEDAD CONFORME LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA LEY N° 20.780.

Consulta tributación en la venta de un terreno que será destinado a un proyecto habitacional.

I ANTECEDENTES

El XXXX expone en su presentación que está realizando las gestiones necesarias para que el Municipio de TTT tramite el financiamiento del Programa de Mejoramiento de Barrio, tipología adquisición de terrenos para Viviendas Sociales de la Subsecretaría del Interior y Seguridad Pública, para los efectos de comprar un terreno.

Al respecto manifiesta la preocupación del vendedor del terreno y del propio comité por las informaciones recibidas en el sentido que cuando alguna persona vende su propiedad debe pagar un impuesto, según la última reforma tributaria aprobada en el Congreso, solicitando por tanto se clarifique la situación tributaria de dicha venta.

II ANÁLISIS

Atendido que la presentación no indica qué específico impuesto podría estar afectando la venta de la casa ni las circunstancias en que se realiza la operación, a continuación se exponen las principales modificaciones introducidas por la Ley N° 20.780, sobre reforma tributaria, en materia de Impuesto a la Renta e Impuesto al Valor Agregado (IVA), y que podrían ser de interés de la peticionaria.

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 se rigen por la normativa actualmente vigente. Esto es, constituye ingreso no renta 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 la enajenación 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 y la enajenación no se efectúe a una empresa o sociedad relacionada.

Hecha esa prevención, y en caso que la enajenación sea efectuada por una persona natural domiciliada o residente en Chile, sin estar obligada a declarar el impuesto de primera categoría sobre renta efectiva y excluyendo los casos de enajenaciones entre partes relacionadas, a contar del 01.01.2017 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 (texto permanente del artículo 17 N° 8, letra b), de la Ley sobre Impuesto a la Renta). Con todo, esta liberación 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 en el año en que se produzca el exceso. En tal evento, el contribuyente, a su elección, podrá adoptar alguna de las siguientes formas de tributación:

a) Aplicar el Impuesto Global Complementario, sobre la base de la renta percibida o

devengada, a su elección; o

b) Aplicar Impuesto Único de 10%, sobre el monto percibido.

Sin perjuicio que el mayor valor se determina, en general, por la diferencia entre el valor de adquisición y enajenación del bien raíz, la misma 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 domiciliadas o residentes en Chile 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. En lo que respecta al IVA en la venta de bienes corporales inmuebles, la reforma tributaria excluyó expresamente la venta de terrenos. En consecuencia, en el caso analizado la compra del terreno que el comité proyecta efectuar no debiera quedar afecta a dicho impuesto.

Finalmente, puede ser de su interés informar que, de acuerdo a la nueva letra F del artículo 12 de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicio, se encuentra exenta de IVA la venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, cuando ésta haya sido financiada, en todo o en parte, por el referido subsidio; y la venta a un tercero de una vivienda entregada en arrendamiento con opción de compra al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el mismo Ministerio, cuando la opción de compra sea financiada, en todo o en parte, por el señalado subsidio.

Se hace presente que este Servicio, a propósito de las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.780, ha impartido una serie de instrucciones relacionadas con la tributación en la enajenación de bienes raíces mediante las Circulares N° 13 de 2014 y N° 42 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

III CONCLUSIÓN

En materia de Impuesto a la Renta, las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.780, sobre reforma tributaria, sólo rigen respecto de las enajenaciones verificadas a contar del 01.01.2017.

Por tanto, las enajenaciones de inmuebles verificadas antes de esa fecha, se rigen por la normativa actualmente vigente, de acuerdo a lo expuesto en el cuerpo de la presente respuesta.

En cuanto al Impuesto al Valor Agregado, las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.780 a la ley del ramo, no alcanzan a las ventas de terrenos, que parece ser el presente caso.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2947, de 18.11.2015
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria