

Consulta sobre la aplicación de la facultad de tasación del artículo 64 del Código Tributario a un aporte de bienes raíces por parte de una persona natural a una sociedad chilena.

Se ha recibido en esta Dirección Nacional la presentación indicada en el antecedente, mediante la cual el consultante solicita un pronunciamiento no vinculante sobre la aplicación de la facultad de tasación del Servicio de Impuestos Internos contemplada en el artículo 64 del Código Tributario a un aporte de bienes raíces por parte de una persona natural a una sociedad por acciones chilena.

I. ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, el contribuyente consulta sobre la procedencia de aplicar la facultad de tasación contemplada en el artículo 64 del Código Tributario respecto de una operación de reorganización empresarial en virtud de la cual una persona natural, residente en Chile, que no tributa como empresario individual y que es propietaria de diversos bienes raíces situados en Chile, proyecta aportar dichos inmuebles a una sociedad por acciones chilena, cuyo único accionista será la persona aportante, mediante un aumento de capital. Según se indica, la operación se efectuaría valorizando los bienes al costo tributario que tienen para el aportante, sin generación de flujos de dinero, recibiendo este en contraprestación acciones liberadas de pago, y registrando la sociedad receptora tales bienes al mismo costo tributario.

Señala que la gestión de los activos que se proyecta aportar actualmente se realiza de manera individual, lo que impide aprovechar economías de escala y expone el patrimonio personal a riesgos operacionales. Añade que la operación tendría por finalidad optimizar la administración de los activos, mediante la centralización de su gestión, y mitigar riesgos mediante la separación patrimonial, con miras a lograr una administración más eficiente, otorgar seguridad jurídica y resguardar patrimonialmente a sus eventuales herederos.

Agrega que el aportante, de avanzada edad, busca reunir la administración de su patrimonio en bienes raíces en un solo vehículo de inversión (la SpA) y designar uno o más administradores que se hagan cargo de este, considerando además que, tras el fallecimiento de su única hija, podrían suceder al consultante sus nietos menores de edad, de manera que el aporte permitiría que estos adquieran participación en la sociedad dueña de los inmuebles sin alterar la administración del patrimonio que quedará entregada a uno o más administradores designados expresamente en los estatutos de la sociedad.

Sobre dicha base, y atendido lo dispuesto en los incisos décimo y undécimo del artículo 64 del Código Tributario y en la Circular N° 23 de 2025, solicita se confirme si los fines de optimización de la administración y mitigación de riesgos constituyen una legítima razón de negocios suficiente para efectos de inhibir a este Servicio de ejercer sus facultades de tasación en una reorganización nacional como la descrita, siempre que no existan flujos de dinero y se mantenga el costo tributario, y si, en particular, los hechos expuestos configuran una legítima razón de negocios en los términos de dichas instrucciones.

II. ANÁLISIS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 bis del Código Tributario, vigente a la fecha de la presente respuesta, y de acuerdo con lo indicado en la letra a) del resolutivo primero de la Resolución Exenta N° 112 de 2021 emitida por este Servicio, cuando se formule una consulta relativa a la aplicación de una norma específica antielusiva, el consultante debe señalar expresamente la disposición legal respecto de la cual solicita pronunciamiento, limitándose tanto la consulta como la respuesta administrativa a la norma específica de que se trate.

Debido a lo anterior, el presente pronunciamiento se circunscribe únicamente a analizar la aplicación del artículo 64 del Código Tributario, norma específica antielusiva que se menciona expresamente en la presentación.

De acuerdo con su presentación, el contribuyente consulta sobre la procedencia de aplicar la facultad de tasación contemplada en el artículo 64 del Código Tributario respecto de una operación de reorganización

patrimonial en virtud de la cual una persona natural de avanzada edad, residente en Chile, que no tributa como empresario individual y que es propietaria de diversos bienes raíces situados en Chile, mantenidos en su patrimonio personal, proyecta aportar dichos inmuebles a una sociedad por acciones chilena, respecto de la cual es el único accionista, mediante un aumento de capital. Según se indica, la operación se efectuaría valorizando los bienes al costo tributario que tienen para el aportante, sin generación de flujos de dinero, recibiendo este en contraprestación acciones liberadas de pago, y registrando la sociedad receptora tales bienes al mismo costo tributario.

Sobre el particular, conforme el inciso primero del artículo 64 del Código Tributario cuando el precio o valor asignado al objeto de un acto, convención u operación sirva de base o sea uno de los elementos para determinar un impuesto, el Servicio podrá tasar, fundadamente, dicho precio o valor en los casos en que éste difiera notoriamente de los valores normales de mercado.

No obstante, el inciso décimo del artículo 64 del Código Tributario dispone que no se aplicará la facultad de tasación respecto de reorganizaciones empresariales, tales como el aporte de activos de cualquier clase, realizados por personas naturales o jurídicas asignados dentro del territorio nacional, en la medida que dichas operaciones obedezcan a una legítima razón de negocios. Por su parte, el inciso decimoprimer del mismo artículo establece que, para que este Servicio se encuentre inhibido de ejercer la facultad de tasación, deben concurrir copulativamente los siguientes requisitos: que se mantenga el costo tributario de los activos en la entidad que recibe el aporte y que no se originen flujos efectivos de dinero para el aportante.

En concordancia con lo anterior, la Circular N° 23 de 2025 de este Servicio precisó que, tratándose de aportes nacionales, deben concurrir copulativamente los siguientes requisitos: que los aportes sean realizados por personas naturales o jurídicas; que los bienes se encuentren asignados dentro del territorio nacional; que la operación obedezca a una legítima razón de negocios; que se mantenga el costo tributario de los activos en la entidad que recibe el aporte; y que no se originen flujos efectivos de dinero para el aportante. Asimismo, la citada circular aclaró que la nueva redacción legal comprende tanto los aportes efectuados por personas naturales como por personas jurídicas y que, para estos efectos, los activos deberán ser traspasados al valor tributario que tenían en su entidad de origen o al costo tributario al cual fueron adquiridos por la persona natural.

En cuanto al cumplimiento de dichos requisitos, en la presentación se señala que los bienes raíces serán aportados por una persona natural a una sociedad por acciones chilena; que los inmuebles se encuentran situados en el país; que serán aportados al mismo costo tributario que tienen para el aportante, registrándose por la sociedad receptora a dicho valor; y que la operación no generará flujos efectivos de dinero para el aportante, quien recibirá como contraprestación acciones liberadas de pago.

Respecto del requisito relativo a la existencia de una legítima razón de negocios, el inciso décimo cuarto del artículo 64 del Código Tributario dispone que se entenderá por tal, entre otras, aquella que tenga por finalidad mejorar o facilitar las condiciones del negocio, obtener ventajas competitivas, acceder a financiamiento, eliminar o mitigar costos o riesgos, aumentar la capacidad productiva o la presencia en el mercado, optimizar la administración u otras finalidades similares, siempre que dichas finalidades sean distintas de las meramente tributarias.

De lo anterior se desprende que la definición legal no tiene carácter taxativo, sino que establece parámetros que orientan el análisis respecto de cuándo una reorganización puede considerarse fundada en una legítima razón de negocios. A su vez, la existencia de dicha razón constituye una circunstancia de hecho entregada a la revisión de las respectivas instancias de fiscalización, atendiendo al conjunto de actos o contratos que conformen la reorganización y no únicamente al acto específico de aporte; debiendo ser debidamente argumentada y acreditada por el contribuyente para inhibir a este Servicio de tasar¹.

En el caso consultado, las finalidades señaladas por el contribuyente, consistentes en centralizar la administración del patrimonio inmobiliario, optimizar su gestión y mitigar riesgos patrimoniales —aunque no explícita cuáles—, que según lo indicado por él buscan eficiencia económica, seguridad jurídica y resguardo patrimonial respecto de sus herederos, corresponden, en principio, a objetivos que podrían calificar como una legítima razón de negocios en los términos del inciso décimo cuarto del artículo 64 del Código Tributario.

¹ Oficio N° 143 de 2026.

En consecuencia, de verificarse en los hechos que el aporte de los bienes raíces es efectuado por una persona natural a una sociedad chilena; que los inmuebles se encuentran situados en el país; que la operación obedece a una legítima razón de negocios en los términos antes indicados; que la sociedad receptora mantiene el costo tributario de los bienes aportados; y que no se originan flujos efectivos de dinero para el aportante, este Servicio se encontrará inhibido de ejercer la facultad de tasación prevista en el artículo 64 del Código Tributario respecto del aporte consultado.

Lo anterior es sin perjuicio de las facultades de fiscalización de este Servicio para revisar, en la oportunidad correspondiente, la correcta determinación y acreditación del costo tributario de los inmuebles aportados, la forma en que dicho costo ha sido registrado por la sociedad receptora, la inexistencia de flujos efectivos de dinero para el aportante y, en general, la efectiva concurrencia de los presupuestos de hecho que permiten considerar que la reorganización obedece a una legítima razón de negocios.

Con todo, la conclusión anterior, referida exclusivamente a la procedencia de la facultad de tasación contemplada en el artículo 64 del Código Tributario respecto del aporte de los inmuebles a la SpA, no obsta a que, si con posterioridad se verificara que la operación consultada forma parte de un esquema más amplio, no explicitado en su presentación, destinado a producir efectos tributarios distintos de aquellos derivados del solo aporte consultado —como podría ocurrir, por ejemplo, en el contexto de un traspaso patrimonial intergeneracional con incidencia en la aplicación del Impuesto a las herencias, asignaciones y donaciones, u otros impuestos que pudieren resultar aplicables—, tales circunstancias puedan ser analizadas conforme a las disposiciones contenidas en los artículos 4° bis y siguientes del Código Tributario, en caso de resultar aplicables.

III. CONCLUSIONES

Por lo expuesto en el Análisis, se concluye que:

- Los objetivos de optimización de la administración y mitigación de riesgos corresponderían a finalidades que, en principio, podrían constituir una legítima razón de negocios en los términos del inciso décimo cuarto del artículo 64 del Código Tributario, circunstancia que deberá ser corroborada en la respectiva instancia de fiscalización.
- De este modo, la operación descrita —consistente en el aporte a costo tributario de bienes raíces situados en Chile por una persona natural a una sociedad por acciones chilena, sin generación de flujos efectivos para el aportante y manteniendo registrados en la sociedad receptora el costo tributario— podría, en principio, enmarcarse en una reorganización empresarial que cumple con los requisitos establecidos en los incisos décimo y decimoprimeros del artículo 64 del Código Tributario, siempre que se verifique que dicha operación obedece a una legítima razón de negocios en los términos antes indicados.

JORGE TRUJILLO PUENTES
DIRECTOR

Oficio Ordinario N° 806, de 15.04.2026
Subdirección de Fiscalización
Depto. de Normas Generales Antielusión