

**RENTA - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA - LEY N° 20.780, DE 2014 -
CIRCULAR N° 13, DE 2014. (OFICIO N° 3102.2016) (Ord. N° 3102, de 18-11-2016)**

CONSULTA SOBRE LA TRIBUTACIÓN EN LA ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES.

Se ha recibido en esta Dirección Nacional, su presentación indicada en el antecedente mediante la cual consulta sobre la tributación en la enajenación de bienes raíces adquiridos antes del 01.01.2004.

I.- ANTECEDENTES.

Un contribuyente y su cónyuge, son dueños en partes iguales de un inmueble no agrícola en la comuna de Lo Barnechea. Lo adquirieron el año 1999, esto es, con anterioridad al 01.01.2004. Indica que se dispone, en lo que queda de este año 2016, como persona natural y bajo el mismo RUT, a dar aviso de inicio de actividades como agricultor, contribuyente de primera categoría, en calidad de persona natural.

A la luz de estos antecedentes, solicita se confirmen las siguientes inquietudes:

- a) Por no ser habitual en la enajenación de bienes raíces, el mayor valor que obtenga en la venta a un no relacionado del inmueble, constituye un ingreso no renta, sin importar que la fecha de venta sea o no posterior al 01.01.2017.
- b) Bajo los mismos supuestos, de constituirse como empresario individual, contribuyente de primera categoría, y el inmueble en cuestión no sea aportado ni forme parte de los activos de su empresa individual, si lo enajena, el mayor valor que obtenga, para él y su cónyuge, constituye un ingreso no renta.

II.- ANÁLISIS.

Respecto de la enajenación de bienes raíces adquiridos hasta el 31.12.2003, cualquiera sea su fecha de enajenación, el inciso final, del numeral XVI, del artículo tercero.- de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780, dispone que el mayor valor se sujetará a las disposiciones de la LIR vigentes hasta el 31.12.14. Esto es, en términos generales, constituye ingreso no renta, es decir, no se devenga impuesto a la renta sobre 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 no se verifique alguna de las siguientes condiciones:

- 1) Que la enajenación sea el resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente por el enajenante, circunstancia que no se verifica en este caso conforme a los antecedentes señalados.
- 2) Que los inmuebles formen parte del activo de empresas que declaren su renta efectiva en la primera categoría, según contabilidad completa. En la medida que no incluya en el activo de la empresa que pretende constituir el inmueble o una cuota del mismo, tampoco se verificaría esta circunstancia.
- 3) Que la enajenación se efectúe a una empresa o sociedad relacionada con el cedente. Esta relación se verifica cuando el enajenante tiene la calidad de socio o accionista de la empresa adquirente y tratándose de sociedades anónimas abiertas es dueño del 10% o

más de las acciones, o bien, tiene un interés patrimonial o económico en ellas o posee participación indirecta a través de otras sociedades. La consulta no se refiere a la existencia de participación societaria o interés patrimonial, por lo que se desconoce si se verifica esta circunstancia.

Las instrucciones sobre la tributación aplicable a la enajenación de bienes raíces, de acuerdo a las disposiciones vigentes hasta el 31.12.2014, se encuentran en Circular N° 13 de 2014.

III.- CONCLUSIÓN.

La enajenación de bienes raíces que hayan sido adquiridos hasta el 31.12.2003, se rigen por las disposiciones de la LIR, vigentes hasta el 31.12.2014, y el mayor valor obtenido en la enajenación constituirá un ingreso no renta en la medida que cumpla los requisitos señalados en el análisis.

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio N°3102, de 18.11.2016

Subdirección Normativa

Dpto. de Impuestos Directos