

RENTA - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA - ART. 17°, N°8, LETRA B) - LEY N° 20.780. (ORD. N° 481, DE 12.02.2015)

IMPUESTOS APLICABLES EN LA VENTA DE UN DEPARTAMENTO

Se ha remitido a esta Dirección Nacional su correo electrónico mediante el cual solicita aclarar el tratamiento tributario que tendría la enajenación de su departamento en el marco de la reforma tributaria.

I ANTECEDENTES

De acuerdo al correo electrónico enviado a S.E. la Presidenta de la República, señala que es una mujer trabajadora y madre soltera que, con el fruto de su esfuerzo, ha logrado adquirir una casa y un departamento con crédito hipotecario.

Señala que, a raíz de la reforma tributaria, le preocupa el tratamiento tributario que tendría la venta de su departamento.

Al respecto, y por especial encargo del Subsecretario de Hacienda, a continuación se dará respuesta a su consulta.

II ANÁLISIS

La Ley N° 20.780, sobre reforma tributaria, introdujo una serie de importantes modificaciones al texto de la Ley sobre Impuesto a la Renta, entre otros cuerpos legales.

Al respecto, y atendido el tenor de la consulta, este Servicio informará la tributación que correspondería aplicar al caso de una persona natural domiciliada o residente en Chile que declara rentas provenientes de la enajenación de bienes raíces, sin estar obligada a declarar el impuesto de primera categoría sobre renta efectiva, excluyendo los casos de enajenaciones entre partes relacionadas. De este modo, la presente respuesta no aborda la tributación que afecta en general al mayor valor percibido con motivo de la enajenación de bienes raíces.

Por otra parte, debe precisarse que, para el caso en análisis, el nuevo régimen tributario en la enajenación de bienes raíces regirá recién a contar del 01.01.2017, por así disponerlo el Artículo Primero Transitorio, inciso primero, de la Ley N° 20.780. Por tanto, las enajenaciones de bienes raíces verificadas antes de esa fecha, para el caso en análisis, se rigen por la normativa actualmente vigente.

Hechas las prevenciones indicadas, a continuación se explica la tributación que le afectaría en su condición de persona natural, con domicilio o residencia en Chile, por aplicación de las modificaciones dispuestas en la reforma tributaria.

Conforme al texto permanente que, a contar del 01.01.2017, tendrá el artículo 17 N° 8, letra b), de la Ley sobre Impuesto a la Renta, el mayor valor proveniente de la enajenación de bienes raíces efectuada por personas naturales con domicilio o residencia en Chile, que sería su caso, no se gravará si entre la fecha de adquisición y enajenación del departamento transcurre un plazo igual o superior a un año.

Esta liberación de impuesto a la renta se aplica respecto de aquella parte del mayor valor que no exceda de 8.000 Unidades de Fomento, independiente del número de enajenaciones o de bienes raíces que tenga el contribuyente.

De este modo, si el mayor valor obtenido en la enajenación de uno o más bienes raíces, en

su conjunto, excede de la cantidad indicada, el exceso sobre las 8.000 Unidades de Fomento quedará afecto en el año en que se produzca el exceso. La cantidad expresada en UF, equivale a \$ 196.494.720, según el valor que esa unidad tiene para el 1 de diciembre de 2014.

En tal evento, el contribuyente, a su elección, podrá adoptar alguna de las siguientes formas de tributación:

- a) Aplicar el Impuesto Global Complementario, sobre la base de la renta percibida o devengada, a su elección; o
- b) Aplicar Impuesto Único de 10%, sobre el monto percibido.

Sin perjuicio que el mayor valor se determina, en general, por la diferencia entre el valor de adquisición y enajenación del inmueble, la misma norma en comento permite considerar como formando parte del valor de adquisición (disminuyendo en consecuencia el mayor valor obtenido en la enajenación) los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien, en la medida que sean declaradas y reajustadas en la forma que indica la ley.

Por su parte, el artículo Tercero Transitorio, numeral XVI, establece reglas especiales para determinar el valor de adquisición de bienes raíces situados en Chile adquiridos con anterioridad a la fecha de publicarse la Ley N° 20.780 (esto es, antes del 29 de septiembre del año en curso) y enajenados a contar del 01.01.2017, para el caso de contribuyentes personas naturales domiciliadas o residentes en Chile que no sean contribuyentes de la primera categoría que declaren renta efectiva.

La misma norma transitoria dispone que las enajenaciones efectuadas por los contribuyentes antes indicados se sujetarán a las reglas de la Ley sobre Impuesto a la Renta (ingreso no renta) vigentes al 31.12.2014 respecto del mayor valor que obtengan en la enajenación de bienes raíces situados en Chile que hayan adquirido antes del 01.01.2004.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto y los antecedentes aportados en el correo electrónico, sírvase tener por aclarada su consulta en los términos indicados.

MICHEL JORRATT DE LUIS
DIRECTOR (T y P)

Oficio N° 481, de 12.02.2015
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria