

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 41 N° 2 – LEY N° 20.780, ART. 3
TRANSITORIO N° XVI – LEY N° 18.985, ART. 5 TRANSITORIO
(ORD. N° 914 DE 08.04.2021).**

Consulta sobre retasación financiera de inmuebles y su incidencia en la valoración y costo tributario aplicable a su enajenación.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la retasación financiera de inmuebles y su incidencia en la valoración tributaria y en el costo deducible al momento de su enajenación.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una sociedad fue constituida en el año 2004 como sociedad anónima cerrada, bajo el giro principal de explotación de predios agrícolas para la producción y comercialización de fruta.

Indica que la compañía ha sido siempre un contribuyente del impuesto de primera categoría (IDPC) obligado a declarar renta efectiva según contabilidad completa.

Durante el año 2005, la sociedad adquirió una serie de inmuebles agrícolas, los que registró en su contabilidad como activos fijos, a su costo de adquisición. Agrega que, con posterioridad, la sociedad retasó financieramente dichos predios, registrando el incremento de valor en una cuenta de patrimonio. Luego, en el año 2020 la sociedad enajenó los inmuebles.

Al respecto, consulta si:

- 1) Es posible que la sociedad aumente el costo tributario de sus predios agrícolas, por sobre su costo de adquisición corregido monetariamente.
- 2) El mayor valor gravado por el impuesto a la renta debe calcularse tomando como base el costo de adquisición corregido monetariamente, o bien, el valor al cual fueron retasados en la contabilidad financiera.

Lo anterior, en aplicación de alguna norma tributaria – permanente o transitoria – como, por ejemplo, lo dispuesto por la Ley N° 18.985.

II ANÁLISIS

El N° 2 del artículo 41 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) dispone que, tratándose de contribuyentes de la primera categoría que declaren sus rentas efectivas conforme a las normas contenidas en el artículo 20 el mismo cuerpo legal, demostradas mediante un balance general, deben considerar como valor tributario de los bienes físicos del activo inmovilizado, su valor neto inicial¹, el cual se reajustará en el mismo porcentaje referido en el inciso primero del N° 1° del artículo 41 citado.

Por su parte, el mayor valor obtenido en la enajenación de un bien raíz, contabilizado en el activo inmovilizado en la forma indicada precedentemente, se determina deduciendo del precio de venta o enajenación² el valor del costo tributario del bien enajenado, el que corresponderá a su valor de adquisición debidamente reajustado, sin que proceda algún tipo de ajuste en el ejercicio de la enajenación.

En ningún caso las normas citadas autorizan a determinar como valor tributario de su activo fijo, ni menos que considere como costo tributario para la enajenación, el valor financiero resultante de una retasación financiera del mismo.

En cuanto a las normas del artículo 5° transitorio de la Ley N° 18.985, que contemplaba opciones de costo tributario para la enajenación de predios agrícolas de contribuyentes que desde el 1° de enero de 1991 debían tributar sobre renta efectiva, la Ley N° 20.780 las derogó, sin perjuicio que estableció disposiciones especiales para las enajenaciones de bienes que tales contribuyentes hicieran a partir de 2016³.

¹ Valor neto inicial que se indica en la Circular N° 100 de 1975.

² Precio de venta o enajenación que puede ser tasado por el Servicio de acuerdo con el artículo 64 del Código Tributario.

³ Ver Oficio N° 874 de 2018.

En todo caso, estas disposiciones no serían aplicables al contribuyente que indica, dado que, según describe en su presentación, la sociedad ha sido desde su constitución un contribuyente del IDPC obligado a declarar renta efectiva según contabilidad completa.

Por su parte, el número XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780 dispone de opciones de costo para los efectos de determinar el mayor valor en la enajenación de bienes raíces adquiridos antes de la publicación de dicha ley, aplicable solo a personas naturales que no sean contribuyentes del impuesto de primera categoría que declaren su renta efectiva.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que, en el caso de un contribuyente de la primera categoría que declare sus rentas efectivas conforme a las normas contenidas en el artículo 20 de la LIR, demostradas mediante un balance general:

- 1) El valor tributario de sus predios agrícolas solo puede ser el valor neto inicial debidamente reajustado conforme el N° 2 del artículo 41 de la LIR, sin posibilidad de aumentarlo por el valor obtenido de su retasación financiera;
- 2) El mayor valor determinado de la enajenación de dichos inmuebles, debe calcularse tomando como costo tributario el costo de adquisición corregido monetariamente, y en ningún caso, el valor al cual fueron retasados en la contabilidad financiera;

Las disposiciones del artículo 5° transitorio de la Ley N° 18.985, reguladas actualmente en la Ley N° 20.780, no son aplicables al contribuyente descrito, ni tampoco la norma contenida en el número XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 914 del 08-04-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos