

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N°8 LETRA B) Y
PÁRRAFO SEGUNDO, ART. 20 N° 5 – CIRCULAR N° 43 DE 2021
(ORD. N° 3636 DE 21.12.2022)**

Tratamiento tributario del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces asignados a una empresa individual.

De acuerdo con su presentación, una persona natural adquirió un terreno rural que luego dividió en diez lotes. Entre la fecha de adquisición y división del terreno ha pasado menos de un año.

El dueño del terreno dividido quiere iniciar actividades en primera categoría como empresario individual y asignar los lotes, para luego venderlos, consultando:

- 1) Si entre los siguientes hitos, (i) compra de terreno por persona natural (ii) división del terreno en lotes (iii) asignación de lotes a empresario individual (iv) venta de terreno como empresario individual, ha pasado menos de un año o menos de cuatro años, corresponde aplicar el plazo establecido en el literal iv) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), o para la enajenación se aplicará la tributación como empresario individual, en concordancia con el numeral 4.2. de la Circular N° 43 de 2021, independiente de los plazos.
- 2) Si el empresario individual vende los lotes a partes relacionadas, tales como hermanos y padres, se aplican las normas del inciso segundo del N° 8 del artículo 17 de la LIR. Es decir, si el mayor valor se afectará con los impuestos finales en carácter de devengado, o se tributará de acuerdo a las normas del régimen tributario al cual se encuentre acogido el empresario individual.

Al respecto, se informa que el tratamiento tributario dispuesto en el N° 8 del artículo 17 de la LIR se aplica solo respecto de las cantidades obtenidas por personas naturales, siempre que no se originen en la enajenación de bienes asignados a su empresa individual, por tanto, considerando que, en la situación consultada, los lotes serán enajenados en definitiva por la empresa individual, no tendrá aplicación la citada norma.

Por lo anterior, los supuestos de relación entre las partes intervinientes¹, y los plazos que transcurran entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz², mencionados en las situaciones consultadas, resultarán irrelevantes para determinar el tratamiento tributario del mayor valor que se obtenga en las respectivas enajenaciones de los bienes raíces.

En ambos casos, el mayor valor obtenido en la enajenación de los bienes raíces corresponderá a una renta clasificada en el N° 5 del artículo 20 de la LIR, que se gravará como un ingreso del régimen general afecto a impuesto de primera categoría y con los impuestos finales, según las reglas del régimen tributario al cual se encuentre acogida la empresa individual enajenante, de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo 4.2. de la Circular N° 43 de 2021.

**RICARDO PIZARRO ALFARO
DIRECTOR (S)**

Oficio N° 3636 del 21-12-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

¹ Contenido en el párrafo segundo del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

² Contenido en el numeral iv) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR.