

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N°8 LETRA B) Y
PARRAFO SEGUNDO – CODIGO TRIBUTARIO ART. 8 N°17
(ORD. N° 3472 DE 28.11.2022)**

Tratamiento tributario del aporte de un bien inmueble en la constitución de una sociedad.

De acuerdo con su presentación, dos personas, que tendrían una participación de 50% cada uno, desean constituir una sociedad a la que aportarán como capital dos inmuebles que pasarán a formar parte del inventario de la sociedad, consultando si el referido aporte se entiende una transacción entre relacionados, según las actuales normas de relación del N° 17 del artículo 8° del Código Tributario y N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR).

Al respecto se informa que, conforme la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR, en los casos que se cumplan los requisitos que esta norma exige, el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces efectuado por personas naturales – y siempre que el bien enajenado no este asignado a su empresa individual – constituirá un ingreso no renta hasta la suma total equivalente a 8.000 unidades de fomento.

Entre otros requisitos, la ley exige que la enajenación no sea realizada a un relacionado en los términos que prescribe el párrafo segundo del N° 8 del artículo 17 de la LIR¹ y el N° 17 del artículo 8 del Código Tributario, entendiéndose que los supuestos de relación concurren cuando el propietario enajena el bien respectivo:

- 1) A una sociedad de personas o anónima cerrada en que participe directa o indirectamente;
- 2) Al cónyuge, conviviente civil o parientes ascendientes o descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad;
- 3) A un relacionado en los términos del N° 17 del artículo 8° del Código Tributario;
- 4) A los directores, gerentes, administradores, ejecutivos principales o liquidadores de la sociedad en que el enajenante participe directa o indirectamente, así como a toda entidad controlada directa o indirectamente por estos últimos.

En el caso consultado es relevante determinar si, cuando una persona² aporta un inmueble al momento de la constitución de la sociedad, se configura el supuesto de relación establecido en el N° 1) recién citado³; esto es, si se entiende que, al realizar el aporte, está enajenando el inmueble a una sociedad en la que participa, en este caso, en forma directa.

Al respecto, cabe señalar que, según ha precisado este Servicio⁴ en otro contexto normativo, cuando una persona concurre con su aporte a la constitución de una sociedad, la enajenación tiene lugar una vez que la sociedad ha nacido a la vida del derecho y, por lo tanto, es sujeto de derechos y obligaciones, sin perjuicio que el aporte, que sirve de título traslativo de dominio se efectúe en el acto de constitución de la sociedad.

Conforme a lo anterior, se configura el supuesto de relación señalado en el N° 1) cuando la enajenación se efectúa en el acto de constitución de la sociedad, y por tanto, para los efectos de aplicar lo dispuesto en el párrafo segundo del N° 8 del artículo 17 de la LIR, debe entenderse que la persona que concurre a la formación o constitución de una sociedad a través del respectivo aporte, se encuentra relacionada con la sociedad que se constituye y a la que, acto seguido, enajena el bien aportado.

En consecuencia, según lo dispuesto en los párrafos segundo y tercero del N° 8 del artículo 17 de la LIR, el mayor valor obtenido en el aporte del inmueble en la constitución de una sociedad se gravará con impuestos finales en base devengada, la renta no podrá considerarse devengada en más de un ejercicio y no tendrá lugar el ingreso no constitutivo de renta de 10 unidades tributarias anuales.

¹ Ver apartado 4.4. de la Circular N° 43 de 2021.

² Se entiende que se trata de una persona natural que no ha asignado el inmueble a su empresa individual.

³ Ver apartado 4.4.1 de la Circular N° 43 de 2021.

⁴ Circular N° 20 de 2010 y Oficio N° 549 de 2010.

Asimismo, cabe agregar que el mayor valor obtenido en la enajenación del inmueble no se beneficia del ingreso no renta hasta la suma equivalente a 8.000 unidades de fomento que contempla el numeral ii) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

Saluda a usted,

HERNAN ANDRES FRIGOLETT CORDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 3472 del 28-11-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos