

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 14 LETRA A) N° 2 LETRA C) –
LEY N° 20.993, ART. CUARTO TRANSITORIO
(ORD. N° 763 DE 23.03.2021).**

Diferencia entre el valor de adquisición y sumas que artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993 establece como costo tributario.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el tratamiento tributario de la diferencia entre el valor de adquisición de un inmueble, debidamente reajustado, y las opciones que otorga el N° 2 del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993, con motivo de la enajenación de un inmueble en el cual funciona un establecimiento educacional.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, el artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993 establece un tratamiento tributario favorable para la venta de inmuebles en los cuales funcionan establecimientos educacionales, realizados en favor de sus sostenedores, personas jurídicas sin fines de lucro.

Señala que este tratamiento implica una opción para el enajenante, quien podrá elegir el costo tributario del inmueble objeto de la venta para determinar el mayor valor obtenido en la operación.

Las opciones, agrega, consistirían en reconocer como costo tributario el valor de adquisición del inmueble, reajustado conforme al índice de precios al consumidor, o el valor de tasación practicado en los términos descritos por los numerales i) y ii) del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993.

Así, concluye que se podría generar una diferencia entre el valor indicado en la primera opción y el de la segunda, con motivo de la tasación del inmueble.

Luego de señalar el concepto de renta, lo dispuesto en los artículos 14, 17, N° 29, y 29 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) y en la Circular N° 73 de 2020, respecto del tratamiento tributario de los ingresos no constitutivos de renta, solicita confirmar que la mencionada diferencia entre el valor de adquisición y el valor de la tasación del inmueble objeto de la venta corresponde a un ingreso no constitutivo de renta, de manera que no se gravará con Impuesto de Primera Categoría ni con impuestos finales.

II ANÁLISIS

El N° 2 del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993 establece un tratamiento tributario especial para las ventas de bienes inmuebles donde funcionen establecimientos educacionales, o de derechos o cuotas respecto de tales inmuebles poseídos en comunidad, que se hagan a los sostenedores a quienes se les haya transferido tal calidad de acuerdo a lo dispuesto en el artículo segundo transitorio de la Ley N° 20.845 o que, a la fecha de publicación de dicha ley¹ se hayan encontrado organizados como personas jurídicas sin fines de lucro.

Dicha norma prescribe que, para determinar el mayor valor obtenido en la venta de los inmuebles referidos en el párrafo anterior, el enajenante podrá optar entre dos alternativas a considerar como valor de adquisición:

- a) Su valor de adquisición, reajustado por el índice de precios al consumidor entre el último día del mes anterior a la adquisición y el mes anterior al de la enajenación, o
- b) Su valor de tasación, al 1° de enero del año en que se efectúe la venta.

Como este Servicio ha indicado, por la vía de reconocer un mayor costo, la norma libera de impuestos la diferencia entre el valor de adquisición reajustado y el costo tributario determinado conforme a la tasación señalada en la letra b) anterior y, en consecuencia, dicha diferencia tiene la calidad de un ingreso no constitutivo de renta para el enajenante².

De esta manera, si con motivo de la venta del inmueble se produce una diferencia entre los valores indicados en las letras a) y b) precedentes, tal monto será considerado como ingreso no renta, y en tal calidad no se gravará con impuestos de categoría ni finales.

¹ 8 de junio de 2015.

² En este sentido Oficio N° 651 de 2018.

Además, deberá incluirse en el registro de rentas exentas del contribuyente, de acuerdo al artículo 14, letra A), N° 2, letra c), de la LIR.

Cabe destacar que la sola tasación no produce efecto tributario alguno, de manera que no corresponde incrementar el registro de rentas exentas en el momento de efectuar la tasación. Únicamente cuando se verifique la venta del inmueble podrá considerarse la diferencia aludida, para los efectos de la determinación del mayor valor obtenido en la operación, incrementando en dicho momento el registro de rentas exentas del contribuyente.

Finalmente, debe tenerse presente que el cumplimiento de los requisitos del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993 deberá acreditarse en la instancia de fiscalización respectiva.

III CONCLUSIÓN

De conformidad con lo analizado, y verificándose el cumplimiento de los requisitos del artículo cuarto transitorio de la Ley N° 20.993, con motivo de la venta del inmueble, si la tasación de este es mayor al valor de adquisición reajustado, la diferencia corresponderá a un ingreso no constitutivo de renta, de manera que no se gravará con impuesto de primera categoría ni con impuestos finales, tanto respecto de la empresa enajenante como de sus propietarios contribuyentes de impuestos finales.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 763 del 23-03-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos