

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N°8 LETRA B) – CÓDIGO
TRIBUTARIO ART. 21 – CIRCULAR N° 43 DE 2021 – RESOLUCIÓN EX. N° 6289 DE 1998
(ORD. N° 3037 DE 27.10.2021).**

Utilización del avalúo fiscal como costo tributario en la venta de un bien raíz por parte de una persona natural.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la utilización del avalúo fiscal como costo tributario en la venta de un bien raíz por parte de una persona natural.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación:

- En 2015 compró un terreno como persona natural, donde posteriormente construyó una casa para vivir junto a su familia.
- En 2017 el Servicio fue a la propiedad y tasó la construcción, determinando un nuevo avalúo fiscal para los fines del impuesto territorial.
- Actualmente se está tramitando la recepción municipal de la propiedad.
- Durante el 2021 la casa fue enajenada.

Agrega que los materiales para construir la casa se compraron con boletas que no se guardaron como respaldo y la construcción la realizó junto con maestros amigos, sin tener un valor exacto de lo invertido en la construcción. Por lo que solicita confirmar que se puede utilizar el avalúo fiscal como costo tributario para determinar el mayor valor en la venta.

II ANÁLISIS

Conforme al texto actual del literal i) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) – norma vigente según el año de enajenación, de acuerdo a su presentación – el costo tributario para determinar el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces¹ está conformado por el valor de adquisición del bien respectivo y los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado su valor, reajustados de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor (IPC) entre el mes anterior al de la adquisición o mejora, según corresponda, y el mes anterior a la enajenación.

La norma agrega que las referidas mejoras deben haber sido efectuadas por el enajenante o un tercero, siempre que hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante, y declaradas en la oportunidad que corresponda ante el Servicio, en la forma que establezca mediante resolución², para ser incorporadas en la determinación del avalúo fiscal de la respectiva propiedad para los fines del impuesto territorial, con anterioridad a la enajenación.

Al respecto, mediante Circular N° 43 de 2021 se impartieron instrucciones sobre los requisitos que deben cumplir las mejoras para ser consideradas como parte del costo tributario, precisando que deben corresponder a desembolsos o inversiones efectivas realizadas por el enajenante, correspondiendo al contribuyente acreditar, con los documentos u otros medios de prueba que la ley establezca, el costo tributario y los ajustes que correspondan, cuando así lo requiera este Servicio en el ejercicio de sus facultades legales.

Como se aprecia, la norma no contempla la posibilidad de emplear el avalúo fiscal como costo³.

Por otra parte, y conforme al artículo 21 del Código Tributario, corresponde al contribuyente probar con los documentos, libros de contabilidad u otros medios que la ley establezca, en cuanto sean necesarios u obligatorios para él, la verdad de sus declaraciones o la naturaleza de los antecedentes y monto de las operaciones que deban servir para el cálculo del impuesto.

¹ Situados en Chile, efectuada por personas naturales y siempre que los bienes no sean asignados a su empresa individual.

² Actualmente la obligación de información se encuentra regulada en Resolución Ex. SII N° 80 del 29.09.2015.

³ Salvo para aquellos bienes raíces adquiridos desde el 1° de enero de 2004 hasta el 28 de septiembre de 2014, de acuerdo con el N° XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780, en la medida que hubieren cumplido con las exigencias que correspondan para acogerse a dicho derecho, instrucciones contenidas en la Circular N° 44 de 2016.

Luego, los contribuyentes que no estén obligados a llevar contabilidad podrán acreditar los montos de las operaciones utilizando todos los medios de prueba que establece la ley.

Al respecto, este Servicio ha precisado⁴ que la documentación de respaldo toma relevancia para determinar el costo del bien y el mayor valor que se obtenga en la enajenación, pudiendo el costo ser acreditado con boletas de ventas, nominativas y con detalle de los materiales, de acuerdo con lo instruido en la Resolución Ex. N° 6289 de 1998; facturas, cuando se trate de contratos de confección de especialidades y contratos generales de construcción; y/o boletas de honorarios o boletas de ventas y servicios, si se trata de otro tipo de servicios como los clasificados en el N° 2 del artículo 42 de la LIR o gravados por la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, respectivamente.

III CONCLUSIÓN

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

- 1) En el caso planteado, la ley no contempla la posibilidad de emplear el avalúo fiscal como costo tributario para determinar el mayor valor en la enajenación del bien raíz. En cambio, debe emplear el valor de adquisición reajustado más las mejoras útiles reajustadas.
- 2) Para probar las mejoras, y conforme al artículo 21 del Código Tributario, los contribuyentes que no estén obligados a llevar contabilidad podrán acreditar los montos de las operaciones utilizando todos los medios de prueba que establece la ley

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 3037 del 27-10-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

⁴ Oficio Ordinario N° 2143 de 2020.