

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17, N°8, LETRA B) - CIRCULARES N° 44
DE 2016 Y N° 43 DE 2021. (ORD. N° 3341, DE 25.11.2021)**

Efectos tributarios en la venta de un inmueble.

Se ha consultado a este Servicio sobre los efectos tributarios de la venta de un inmueble y la remesa de los fondos al exterior.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, consulta sobre los efectos tributarios que tendría la venta de un inmueble situado en Chile, efectuada por una sobrina que vive en Holanda, encontrándose el monto de la venta en su cuenta corriente bancaria, a la espera de enviarlo a la cuenta que ella tiene en el país donde vive.

Agrega que, al efectuar los trámites en el Banco para remitir los fondos al exterior, habría sido informado por la institución bancaria que existiría la posibilidad de aplicarse una multa, razón por la cual solicita información al respecto.

II ANÁLISIS

Como primera cuestión, se informa que el tratamiento tributario aplicable a la enajenación del inmueble dependerá, entre otros factores, de la fecha en que fue adquirido¹.

Precisado lo anterior y de acuerdo al texto vigente de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), aplicable únicamente a las personas naturales en la enajenación de inmuebles situados en Chile y que no se encuentren asignados en su empresa individual, se grava el mayor valor obtenido en la enajenación de inmuebles situados en Chile, o de derechos o cuotas de respecto de tales inmuebles poseídos en comunidad, efectuada por personas naturales².

En términos generales³, el mayor valor se determina restando al precio de venta el costo tributario respectivo, conformado por el valor de adquisición y los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado su valor, debidamente reajustados, será considerada un ingreso no constitutivo de renta.

Sin perjuicio de lo anterior, no constituirá renta aquella parte del mayor valor por sobre el costo tributario que no exceda, independiente del número de enajenaciones realizadas o del número de inmuebles de propiedad del contribuyente, la suma total equivalente a 8.000 unidades de fomento (UF).

En caso que el mayor valor exceda dicho límite, se gravará el monto por sobre las 8.000 UF, con el impuesto adicional (IA) por tratarse de una persona no domiciliada no residente en Chile.

Cabe señalar, que el beneficio de las 8.000 UF mencionado se aplicará siempre que entre la fecha de adquisición y enajenación del inmueble transcurra un plazo que exceda de un año, y se enajene a un no relacionado. En consecuencia, si el inmueble se enajena antes de un año contado desde su adquisición o a un relacionado, todo el mayor valor constituirá renta, quedando afecto a o IA.

Finalmente, y salvo que se verifique algún incumplimiento tributario de competencia de este Servicio, no habrá lugar a la aplicación de multas por parte de este Servicio por remesar los fondos originados en la venta de la propiedad, sin perjuicio de la obligación de pagar el impuesto a la renta que corresponda por la enajenación del inmueble, si correspondiere.

¹ Se distingue entre el régimen para los bienes adquiridos antes del 01.01.2004, para aquellos adquiridos desde el 01.01.2004 y hasta el 28.09.2014, y para aquellos adquiridos a contar del 29.09.2014. Por ejemplo, conforme al párrafo final del artículo tercero transitorio, literal XVI, de la Ley N° 20.780, el mayor valor obtenido en la enajenación de inmuebles situados en Chile, efectuadas por personas naturales que no sean contribuyentes del impuesto de primera categoría (IDPC) que declaren su renta efectiva, cuando hayan sido adquiridos antes del 1° de enero de 2004, se sujetará a las disposiciones de la LIR, según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014. En particular, según la norma vigente al 31 de diciembre de 2014, el mayor valor obtenido en la enajenación de inmuebles tendrá el tratamiento de un ingreso no renta, en la medida que esta operación no se realice con partes relacionadas o represente el resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente por el contribuyente. De lo contrario, el mayor valor quedará afecto con IDPC e impuesto global complementario o adicional, aplicable este último a una persona no domiciliada ni residente en Chile.

² Siempre que no haya sido un bien inmueble que se encuentre en la contabilidad de un empresario individual. Si el inmueble que se enajena fue asignado a la empresa individual, se sujetará a las reglas aplicables al régimen tributario de la empresa.

³ Más información sobre la tributación aplicable se encuentra en las Circulares N° 44 de 2016 y N° 43 de 2021 publicadas en el sitio web de este Servicio.

III CONCLUSIÓN

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

- 1) El tratamiento tributario aplicable a la enajenación del inmueble dependerá, entre otros factores, de la fecha en que fue adquirido.
- 2) De acuerdo con el texto vigente de la LIR, y cumpliendo con los requisitos para ello, no constituirá renta el precio de adquisición reajustado y el mayor valor obtenido en la enajenación de inmuebles situados en Chile efectuada por personas naturales y que no se encuentren asignados en su empresa individual, siempre que dicho mayor valor no supere la suma total equivalente a 8.000 UF.
- 3) Cumpliendo las normas legales, no habrá lugar a la aplicación de multas por parte de este Servicio por la remesa de los fondos originados en la venta de la propiedad, sin perjuicio de la obligación de pagar el impuesto a la renta que corresponda por la enajenación del inmueble, si correspondiere.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 3341, de 25.11.2021

Subdirección Normativa
Dpto. de Normas Internacionales