

**CONVENIO ENTRE LA REPÚBLICA DE CHILE Y LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
PARA EVITAR LA DOBLE IMPOSICIÓN Y PARA PREVENIR LA EVASIÓN FISCAL
EN RELACIÓN AL IMPUESTO A LA RENTA Y AL PATRIMONIO Y SU PROTOCOLO
– ART. 13, ART. 23 – LEY DE LA RENTA, ART. 3, ART. 4, ART. 17, N° 8 LETRA B) –
LEY SOBRE IMPUESTO A LAS VENTAS Y SERVICIOS, ART. 2, N°3.
(ORD. N° 604, DE 28.02.2022)**

Domicilio en Chile y tributación en la venta de propiedades conforme al Convenio con Colombia.

Se ha consultado a este Servicio si mantiene domicilio en Chile en la situación que indica y sobre la tributación que afectaría a la venta de propiedades que proyecta efectuar y la aplicación del Convenio entre Chile y Colombia respecto de esas ventas.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una persona natural con domicilio en Chile reside en Colombia hace dos años, donde actualmente vive con su señora e hijo menor de edad, ambos con domicilio en el respectivo país.

Dicha persona tiene el ánimo de permanecer en Colombia, por lo cual ha decidido vender el total de sus propiedades a terceros no relacionados, las cuales se encuentran ubicadas en distintas partes de Chile, puesto que necesita liquidar rápidamente sus activos para enviar el capital de inversión a Colombia, donde desarrollará finalmente sus negocios.

Tras indicar que las propiedades fueron adquiridas en los años 2005, 2014, 2015 y 2016¹, consulta:

- 1) Si la persona natural conserva su domicilio en Chile para efectos tributarios, al concentrarse la mayoría de sus activos e ingresos en Chile.
- 2) Si, conforme lo dispuesto en el N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), el mayor valor generado en la venta de bienes raíces situados en Chile no se encontraría afecto a impuesto global complementario o adicional, siempre que no exceda de 8.000 unidades de fomento (UF).

Sin embargo, por disposición del convenio de doble tributación internacional entre Chile y Colombia, consulta si el otro país contratante puede gravar las rentas generadas en Chile por las ventas de inmuebles situados en Chile.

- 3) Para efecto de aplicación del impuesto al valor agregado ¿en qué caso se gravaría con IVA la venta de inmuebles, según lo señalado?

II ANÁLISIS

Respecto de la consulta N° 1) se informa que este Servicio, mediante la Circular N° 63 de 2021, impartió instrucciones tanto sobre la adquisición y pérdida de la residencia como del domicilio en Chile.

En lo que interesa, y de acuerdo al artículo 4° de la LIR, para los efectos de la LIR, la ausencia o falta de residencia en el país no es causal que determine la pérdida de domicilio en Chile si la persona conserva, en forma directa o indirecta, el asiento principal de sus negocios en Chile. En consecuencia, supuesto que la persona aún se encuentra domiciliada² en Chile y que conservó, en forma directa o indirecta, el asiento principal de sus negocios en el país³, como se desprendería de su consulta, su permanencia fuera de este no habría implicado la pérdida de su domicilio en Chile.

Finalmente, de verificarse que la persona tiene domicilio en Chile, queda sujeta al pago de impuestos por sus rentas de cualquier origen, sea que la fuente de entradas esté situada dentro del país o fuera de él, conforme lo dispone el artículo 3° de la LIR.

En cuanto a la consulta N° 2), se informa que actualmente el tratamiento tributario de la enajenación de bienes raíces situados en Chile efectuada por personas naturales y que no se encuentren asignados en su empresa individual se contiene en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR⁴.

En términos generales, y de acuerdo con dicha norma, el mayor valor obtenido en la enajenación del inmueble, o de derechos o cuotas respecto de tales inmuebles poseídos en comunidad será considerado un ingreso no constitutivo de renta hasta aquella parte del mayor valor que no exceda, independiente del

número de enajenaciones realizadas o del número de inmuebles de propiedad del contribuyente, la suma total equivalente a 8.000 UF. Dicho mayor valor se determina restando al precio de venta el costo tributario respectivo, conformado por el valor de adquisición y los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado su valor, debidamente reajustados. El mayor valor que exceda el límite anterior se gravará con los impuestos finales, según corresponda.

No obstante, atendido que no se ofrecen mayores antecedentes y que los inmuebles habrían sido adquiridos en distintas oportunidades, el peticionario deberá considerar la eventual aplicación de las normas transitorias⁵ establecidas en la Ley N° 20.780, para efectos de la determinación del mayor valor.

En lo que se refiere al Convenio entre la República de Chile y la República de Colombia para evitar la doble imposición y para prevenir la evasión fiscal en relación al impuesto a la renta y al patrimonio y su Protocolo (Convenio), su aplicación podrá ser exigida en la medida que una persona sea residente de uno o ambos países.

En este contexto, este Servicio ha señalado reiteradamente⁶ que para que una persona sea considerada residente para efectos de un convenio se requiere de un nexo (tal como la residencia o domicilio, según la legislación doméstica del país) y que tribute por sus rentas de fuente mundial.

En conformidad con lo señalado, y el artículo 4 del Convenio, el consultante sería una persona residente en Chile en caso de no haber perdido el domicilio en el país. Ahora bien, de tener además residencia en Colombia, se deberá estar a las reglas de desempate contenidas en el mencionado artículo 4, con el fin de determinar la residencia para efectos del Convenio y determinar, en definitiva, si uno o ambos países tienen la potestad de gravar la renta y qué país deberá entregar la solución a la doble imposición en caso que la renta sea gravada en ambos países.

Por otra parte, las rentas por ventas de bienes inmuebles se encuentran sujetas a lo dispuesto en el artículo 13 del Convenio. En lo particular, el párrafo primero de este artículo permite gravar la renta en el país en que el inmueble se encuentre situado.

Por tanto, supuesto que el contribuyente sea considerado, en virtud de las reglas de desempate del Convenio, residente de Colombia y decida enajenar los bienes inmuebles que posee en Chile, Chile podrá gravar las rentas obtenidas por la referida enajenación sin limitación alguna, debiendo estarse en consecuencia, respecto a la tributación, a lo señalado en el apartado 2 de este oficio. Por su parte, Colombia podrá gravar las rentas de acuerdo a su legislación interna, por ser el país de residencia, y deberá otorgar un crédito por los impuestos pagados en Chile, conforme al párrafo 2 del artículo 23 del Convenio.

En cuanto a la consulta N° 3), se informa que, de acuerdo al N° 1°) del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS), se define “venta”, para efectos de gravarla con IVA, a toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de, entre otros, bienes corporales inmuebles construidos, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, como, asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la ley equipare a venta. Los terrenos no se encuentran afectos al impuesto establecido en esa ley.

Por su parte, el N° 3) del mismo artículo 2° califica como “vendedor”⁷ a cualquier persona natural o jurídica que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles, entre otros, agregando que corresponde a este Servicio calificar la habitualidad.

En este sentido, y conforme al inciso primero del artículo 4 del Decreto Supremo N° 55, de 1977, que contiene el Reglamento de la LIVS, para calificar la habitualidad este Servicio considera la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de bienes de que se trate y, con estos antecedentes, determinará si el ánimo que guio al contribuyente fue adquirirlos para su uso, consumo o para la venta.

De esta manera si la adquisición de los bienes se hace con ánimo de reventa, el contribuyente tendrá la calidad de vendedor habitual y, por lo tanto, las ventas que efectúe a un tercero se encontraran gravadas con IVA.

Finalmente, la calificación de habitualidad es una cuestión de hecho que debe analizarse caso a caso por las respectivas instancias de fiscalización.

III CONCLUSIÓN

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

- 1) La pérdida del domicilio en Chile dependerá de si el contribuyente mantiene o no el asiento principal de sus negocios en el país.
- 2) Supuesto que el contribuyente sea considerado persona residente en Colombia o residente en Chile para efectos del Convenio, Chile podrá gravar sin limitación las rentas de acuerdo a su legislación interna.

Por otra parte, de considerarse a Colombia como país de residencia para efectos del Convenio, ese país podrá gravar sin limitación en conformidad con su legislación interna, pero deberá otorgar un crédito contra los impuestos pagados en Chile, conforme al párrafo 1 del artículo 13 y párrafo 2 del artículo 23, ambos del Convenio.

- 3) Respecto del IVA, los inmuebles construidos quedarán gravados en la medida que quien los vende sea considerado como “vendedor”.

FERNASND O BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 604, de 28.02.2022
Subdirección Normativa
Dpto. de Normas Internacionales

¹ Agrega que los inmuebles adquiridos en 2014 y 2015 tenían por finalidad construir cabañas y un centro termal, proyecto que no se va a concretar, y que la propiedad adquirida en 2006 fue el hogar de esa persona por más de 15 años y en donde posee una plantación de nogales que genera producción en la actualidad.

² A falta de definición legal tributaria, para definir domicilio se debe recurrir al concepto del artículo 59 del Código Civil: “El domicilio consiste en la residencia, acompañada, real o presuntivamente, del ánimo de permanecer en ella.” Más información sobre la adquisición y pérdida del domicilio, ver Circular N° 63 de 2021.

³ Ver apartado 2.4 de la Circular N° 63 de 2021, cuestión que debe ser verificada en las respectivas instancias de fiscalización.

⁴ Ver instrucciones en las Circulares N° 44 de 2016 y N° 43 de 2021.

⁵ El número XVI, del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780, sobre Reforma Tributaria, dispone que, tratándose de la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, adquiridos con anterioridad a la fecha de publicación de esta ley en el diario oficial —esto es, hasta el 28.09.2014—, efectuada por personas naturales, que no sean contribuyentes del impuesto de primera categoría que declaren su renta efectiva, para los efectos de determinar el mayor valor a que se refiere la letra b), del número 8, del artículo 17 de la LIR, de acuerdo a su texto vigente a contar del 1 de enero de 2017, los contribuyentes podrán considerar distintos valores — que la misma norma establece — como valor de adquisición.

Sin perjuicio de lo anterior, la misma norma transitoria dispone que el mayor valor obtenido en las enajenaciones de los bienes de que trata este numeral, efectuada por los contribuyentes señalados en el inciso primero, cuando hayan sido adquiridos antes del 1 de enero de 2004, se sujetarán a las disposiciones de la ley sobre Impuesto a la Renta, según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014.”

⁶ Por ejemplo, Oficio N° 1984 de 2019, entre otros.

⁷ Con relación al concepto de “vendedor”, el texto anterior de la LIVS establecía una presunción meramente legal de habitualidad en la venta de inmuebles cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurría un plazo inferior a un año. Sin embargo, la Ley N° 21.210 eliminó dicha presunción de modo que, en la actualidad, para determinar si una persona