

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17, N° 8 LETRA B) Y ART. 20 N° 5
– DFL N° 2 DE 1959
(ORD. N° 33 DE 04.01.2022)**

Enajenación de un bien raíz acogido al Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959, sobre plan habitacional.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la tributación del mayor valor obtenido en la enajenación de un inmueble acogido al Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959, sobre plan habitacional.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, en 2013 una persona adquirió el dominio de un departamento ubicado en Lo Prado, en virtud de los derechos que le correspondían en calidad de heredero del antiguo dueño y mediante la cesión de los derechos que sobre el inmueble correspondían a los demás herederos. Dicho departamento se encuentra acogido a los beneficios tributarios del Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959, sobre plan habitacional (DFL 2)¹.

Indica que pretende enajenar el departamento para comprar otro inmueble, consultando:

- 1) Si debe pagar impuestos al vender, considerando que con lo obtenido comprará otro inmueble, donde actualmente vive, antes de cumplirse el plazo de 1 año que señala la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR); y,
- 2) Si debe declarar como renta el saldo que quede luego de comprar el inmueble, en circunstancias de que no sería contribuyente.

II ANÁLISIS

Supuesto que la apertura de la sucesión por causa de muerte se verificó con posterioridad al 1 de enero de 2004² y que la totalidad de los derechos sobre el inmueble fueron adquiridos en 2013³, conforme la legislación vigente, el mayor valor obtenido en la enajenación de un inmueble efectuada por una persona natural que no ha asignado el inmueble a su empresa individual se sujeta a lo dispuesto en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR⁴, en tanto haya transcurrido más de un año entre la adquisición y posterior enajenación del inmueble⁵.

En caso de concurrir los requisitos legales, se considerará ingreso no renta el valor obtenido en la enajenación, hasta el monto del costo tributario del inmueble⁶. Luego, del valor que exceda del costo tributario, se considerará ingreso no renta hasta la suma de 8.000 unidades de fomento⁷.

De esta manera, y en lo relevante para la consulta, solo el exceso sobre las mencionadas 8.000 U.F. tributará con Impuesto Global Complementario (IGC) o con un impuesto único y sustitutivo de tasa 10%, a elección del enajenante, en ambos casos en base a renta percibida⁸.

Contra el impuesto determinado conforme al artículo 17 N° 8 de la LIR, se podrá deducir como crédito el monto pagado por el enajenante, respecto del inmueble, con motivo del impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte, en la proporción que corresponda⁹.

¹ Cuyo texto definitivo fue fijado mediante Decreto N° 1.101, del Ministerio de Hacienda, de 1960.

² En caso de que la apertura de la sucesión hubiese ocurrido con anterioridad al año 2004, las instrucciones sobre la materia se pueden revisar en el apartado 4.6.3.7. del N° 4 del Título II de la Circular N° 43 de 2021.

³ Tanto los derechos que adquirió por sucesión por causa de muerte como los que adquirió por cesión de los demás herederos

⁴ Que se trate de bienes inmuebles ubicados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad y que el enajenante sea una persona natural, que no ha asignado el bien a su empresa individual.

⁵ Conforme al número iv) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR, norma que extiende el plazo a 4 años para la enajenación de un bien raíz producto de una subdivisión de terrenos, urbanos o rurales, o derivado de la construcción de edificios por pisos o departamentos, incluyendo en este caso las bodegas y los estacionamientos, el que se contará desde la adquisición o la construcción, según corresponda.

⁶ Determinado en los términos del número i) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

⁷ Independiente del número de enajenaciones realizadas o del número de bienes raíces de propiedad del contribuyente, conforme al número ii) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

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

Por otra parte, de no cumplirse los supuestos del artículo 17 N° 8 letra b) de la LIR o de no haber transcurrido más de un año entre la adquisición y posterior enajenación del inmueble, las rentas se gravarán conforme a las reglas generales, tratándose el mayor valor como renta del N° 5 del artículo 20 de la LIR y afectándose con Impuesto de Primera Categoría (IDPC) e IGC¹⁰.

Cabe precisar que el DFL 2 no considera beneficios tributarios asociados a las rentas obtenidas con motivo de la venta del inmueble acogido a sus normas¹¹.

Como se puede observar, la tributación que afecta a la enajenación del departamento viene determinada principalmente por la diferencia entre su costo de adquisición y el precio al cual se enajena. De esta manera, no resulta relevante que el enajenante adquiriera posteriormente otro inmueble, aun cuando esto se haga dentro del mismo año en que se enajenó el primero de ellos.

Asimismo, la inclusión de las rentas obtenidas en la enajenación de inmuebles en la declaración anual de renta tampoco depende de la diferencia de valor entre el bien enajenado y el posteriormente adquirido, sino únicamente de la primera operación.

Sea que la operación se grave con IGC o con IDPC e IGC, las rentas deberán ser declaradas desde su percepción o devengo, según corresponda, en su declaración anual de renta¹².

Finalmente, respecto a la calidad de contribuyente del enajenante, este Servicio ha sostenido invariablemente que todas las personas revisten la calidad de contribuyentes, en la medida que posea bienes o realice actividades susceptibles de causar impuestos¹³, como sucede con motivo de la enajenación de bienes raíces. Así, el enajenante sí reviste la calidad de contribuyente en el caso de que obtenga un mayor valor en la enajenación del bien raíz.

III CONCLUSIÓN

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

- 1) En lo relevante para la consulta, solo el exceso sobre las mencionadas 8.000 U.F. tributará con Impuesto Global Complementario (IGC) o con un impuesto único y sustitutivo de tasa 10%, a elección del enajenante, en ambos casos en base a renta percibida.
- 2) La LIR no considera, en la determinación de la tributación del mayor valor obtenido en la enajenación de un inmueble, la circunstancia que con el dinero obtenido se adquiera un nuevo inmueble.
- 3) La renta para declarar corresponde al mayor valor en la enajenación del departamento.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 33 del 04-01-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

⁹ Número vi) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

¹⁰ Circular N° 43 de 2021, Título II, apartado 4.3.

¹¹ El artículo 15 del DFL 2 establece que las rentas que produzcan los inmuebles acogidos a este beneficio tributario (por ejemplo, su canon de arriendo), así como su enajenación en cumplimiento de un contrato de arrendamiento con opción de compra (en tanto el enajenante no sea quien construyó el inmueble), no se considerarán en la determinación del IGC, Impuesto Adicional o de cualquier impuesto de categoría de la LIR.

¹² Artículo 65 N°1 y N° 3 y artículo 69 de la LIR.

¹³ En este sentido, artículo 8 N° 5 del Código Tributario y Oficios N° 1039 de 2017, N° 729 y N° 730 de 2018 y N° 672 de 2021.