

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 30 – CÓDIGO TRIBUTARIO – ART. 64 –
CÓDIGO CIVIL – ART. 1479 – CÓDIGO DE MINERÍA – ART. 2
(ORD. N° 3644 DE 21.12.2022).**

Determinación del costo tributario en la enajenación de un bien inmueble.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la determinación del costo tributario en la enajenación de un bien inmueble cuando el pago del precio depende del cumplimiento de una condición suspensiva indeterminada.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, en 1996 compró un inmueble pactando un precio en dólares norteamericanos (USD) por un precio total de USD \$500.000, estableciendo al momento de celebrarse el contrato un valor fijo de USD \$1.000, que se pagó íntegramente, y un valor variable por el saldo restante que dependía del cumplimiento de una condición suspensiva indeterminada.

Atendido que la condición suspensiva del contrato no se ha cumplido, agrega que el saldo de precio de USD \$499.000 no se ha devengado, por lo que el precio efectivamente pagado por el bien inmueble corresponde al monto de USD \$1.000, consultando:

- 1) Cuál es el tratamiento tributario del costo en los casos en que parte del precio se sujete a una condición suspensiva indeterminada.
- 2) Si el costo tributario del bien inmueble es de USD \$1.000, dado que dicho monto es el efectivamente pagado.
- 3) Si el valor financiero de la pertenencia minera es de USD \$1.000, o serían los USD \$499.000 por el hecho de que dicho monto corresponde al valor contractual del bien inmueble.
- 4) Aclarar si es factible vender el inmueble a un valor de USD \$1.000 traspasando el pago del saldo de precio al nuevo comprador.

II ANÁLISIS

En términos generales, la condición es un hecho futuro e incierto del cual depende el nacimiento o extinción de un derecho y de su obligación correlativa, clasificándose de acuerdo a sus efectos en condición suspensiva y resolutoria¹.

A partir del artículo 1479 del Código Civil, la condición suspensiva, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho. En el presente caso, y de acuerdo con lo anterior, no ha nacido para el vendedor el derecho al precio pactado bajo condición, ni para el comprador la obligación de pagarlo.

Por otra parte, dependiendo de la existencia o no de un plazo dentro del cual ha de resolverse la incertidumbre, se distingue entre condición determinada e indeterminada². En este caso, la condición suspensiva es indeterminada porque no se habría fijado un plazo para el cumplimiento del hecho incierto, pudiendo ocurrir este en cualquier momento.

Si bien en nuestra doctrina se discute la admisión de condiciones indeterminadas, así como su eventual caducidad y plazo de la misma, la doctrina nacional mayoritaria sería de parecer que opera la caducidad, resolviendo la Corte Suprema que el carácter de indeterminada no quiere decir que la condición no contenga un límite legal para su cumplimiento, sino que se debe aplicar el plazo de 10 años para entender fallida una condición suspensiva indeterminada, ya que dicho término es el que ha establecido nuestro legislador para efectos de que se consoliden las relaciones jurídicas³.

Por otra parte, este Servicio ha interpretado que – fallida una condición suspensiva – en un contrato cuyo precio está compuesto por una parte fija y otra variable, se consolida solo la parte fija del contrato de compraventa⁴.

¹ Peñailillo, Daniel; Obligaciones, teoría general y clasificaciones; 1ª edición, 2003, Editorial Jurídica, página 355 y siguientes.

² Óp. cit., página 360.

³ En ese sentido, Roles N° 79.030 de 2016, N° 14.579 de 2013 y N° 9.258 de 2012.

⁴ Ver Oficio N° 1849 de 2017.

Conforme lo anterior, en el entendido que el inmueble corresponde a una concesión minera de explotación⁵ y que el enajenante es un contribuyente del impuesto de primera categoría (IDPC) que determina su renta efectiva según contabilidad completa, es posible informar lo siguiente:

- 1) Respecto de las consultas 1) y 2) del Antecedente, el costo tributario que debe considerar el comprador en una futura enajenación⁶ de la pertenencia minera⁷ corresponderá solo a la parte fija del precio, no sometida a condición, correspondiente a USD \$1.000 pagados al momento de celebrarse el contrato, reajustados.

La parte del precio sometida a condición, encontrándose esta fallida (o aún en suspenso), no forma parte del costo.

- 2) En cuanto a las consultas 3) y 4) del Antecedente, no compete a este Servicio establecer el valor financiero de los activos que mantienen los contribuyentes en su contabilidad, así como tampoco pronunciarse sobre la factibilidad de realizar un determinado negocio jurídico.

Con todo, si el valor de enajenación de un bien inmueble fuere notoriamente inferior al valor comercial de inmuebles de características y ubicación similares, este Servicio podrá, dentro de los plazos de prescripción, tasar el precio o valor conforme al inciso final del artículo 64 del Código Tributario.

Finalmente, se informa que la operación podría ser revisada a la luz de la norma general antielusiva, contenida en los artículos 4° bis y siguientes del Código Tributario, para determinar si el mecanismo para fijar el precio, con una parte fija y otra variable, no tenga razones jurídicas o económicas.

III CONCLUSIÓN

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

- 1) Respecto de las consultas 1) y 2) del Antecedente, el costo tributario en la venta de una pertenencia minera corresponde al valor no sujeto a condición, efectivamente pagado a la fecha de celebración del contrato, reajustado. La parte del precio sometida a condición, encontrándose esta fallida o aún en suspenso, no forma parte del costo.
- 2) Este Servicio carece de competencia para pronunciarse sobre las consultas 3) y 4) del Antecedente.

RICARDO PIZARRO ALFARO
DIRECTOR (S)

Oficio N° 3644 del 21.12.2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos

⁵ De acuerdo con lo prescrito en el artículo 2° del Código de Minería, la concesión minera de explotación es un derecho real e inmueble que recibe el nombre de pertenencia minera.

⁶ Ver Oficio N° 2659 de 2020.

⁷ Se hace presente que en este caso no corresponde aplicar las reglas contenidas en la letra c) del N° 8 del artículo 17 de la LIR, ya que el análisis se está realizando en el supuesto de que el enajenante de la pertenencia minera es un contribuyente del IDPC que determina su renta efectiva sobre la base de un balance general.