

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B) – LEY N°
20.780 DE 2014 ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO
(ORD. N° 3012 DE 26.10.2021).**

Cómputo del plazo entre la adquisición y enajenación de un inmueble para ampararse en el ingreso no renta de hasta 8.000 UF.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la forma de computar el plazo de al menos un año que debe transcurrir entre la adquisición y enajenación de un inmueble para considerar al mayor valor ingreso no renta, hasta 8.000 UF.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, en marzo del año 2000 una persona celebró un “contrato de compraventa y arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa” sobre un inmueble. La compraventa definitiva se firmó en noviembre de 2020.

La persona pretende enajenar el inmueble a un no relacionado en octubre de 2021, consultando que:

- 1) Producto de la pandemia, la escrituración de la compraventa definitiva se demoró y, en vez de efectuarse en abril o mayo del 2020, se realizó en noviembre. ¿Cuál es la fecha que se considera para efectos de computar el plazo de 1 año entre la fecha de adquisición y enajenación?
- 2) Si vende en octubre del 2021, ¿tiene acceso al beneficio de las 8.000 UF?
- 3) ¿Es posible determinar de alguna otra manera el no ánimo de comprar para vender y por lo tanto no ser categorizado como vendedor habitual por esta diferencia de tiempo (noviembre 2020 a octubre 2020)?
- 4) Dado que la escritura del año 2000 dice “promesa de compraventa”, y por ser anterior al 31 de diciembre de 2003, ¿puede quedar ser considerado ingreso no renta sin límites?

II ANÁLISIS

Como primera cuestión, y a pesar de lo informado inicialmente (en el sentido de haber firmado en 2000 un contrato de “compraventa” y arrendamiento), del numeral 4) del Análisis se entiende que en 2000 solo celebró una “promesa de compraventa”.

Luego, en la especie no es aplicable, como parece desprender el peticionario, lo dispuesto en el inciso final del número XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780, en virtud del cual las enajenaciones de bienes inmuebles efectuadas por personas naturales, de inmuebles adquiridos antes del 1 de enero de 2004, se sujetarán a la Ley de Impuesto a la Renta, según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014.

Lo anterior atendido que, de acuerdo a la consulta, el inmueble habría sido adquirido recién después del mes de noviembre de 2020, luego de efectuada la inscripción de la escritura de compraventa.

Precisado lo anterior y supuesto que el inmueble se encuentra en Chile y el enajenante es una persona natural que no ha aportado a su empresa individual el inmueble, es pertinente lo dispuesto en el texto vigente del numeral ii) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), al establecer que no constituye renta el mayor valor obtenido en la enajenación de inmuebles que no exceda de 8.000 UF¹.

Dicho beneficio es improcedente cuando no ha transcurrido más de un año entre la adquisición y la enajenación del inmueble².

La fecha en que se entiende adquirido o nuevamente enajenado un inmueble corresponde a la fecha de inscripción de la compraventa en el Registro de propiedad del conservador de bienes raíces a nombre de quien enajena o del nuevo adquirente, según corresponda³.

¹ Independiente del número de enajenaciones realizadas o del número de bienes raíces de propiedad del contribuyente.

² Número iv) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

³ Párrafo final del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

En dicho sentido, la fecha de la escritura pública en que conste la promesa o la compraventa es irrelevante para efectos de lo dispuesto en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

Esta limitación temporal es de carácter objetivo puesto que atiende solo al transcurso del tiempo, sin depender, por ejemplo, del ánimo con el cual se haya adquirido el inmueble.

Si bien no se consulta directamente, se hace presente que el mayor valor obtenido en la enajenación del inmueble, efectuada antes de un año contado desde su adquisición, se afectará con impuesto de primera categoría e impuestos global complementario o impuesto adicional, según corresponda⁴.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que:

- 1) La fecha que se considera para el cómputo de al menos un año entre la adquisición y la enajenación del inmueble es aquella en que se efectuó la inscripción de dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces a nombre del adquirente;
- 2) Si entre la inscripción de dominio a nombre del enajenante y la inscripción de dominio a nombre del nuevo adquirente no ha transcurrido al menos un año, no será procedente considerar como ingreso no renta hasta 8.000 U.F. del mayor valor obtenido en la enajenación;
- 3) La LIR no considera el ánimo con que el enajenante del inmueble lo adquirió ni establece métodos para acreditar dicho ánimo, y
- 4) La fecha de inscripción del inmueble a nombre del adquirente determina la fecha de adquisición, por lo que no es procedente considerar la fecha del contrato de promesa de compraventa para efectos de determinar su tributación.

Saluda a usted,

RICARDO PIZARRO ALFARO
DIRECTOR (S)

Oficio N° 3012 del 26-10-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

⁴ Circular N° 43 de 2021, página 24.