

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – LEY N° 20.993, ART. 4° TRANSITORIO
(ORD. N° 3552 DE 07.12.2022).**

Aplicación de la Ley N° 20.993 en la enajenación de inmueble que indica.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la aplicación de las disposiciones tributarias contenidas en el artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993 en la enajenación de un inmueble.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, consulta la forma de calcular la “exención” tributaria establecida en el artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.845, de inclusión educacional, y en el artículo 4 [sic] N° 2, letra B)¹, de la Ley N° 20.993, que dice relación con el tratamiento tributario de la venta de inmuebles donde funciona el local escolar y señala el tratamiento respecto al valor de tasación. Específicamente, en el caso de venta de un inmueble educacional a una fundación sin fines de lucro sostenedora del establecimiento.

Agrega, que entiende que existe un beneficio tributario que rige esa venta y quiere saber el porcentaje de exención que tendría, y cómo se hace el cálculo por sobre valor de su tasación comercial realizada por un tasador, con 10 años de título profesional.

II ANÁLISIS

El artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.845 dispone que el sostenedor a quien se le haya transferido tal calidad de acuerdo a lo dispuesto en el artículo segundo transitorio o que, a la fecha de publicación de la misma ley, se encuentre organizado como una persona jurídica sin fines de lucro, podrá adquirir con cargo a la subvención, y dentro del plazo señalado en el inciso primero o en el inciso segundo del artículo tercero transitorio², según corresponda, el inmueble en que funciona el establecimiento educacional, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en la letra a) quáter del artículo 6 del Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1998, del Ministerio de Educación³.

Por su parte, el artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993, dispone que, para los efectos de cumplir con lo establecido en el literal a) quáter del artículo 6 del Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1998, del Ministerio de Educación, los aportes, donaciones o ventas de los bienes inmuebles donde funcionan los establecimientos educacionales que se hagan a los sostenedores a quienes se les haya transferido tal calidad de acuerdo a lo dispuesto en el artículo segundo transitorio de la ley N° 20.845 o que, a la fecha de publicación de dicha ley, se hayan encontrado organizados como personas jurídicas sin fines de lucro, se sujetarán a las reglas del referido artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993.

Al respecto, el N° 2 del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993 dispone que, para efectos de determinar el mayor valor en la venta de bienes inmuebles a que se refiere dicha norma, el enajenante podrá considerar dos alternativas de costo de adquisición: letra A), el valor de adquisición; o, letra B), los valores de tasación que para cada caso indica.

De este modo, de acuerdo con la letra A) del N° 2, se podrá optar por considerar el valor de adquisición, reajustado en el porcentaje de variación experimentado por el IPC entre el último día del mes anterior a la adquisición y el mes anterior al de la enajenación. Por su parte, de acuerdo con la letra B) del N° 2, para el caso de los inmuebles adquiridos de acuerdo al artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.845, el valor de tasación a considerar será el valor comercial, acreditado al 1° de enero del año en que se efectúe la venta, determinado por un perito tasador, ingeniero civil o ingeniero comercial con, a lo menos, diez años de título profesional, valor que deberá reajustarse de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor (IPC) entre el mes de diciembre del año anterior a la venta y el mes anterior a la venta. En el caso de las tasaciones, el enajenante podrá optar por considerar

¹ Se entiende referido al artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993.

² Dentro del plazo de seis años contado desde el 30 de junio de 2017.

³ El artículo 6 del Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1998, del Ministerio de Hacienda, dispone que “Para que los establecimientos de enseñanza puedan impetrar el beneficio de la subvención, deberán cumplir con los siguientes requisitos: a) quáter: Que la entidad sostenedora acredite que el inmueble en que funciona el establecimiento educacional es de su propiedad y se encuentra libre de gravámenes, o lo usa a título de comodatario en conformidad a las reglas siguientes:...”

como valor de adquisición la totalidad del valor de tasación informado, si la venta se verifica antes del 31 de diciembre de 2022⁴.

Conforme a las citadas normas, y respecto del caso consultado, para determinar el mayor valor que en definitiva se afectará con los impuestos en conformidad a la Ley sobre Impuesto a la Renta⁵ (LIR), el enajenante del inmueble en que funciona el establecimiento educacional podrá rebajar del precio de venta el valor de tasación (valor comercial acreditado al 1° de enero del año en que se efectúe la venta), o el valor de adquisición, ambos valores, debidamente reajustados.

Por otra parte, al tenor del N° 2 del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993, debe concluirse que, por la vía de reconocer un mayor costo tributario, la ley está liberando de impuestos la diferencia entre el valor registrado por el contribuyente y el costo tributario determinado conforme a las tasaciones⁶. En consecuencia, esta diferencia constituye un ingreso no renta para el enajenante, de manera que no se gravará con impuesto de primera categoría ni con impuestos finales, tanto respecto de la empresa enajenante como de sus propietarios contribuyentes de impuestos finales⁷, que deberá controlarse como tal en el registro REX del registro tributario de las rentas empresariales.

Finalmente, el inciso final del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993 dispone que las ventas de inmuebles que se hagan en virtud de esta ley estarán exentas del impuesto al valor agregado establecido en el Decreto Ley N° 825 de 1974.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que, según dispone el N° 2 del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993, para determinar el mayor valor que se afectará con los impuestos en conformidad a la LIR, el enajenante del inmueble en que funciona el establecimiento educacional podrá rebajar del precio de venta el valor de tasación (valor comercial acreditado al 1° de enero del año en que se efectúe la venta, reajustado de acuerdo a la variación del IPC entre el mes de diciembre del año anterior a la venta y el mes anterior a la venta) o bien optar por el valor de adquisición (reajustado en el porcentaje de variación experimentado por el IPC entre el último día del mes anterior a la adquisición y el mes anterior al de la enajenación).

La diferencia entre el valor registrado por el enajenante y el costo tributario determinado conforme a la tasación constituye un ingreso no constitutivo de renta para este, que deberá controlarse como tal en el registro REX del registro tributario de las rentas empresariales.

HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 3552 del 07-12-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

⁴ Numeral ii, letra B) del N°2 del artículo cuarto transitorio de la Ley N°20.993.

⁵ Instrucciones en Circular N° 43 de 2021.

⁶ Oficios N° 651 de 2018, N° 763 de 2021, y N° 2990 de 2022.

⁷ Oficio N° 763 de 2021.