

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 30
(ORD. N° 3238 DE 08.11.2022)**

Costo en la enajenación de bienes raíces subdivididos.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el costo en la enajenación de bienes raíces resultantes de una subdivisión, para su posterior venta.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una sociedad inmobiliaria que tributa conforme la letra A) del artículo 14 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), adquirió un terreno de 90 hectáreas, bajo un rol de avalúo fiscal matriz, el cual se subdividió en doce paños construibles.

Explica que cada lote tiene distinta cabida y superficie, según su uso, los cuales se diferencian por la densidad habitante por metro cuadrado, según la morfología del terreno, al existir sectores planos, con pendientes en cerros, con accesos directos a calles principales o ubicación interior, y que finalmente determinan la diferenciación de la valoración fiscal, según constructibilidad por metro cuadrado o según densidad.

Agrega que la constructibilidad es fundamental en el rendimiento de un terreno, porque constituye un indicador de la cantidad de metros cuadrados que se pueden construir en él. Sin embargo, reviste mayor relevancia en el caso del uso residencial al asociarla con el parámetro de densidad.

Al considerar los datos que proporcionan los conceptos de densidad habitacional y coeficiente de constructibilidad, es posible obtener el tamaño de la unidad de vivienda promedio, resultado que es bastante significativo en un proyecto inmobiliario. Así las cosas, un coeficiente de constructibilidad alto, versus una densidad baja, determina que una unidad o producto inmueble, pudiera quedar fuera de mercado o que no permita construir los metros cuadrados aprobados para ser construidos.

Luego, estima que las diferencias en los parámetros de constructibilidad y densidad, donde se emplazarían futuras construcciones, según las aprobaciones de las autoridades de la Dirección de Obras Municipales respectiva, son relevantes para saber cómo determinar de mejor forma el costo tributario.

Señala que, el determinar el costo tributario de cada lote reasignando el costo de adquisición según el valor del avalúo fiscal de la superficie de cada lote del nuevo rol asignado, en proporción al valor que tenía la superficie total del rol matriz, resulta lesivo para la rentabilidad del proyecto, toda vez que la superficie a construir no permite a la totalidad de los paños, asignar equitativamente un costo por las diferentes densidades autorizadas, consultando si el cálculo del costo tributario de cada rol en una futura enajenación se puede considerar según la densidad de los terrenos versus su coeficiente de constructibilidad y no la superficie valorizada según tasación fiscal.

II ANÁLISIS

Los contribuyentes de la primera categoría que declaran su renta efectiva demostrada mediante un balance general determinan la base imponible en conformidad con las disposiciones de los artículos 29 al 33 de la LIR.

En particular, el inciso primero del artículo 30 de la LIR establece que la renta bruta de una persona natural o jurídica que explote bienes o desarrolle actividades afectas al IDPC en virtud de los números 1, 3, 4 y 5 del artículo 20, será determinada deduciendo de los ingresos brutos el costo directo de los bienes y servicios que se requieran para la obtención de dicha renta.

Al respecto, este Servicio ha señalado que el costo tributario de un terreno subdividido corresponde al valor de adquisición del citado bien raíz, debidamente reajustado, el que se deberá prorratar entre los predios resultantes de la subdivisión¹.

¹ Oficio N° 610 de 2022.

Para determinar el costo tributario que corresponde a cada predio resultante de la subdivisión, deberá dividirse el valor de adquisición del bien raíz por los metros cuadrados totales de superficie y multiplicar el resultado obtenido por la cantidad de metros cuadrados del terreno subdividido.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que el costo tributario de un terreno subdividido corresponde al valor de adquisición del citado bien raíz, debidamente reajustado, el que se deberá prorratar entre los predios resultantes de la subdivisión.

Para lo anterior, deberá dividirse el valor de adquisición del bien raíz por los metros cuadrados totales de superficie y multiplicar el resultado obtenido por la cantidad de metros cuadrados del terreno resultante de la subdivisión.

Saluda a usted,

HERNAN ANDRES FRIGOLETT CORDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 3238 del 08-11-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos