

RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B), ART. 20 N° 5 Y ART. 69 – LEY SOBRE IMPUESTO A LAS VENTAS Y SERVICIOS – ART. 2 N° 1 Y N° 3 – LEY N° 20.780, ART. 3 TRANSITORIO N° XVI – REGLAMENTO DE LA LEY SOBRE IMPUESTO A LAS VENTAS Y SERVICIOS, ART. 4 – CIRCULARES N° 37 DE 2020 Y N° 43 DE 2021 – RESOLUCIÓN EX. N° 9 DE 2014 (ORD. N° 3633, DE 21.12.2022).

Tributación del mayor valor en la enajenación de bienes raíces.

De acuerdo con su presentación, una empresa obtuvo rol único tributario en 2006 y adquirió una propiedad en esa fecha, pero nunca hizo iniciación de actividades ni tuvo ningún movimiento o actividad económica, consultando como tributa la venta de la referida propiedad efectuada a principios de este año y los pasos a seguir.

Al respecto se informa que el mayor valor obtenido por una persona jurídica¹ en la enajenación se grava con el impuesto de primera categoría e impuestos finales que corresponda (impuesto global complementario o impuesto adicional), por tratarse de una renta clasificada en el N° 5 del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR).

Por su parte, el mayor valor en la enajenación de bienes raíces corresponde a la diferencia entre su precio o valor de enajenación o cesión y su costo tributario, conformado por el valor de adquisición del bien respectivo, así como por los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado su valor, ambos conceptos reajustados².

Precisado lo anterior, y atendido que la renta obtenida en la operación – atendida la descripción formulada – constituiría una renta esporádica, los respectivos impuestos se deben declarar dentro del mes siguiente al de la obtención de la renta, conforme al artículo 69 de la LIR, utilizando el formulario 50, cuyo formato y contenido se encuentran en la Resolución Ex. N° 9 de 2014.

En cuanto al IVA, de acuerdo al N° 1°) del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, en relación al N° 3°) del mismo artículo, se define “venta”, en lo que interesa a la presente consulta, como toda convención, independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales inmuebles construidos, cuando la venta es efectuada por un “vendedor” habitual³.

Luego, en la medida que se cumpla con los requisitos señalados, la venta consultada se gravará con IVA.

RICARDO PIZARRO ALFARO
DIRECTOR (S)

Oficio N° 3633, de 21.12.2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

¹ Por tanto, no se aplica la tributación contenida en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR, ni la señalada en el inciso final del N° XVI del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780.

² Instrucciones en la Circular N° 43 de 2021.

³ El N° 3°) entiende por “vendedor”, a cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar la habitualidad. A su turno, el artículo 4° del Reglamento de la LIVS dispone que, para calificar la habitualidad a que se refiere el N° 3°) del artículo 2° de la LIVS, el Servicio considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes corporales muebles o inmuebles de que se trate, y con estos antecedentes determinará si el ánimo que guió al contribuyente fue adquirirlos para su uso, consumo o para la reventa. Corresponderá al referido contribuyente probar que no existe habitualidad en sus ventas y/o que no adquirió las especies muebles o inmuebles con ánimo de revenderlas. Se presume habitualidad respecto de todas las transferencias y retiros que efectúe un vendedor dentro de su giro. Ver instrucciones en la Circular N° 37 de 2020.