



**SITUACIÓN TRIBUTARIA DEL MAYOR VALOR EN LA
VENTA DE BIENES RAÍCES CONFORME A LAS NORMAS DE
LEY N° 20.780 Y 20.899**

Parte II

**TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE
MAGÍSTER EN TRIBUTACIÓN**

**Alumno: Juan Felipe Peña
Profesor Guía: Octavio Canales**

Santiago, Junio 2017

**A nuestras esposas e hijos,
sin su apoyo y comprensión
esta tarea hubiera resultado doblemente difícil.**

Contenido

1- INTRODUCCIÓN.....	4
CAPÍTULO I: MODIFICACIONES A LA ENAJENACIÓN DE BIENES RAICES A PARTIR DE LA LEY 20.780	5
2- TRIBUTACIÓN DEL MAYOR VALOR EN LA ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES, O DE DERECHOS O CUOTAS SOBRE DICHOS BIENES RAÍCES POSEÍDOS EN COMUNIDAD, QUE SE GENERE HASTA EL 31/12/2016.....	6
3- ASPECTOS Y CONCEPTOS QUE ELIMINA LA REFORMA TRIBUTARIA A PARTIR DEL 01/01/2017	7
3.1 Habitualidad	7
3.2 Letra i) del inciso primero del número 8 del artículo 17 de la LIR	7
3.3 Sociedades de personas formadas exclusivamente por personas naturales	8
3.4 Enajenación de bienes raíces por parte de sociedades nacidas de una división	8
4- TRIBUTACIÓN PARA BIENES RAÍCES ADQUIRIDOS ANTES DEL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2003.	9
5- TRIBUTACIÓN MAYOR VALOR EN LA ENAJENACIÓN DE UN BIEN RAÍZ O CUOTA DE DOMINIO SOBRE ÉSTE SITUADO EN CHILE, ADQUIRIDO A PARTIR DEL 01/01/2004 Y ENAJENADO A PARTIR DEL 01/01/2017	10
6- FORMA DE DETERMINAR EL RESULTADO OBTENIDO EN LA ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES SITUADOS EN CHILE, EFECTUADA POR PERSONAS NATURALES QUE NO DETERMINEN EL IDPC SOBRE RENTAS EFECTIVAS.....	16
6.1 Costo de venta	16
7- BIENES RAÍCES SITUADOS EN CHILE ADQUIRIDOS POR SUCESIÓN POR CAUSA DE MUERTE	19
8- TRIBUTACIÓN DE PERSONAS JURÍDICAS.....	20
CAPÍTULO II: EJERCICIOS PRÁCTICOS	21
EJEMPLO 1	22
EJEMPLO 2	24
CONCLUSIONES	26
RESUMEN EJECUTIVO.....	28

1- INTRODUCCIÓN

La reforma tributaria incluyó modificaciones en la forma que tienen que pagar los contribuyentes los impuestos a las ganancias de capital obtenidas en la enajenación de bienes raíces, pero al mismo tiempo eliminó conceptos que se encontraban en la legislación vigente.

El tratamiento tributario del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces o cuotas de dominio, sobre estos ha experimentado sucesivos cambios en la última década, que se acentúan con la reforma del año 2014.

Habían dos escenarios para los contribuyentes que generaran un mayor valor en la enajenación de bienes raíces, primero cuando se obtuviera un mayor valor por la enajenación, era calificado por la propia ley como un ingreso no constitutivo de renta (Regla general), segundo era grabar dichos ingresos con impuesto de primera categoría más impuestos global complementario o impuesto adicional cuando procediera. Pero la reforma tributaria del año 2014 introdujo cambios importantes a lo antes señalado, estableciendo como regla general que siempre se gravara con impuesto al mayor valor obtenido por la enajenación de un bien raíz o cuota de dominio exceptuando ciertas personas naturales con domicilio y residencia en Chile que al cumplir ciertos requisitos pueden generar un ingreso no constitutivo de renta.

La simplificación de la reforma del año 2016, dio la opción para que las personas naturales no domiciliarias ni residentes pueden tener un ingreso no renta por tales operaciones, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos que exige la ley (los que se explicarán más adelante), todos estos cambios rigen a partir del 1 de enero del año 2017.

Antes de partir con las nuevas reglas que comienzan desde el año 2017, se explicarán las actuales normas que son hasta el 31 de diciembre del año 2016.

**CAPÍTULO I: MODIFICACIONES A LA ENAJENACIÓN DE BIENES RAICES A PARTIR
DE LA LEY 20.780**

2- **TRIBUTACIÓN DEL MAYOR VALOR EN LA ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES, O DE DERECHOS O CUOTAS SOBRE DICHOS BIENES RAÍCES POSEÍDOS EN COMUNIDAD, QUE SE GENERE HASTA EL 31/12/2016**

A continuación, se detalla en el esquema de la tributación vigente hasta el 31/12/2016 de los bienes raíces, o de derechos o cuotas sobre dichos bienes poseídos en comunidad, cualquiera sea la fecha de adquisición de estos:

Título: tributación en enajenación bienes raíces antes del 31/12/2016

Esquema N*1



Origen: www.cetuchile.cl

3- ASPECTOS Y CONCEPTOS QUE ELIMINA LA REFORMA TRIBUTARIA A PARTIR DEL 01/01/2017

En el esquema de la página anterior, se detalló lo que sucede con el mayor valor por la enajenación de bienes raíces o derechos sociales o cuotas de los mismos, se puede evidenciar qué ocurre dependiendo de cuando fue adquirido dicho bien raíz y de tal forma se podrá determinar si ese sería un ingreso no renta o bien si tributa por régimen general (IDPC + IGC o IA). Para el año de adquisición y enajenación se considerara la fecha de inscripción en el conservador de bienes raíces. Hay que destacar que estas normas recién expuestas tienen vigencia solo hasta diciembre del 2016. Ya que a partir del año 2017 se eliminan conceptos que eran vitales para determinar la carga tributaria por la venta de bienes raíces.

A continuación, se nombrarán los conceptos que la ley 20.899 (reforma a la reforma) eliminó, con el propósito que más partidas por enajenaciones de bienes raíces quedaran gravadas con impuestos.

3.1 Habitualidad

En el artículo 18 de la ley de impuesto a la renta (vigente hasta el 31/12/2016) referido a la habitualidad de la enajenación de los bienes raíces es que se presumirá cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año. En este sentido, aquel contribuyente que era habitual, quedaba afecto al régimen general de tributación, que es pagar impuesto de primera categoría por el mayor valor obtenido e impuesto global complementario o adicional, cuando corresponda. Este concepto fue eliminado a través de la supresión del artículo 18 de la LIR.

3.2 Letra i) del inciso primero del número 8 del artículo 17 de la LIR

La reforma tributaria suprimió la letra i) del inciso primero del número 8 del artículo 17 de la LIR, en la que se encontraba las mismas disposiciones de la letra b), pero referidas a los derechos y cuotas sobre bienes raíces poseídos en comunidad. A partir del 1 de enero de 2017 tales disposiciones fueron incorporadas a la letra b) del número 8 del artículo 17 de la LIR, puesto que el mayor valor

generado en la enajenación de cuotas o derechos sobre bienes raíces poseídos en comunidad tienen el mismo tratamiento tributario que el generado en la enajenación de bienes raíces.

3.3 Sociedades de personas formadas exclusivamente por personas naturales

La ley vigente actualmente (hasta el 31/12/2016) establece que uno de los requisitos para que el mayor valor por la enajenación de bienes raíces sea considerado como ingreso no renta es que los dueños de la sociedad de personas sean exclusivamente personas naturales, salvo que los bienes raíces, derechos o cuotas sobre dichos bienes enajenados formen parte del activo de la empresa que declaren cualquier clase de rentas efectivas de la primera categoría sobre la base de un balance general según contabilidad completa. Según lo explicado en el párrafo anterior, las sociedades de personas podían obtener un ingreso no constitutivo de renta solo cuando dicha sociedad fuera controlada por personas naturales y esa sociedad no declarare alguna renta efectiva en la primera categoría sobre la base un balance general según contabilidad completa, como podría ser el caso de un contribuyente que tributara bajo el régimen de presunción de renta o contabilidad completa. A partir del año 2017 el ingreso no renta no podrá ser utilizado por sociedades de personas, no importando si estas son o no controladas por personas naturales, puesto que las nuevas normas de la letra b) del número 8 del artículo 17 de la LIR establecen que solo podrán optar al Ingreso no renta las personas naturales con domicilio y residencia en Chile.

3.4 Enajenación de bienes raíces por parte de sociedades nacidas de una división.

Los requisitos para optar al Ingreso no renta fueron establecidos por la reforma tributaria del ex presidente Sebastián Piñera, la Número 20.630 del año 2012, el primero es que las sociedades de personas no debían estar obligadas a determinar sus rentas efectivas sobre la base de un balance general según contabilidad completa en el ejercicio inmediatamente anterior de la enajenación.

El segundo requisito corresponde a que las sociedades que nacían de un proceso de división de empresas, no hayan estado obligados a determinar su renta efectiva de primera categoría sobre base de un balance general según contabilidad completa en el ejercicio donde se produjo la enajenación o en el inmediatamente anterior a ésta.

Desde el año 2017 estos requisitos ya no existen, porque su objetivo era beneficiar a las sociedades de personas y como se explicó en los párrafos anteriores, los únicos contribuyentes que

pueden optar al ingreso no constitutivo de renta son las personas naturales con domicilio y residencia en Chile.

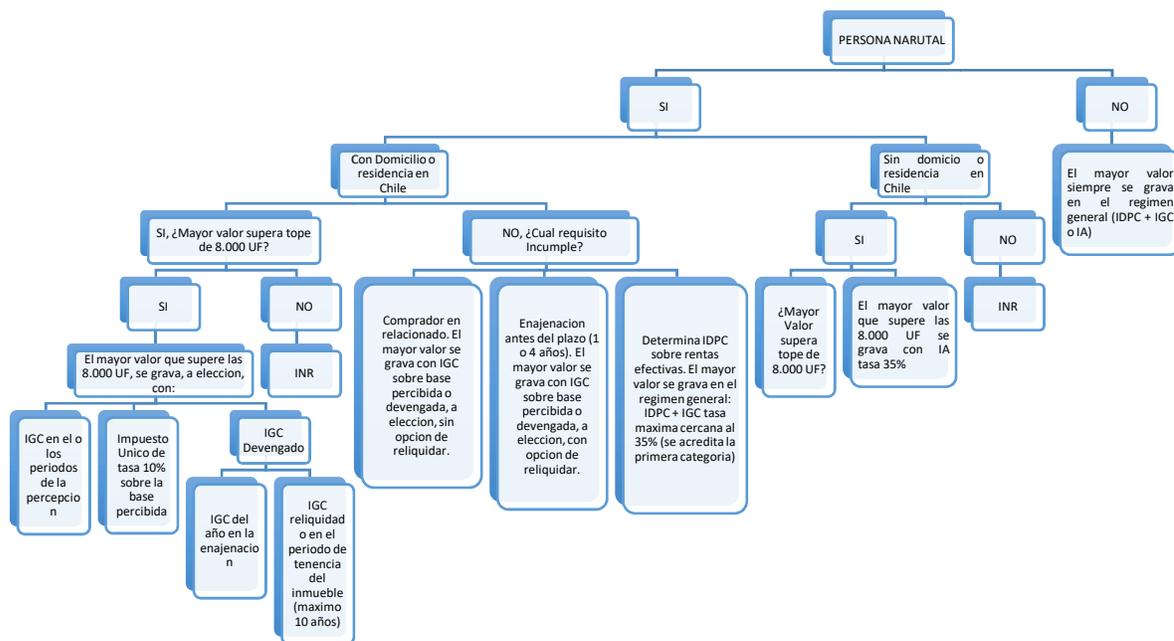
4- TRIBUTACIÓN PARA BIENES RAÍCES ADQUIRIDOS ANTES DEL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2003.

Para las personas naturales que hayan adquirido un bien raíz antes del año 2004 y lo vendieran luego de un año de adquisición y hayan tenido un mayor valor en la enajenación quedarían sujetos a la regla general de ingreso no constitutivo de renta. A continuación, se expone en detalle la situación que se encuentran los contribuyentes personas naturales que hayan adquirido un bien raíz a partir del 1 de enero del año 2004 y lo vendan con posterioridad.

5- TRIBUTACIÓN MAYOR VALOR EN LA ENAJENACIÓN DE UN BIEN RAÍZ O CUOTA DE DOMINIO SOBRE ÉSTE SITUADO EN CHILE, ADQUIRIDO A PARTIR DEL 01/01/2004 Y ENAJENADO A PARTIR DEL 01/01/2017

Título: Tributación por tipo de contribuyente, relacionado con enajenación de bienes raíces.

Esquema N*2



Fuente: Circular 44/2016 y DFL 824

La persona natural debe dejar constancia de la opción que tome. En la declaración anual de impuesto a la renta (no se puede modificar).

Las personas jurídicas que enajenen un bien raíz y se genere una utilidad por éste, siempre quedara gravado con el régimen general de tributación, que es Impuesto de Primera categoría más impuesto global complementario o impuesto adicional según corresponda.

A continuación explicaremos en detalle el esquema número N°2 de la página anterior:

- 1) Los contribuyentes que no son personas naturales siempre se gravaran con el régimen general que es impuesto de primera categoría más impuesto global complementario o impuesto adicional.
- 2) Persona natural sin domicilio o residencia en Chile

2.1) La persona natural sin domicilio o residencia en Chile **NO cumple los requisitos de INR**, alguno de los siguientes requisitos incumple:

- Determina IDPC, sobre rentas efectivas el mayor valor se grava con régimen general impuesto de primera categoría más impuesto adicional.
- Enajenación antes del plazo de 1 ó 4 años,
- Comprador es relacionado, el servicio de impuestos internos en su circular N°44 del año 2016 interpreta la relación en el caso del comprador de un bien raíz: *“El enajenante o cedente se entenderá relacionado con el adquiriente o cesionario en los siguientes casos:*
 - a) *En las enajenaciones o cesiones que efectúen los socios de SP o Accionistas de SA cerradas, o accionistas de SA abiertas dueños del 10% o más de las acciones, con la empresa o sociedad respectiva.*
 - b) *En las enajenaciones o cesiones que efectúen con la empresa o sociedad en la que tenga intereses.*

Se entiende que el enajenante o cedente tiene interés en la empresa o sociedad respectiva, cuando existe una vinculación patrimonial o un interés económico entre el cedente y el

adquiriente, ya sea en forma directa o indirecta. Sobre esta materia, se debe tener presente las instrucciones impartidas por la circular N°20 del año 2010, en cuanto señala que la persona que concurra a la formación o constitución de una sociedad a través del respectivo aporte, debe entenderse que tiene interés en la sociedad que se constituye. Cabe precisar que el referido interés existirá, incluso, si la sociedad que se constituye es extranjera.

- c) En las enajenaciones o cesiones que efectuó a su cónyuge o a sus parientes, ascendientes o descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad.*

De acuerdo a lo dispuesto en los artículos 27 y 28 del código civil, se entenderá relacionados con el enajenante o cedente sus padres, sus abuelos, sus hijos y sus nietos.

- d) En las enajenaciones o cesiones que efectúen con empresas relacionadas o del mismo grupo empresarial en los términos de los artículos 96 a 100 de la ley N°18.045 sobre mercado de valores, cualquier sea la naturaleza jurídica de las entidades respectivas, salvo las que efectúen al cónyuge o a los parientes hasta el segundo grado de consanguinidad.*

Conforme al artículo 96 referido, grupo empresarial es el conjunto de entidades que presentan vínculos de tal naturaleza en su propiedad, administración o responsabilidad crediticia, que hacen presumir que la actuación económica y financiera de sus integrantes está guiada por los intereses comunes del grupo o subordinada a estos, o que existen riesgos financieros comunes en los créditos que se les otorgan o en la adquisición de valores que emiten. Forman parte de aquel:

- Una sociedad y su contralor.*
- Todas las sociedades que tienen un controlador común, y este último.*
- Toda entidad que determine la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) considerando la concurrencia de una o más de las circunstancias que enumere el referido artículo 96 de la ley N° 18.045*

Cabe aclarar que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 97 de la ley N° 18.045, es contralor de una sociedad toda persona o grupo de personas con acuerdo de actuación conjunta que, directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, participan en su propiedad y tiene poder para realizar alguna de las siguientes actuaciones:

- *Asegurar la mayoría de votos en las juntas de accionistas y elegir a la mayoría de los directores tratándose de SA, o asegurar la mayoría de votos en las asambleas o reuniones de sus miembros y designar al administrador o representante legal o a la mayoría de ellos, en otro tipo de sociedades.*
- *Influir decisivamente en la administración de la sociedad.*
- *Las entidades del grupo empresarial al que pertenece la empresa o sociedad.*
- *Las personas jurídicas que tengan, respecto de la empresa o sociedad, la calidad de. matriz, coligante, filial o coligada, en conformidad a las definiciones contenidas en la ley N°18.046.*
- *Quienes sean directores, gerentes, administradores, ejecutivos principales o liquidadores de la sociedad, así como toda entidad controladora, directamente o a través de otras personas, por cualquiera de ellos.*
- *Toda persona que, por si sola o con otras con que tenga acuerdo de actuación conjunta, pueda designar al menos un miembro de la administración de la sociedad o controle un 10% o más del capital con derecho a voto si se tratare de una sociedad por acciones.*
- *La SVS puede establecer mediante norma de carácter general, que es relacionada a una sociedad toda persona natural o jurídica que por relaciones patrimoniales.*

En conclusión, es relacionado si quien adquiere es una sociedad donde el enajenante tiene propiedad o intereses económicos. No importando el porcentaje que este tenga en la compañía en el caso de sociedades de personas, sociedades por acción o sociedades anónimas cerradas. En el caso de sociedades anónimas abiertas el enajenante debe tener un 10% o más de participación de la sociedad para que exista relación.

A partir del año 2017, se incluye la relación de parentesco como: cónyuge, padres, abuelos, hijos y nietos. Y la relación con cualquier entidad no importando su ropaje jurídico.

2.2) La persona natural sin domicilio o residencia en Chile **Si cumple los requisitos de INR.**

2.2.1) Mayor valor de enajenación de bien raíz no supera las 8.000 UF, es ingreso no constitutivo de renta.

2.2.2) El Mayor valor supera las 8.000 UF, se grava con impuesto adicional de tasa 35%.

3) Persona natural Con domicilio o Residencia en Chile.

3.1) No Cumple los requisitos para ser INR:

- Determina IDPC, sobre rentas efectivas el mayor valor se grava con régimen general impuesto de primera categoría más impuesto adicional.
- Enajenación antes del plazo de 1 ó 4 años, tratándose de bienes raíces poseídos en comunidad, que resulten de la subdivisión de terrenos urbanos o rurales, la enajenación debe ser realizada habiendo transcurrido un plazo superior a cuatro años contados desde su adquisición del bien raíz. Lo mismo sucede con la venta de edificios por pisos o departamentos construidos por el contribuyente. Para los demás bienes raíces debe ser realizado la enajenación habiendo transcurrido el plazo igual o superior a un año contado desde su adquisición. Para tener claro cuál será la fecha de adquisición, este inscrito en el registro del conservador de bienes raíces.
- Comprador es relacionado, según explicado en los puntos 2.1) ya mencionados.

3.2) Si cumple los requisitos para ser un ingreso no constitutivo de renta, y el mayor valor por enajenación de bien raíz no es superior a los 8.000 UF, entonces es INR. Para poder acceder a la no tributación se tiene que dar las dos variables mencionadas. A partir del 1° de enero del año 2017, el mayor valor obtenido por el contribuyente, irá sumándose y gozando del carácter de INR hasta completar el referido límite de 8.000 UF, independiente del número de enajenaciones que haya efectuado, del número de bienes raíces o derechos o cuotas sobre éstos que sean de su propiedad o de los ejercicios comerciales en que se hayan efectuado las enajenaciones (no existe plazo para efectos de agotar dicho límite). Cabe destacar que el Servicio de Impuestos Internos mantendrá en su base de datos a disposición de los contribuyentes los antecedentes de que disponga sobre las enajenaciones que realicen para efectos de computar el límite señalado.

3.3) Cumple con los requisitos para ser un INR, pero el mayor valor de enajenación es superior a las 8.000 UF, debe pagar impuestos por el diferencial al superior de las 8.000 uf, existen 3 alternativas de tributación por tal hecho económico.

- Impuesto global complementario en el o los períodos de la percepción

- IGC devengado¹, esto quiere decir que puede elegir entre IGC del año de la enajenación o IGC reliquidado en el período de tenencia del inmueble por un máximo de 10 años.
- Impuesto único de tasa 10% sobre la base percibida.

¹Es así como el N° 2, del artículo 2° de la LIR define renta devengada como aquella sobre la cual se tiene un título o derecho, independiente de su actual exigibilidad y que constituye un crédito para su titular. El N° 3 del referido artículo, por otra parte, define renta percibida como aquella que ha ingresado materialmente al patrimonio de una persona, agregando que una renta devengada se percibe desde que la obligación se cumple por algún modo de extinguir distinto al pago.

6- FORMA DE DETERMINAR EL RESULTADO OBTENIDO EN LA ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES SITUADOS EN CHILE, EFECTUADA POR PERSONAS NATURALES QUE NO DETERMINEN EL IDPC SOBRE RENTAS EFECTIVAS.

Para determinar la carga tributaria de la enajenación de bienes raíces, según la letra b) del 1° inciso del N°8 del artículo 17 de la Ley de impuesto a la renta, se tienen que aplicar las normas en la letra a), del inciso 1° del N°8 del mismo artículo señalado. La limitación de la aplicación del mismo es que el enajenante sea una persona natural que no determine el IDPC sobre rentas efectivas y dichos bienes tienen que haber sido adquiridos en el territorio nacional. Una persona natural con domicilio y residencia en Chile no determina el IDPC en base a rentas efectivas cuando:

- Obtiene solo rentas del Impuesto Global Complementario.
- Esta acogido a la renta presunta del artículo 34 de LIR.
- No desarrolla ninguna actividad calificada en la primera categoría de la LIR.
- Tiene solo rentas de la Segunda categoría.
- Tiene solo rentas exentas del IDPC.

6.1 Costo de venta

El costo tributario de los bienes raíces que estén en el territorio de Chile y estos sean enajenados a partir del 1 de enero del año 2017 por personas naturales que no determine su IDPC en base a rentas efectivas, será del Valor de adquisición más reajustes por concepto de IPC.

Dependiendo de la fecha de adquisición del bien raíz, se hace necesario explicar las siguientes distinciones:

- 1) bienes raíces adquiridos hasta el 31 de diciembre del año 2003, no importando cuando estos se enajenen. Según las normas transitorias de la ley 20.780 señala que el costo tributario será el costo de adquisición más reajustes por IPC, pero no podrán ser parte del costo tributario las mejoras que se les haya aplicado a dichos bienes.
- 2) Bienes raíces adquiridos a partir del 1 de enero del año 2004 y hasta el 28 de septiembre del 2014 y que su enajenación sea a partir del año 2017, en este caso los contribuyentes pueden optar por los siguientes valores de adquisición:

- Valor de adquisición, mas mejoras que se les hayan hecho al bien raíz.

El valor inicial de adquisición de los bienes raíces situados en Chile, corresponde al valor que dichos bienes se incorporaron al patrimonio del enajenante. También se debe incluir dentro del costo tributario los desembolsos que se hayan hecho a tales bienes. Cabe destacar que deben de tratarse de mejoras que hayan aumentado el valor de este, las que de acuerdo a la circular N 53 del año 1978² y en el inciso 2 del artículo 909 del código civil³, son las denominadas “mejoras útiles”, por lo que no formarán parte de las mejoras las reparaciones a deterioros o lo que esté en mal estado.

- Avalúo fiscal del bien raíz y valor de mercado.

Los dueños de los bienes raíces podrán considerar el valor de mercado que haya sido hasta el 29 de septiembre de 2014, esto quiere decir que las fluctuaciones de mercado referido a los aumentos de precio por metros cuadrados que hayan tenido dicho bien raíz podía aumentar el costo tributario. Esto se debía hacer según las instrucciones que dio el Servicio de Impuestos Internos mediante la resolución N°127 del 30 de septiembre de 2014.

Se tenía que llenar un formulario detallando el o los propietarios del bien raíz entre otras cosas y lo más importante era respaldar la información de la información que pudiera servir para acreditar el valor de mercado. Según el siguiente detalle:

- 1) Tasación comercial efectuada por entidad bancaria.
- 2) Tasación comercial efectuada por un tasador o una empresa o profesional del rubro inmobiliario.
- 3) Copia de tasaciones comerciales de inmuebles de características y ubicaciones similares, en la localidad respectiva.

Luego se ampliaron los plazos en las resoluciones N°80 del 29 de septiembre de 2015 y en la resolución N°29 del 5 de abril de 2016.

² De acuerdo a lo instruido en la letra a), del N° 3, de la Circular N° 53 de 1978, las mejoras útiles son aquellas necesarias y considerables, que tienen por objeto habilitar, remodelar o acondicionar un inmueble, agregando un valor importante al mismo. La referida Circular menciona como ejemplos de este tipo de mejoras, las instalaciones de muros o paredes divisorias para separar ambientes, los cambios de ventanales, los arreglos de pavimentos interiores y exteriores, los cambios de cañerías y la instalación de ductos

³ Dispone el inciso 2°, del artículo 909 del Código Civil:
“Sólo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa.”

El precio de venta que es el que se fija mediante escritura de compraventa del bien raíz, siempre podrá ser tasado por el Servicio de Impuestos Internos. En dos casos:

- 1) Precio notoriamente superior, según inciso cuarto del N°8 del artículo 17 de la LIR.
- 2) Precio notoriamente inferior, según artículo 64 de la LIR.

7- BIENES RAÍCES SITUADOS EN CHILE ADQUIRIDOS POR SUCESIÓN POR CAUSA DE MUERTE

Las personas naturales que cumplan con todos los requisitos establecidos en el artículo 17, N°8, de la letra b), que enajenen un bien raíz adquirido por sucesión a causa de muerte, o cuotas de dominios, podrán deducir el impuesto a la herencia como crédito en contra de la tributación del mayor valor obtenido que supere el tope de ingreso no renta de UF 8.000, ya sea contribuyente del impuesto global complementario o impuesto adicional.

8- TRIBUTACIÓN DE PERSONAS JURÍDICAS

La enajenación de bienes raíces por los contribuyentes que determinen su impuesto de primera categoría por rentas efectivas, deberán gravar el mayor con tasa de impuesto del 24% (año comercial 2016) e impuestos global complementarios o impuesto adicional porque se consideran rentas del N°5 del artículo 20 de LIR.

Los contribuyentes del artículo 14 ter que tengan activos fijos y que sean depreciables, consideran un egreso del primer día del ejercicio inicial, por lo dicho anteriormente se tiene que calcular la depreciación del bien raíz a la fecha de la enajenación (dejando fuera el terreno).

Para el caso de los empresarios individuales, comuneros socio o accionistas de una determinada empresa que no determinen su renta mediante contabilidad completa, quedarán afectos a impuesto global complementario o impuesto adicional cuando corresponda.

CAPÍTULO II: EJERCICIOS PRÁCTICOS

EJEMPLO 1

En el año 2020, una persona natural que vive en Coquimbo en su casa propia, recibe una oferta laboral en Valdivia. Quiere enajenar su bien raíz para comprar otro en la ciudad de su nuevo trabajo.

Antecedentes:

- 1) Trabajador dependiente, recibe solo renta del artículo 42 N°1
- 2) Vende a un tercero NO RELACIONADO.
- 3) Precio de compra bien raíz: \$100.000.000, reajustado a la fecha de enajenación.
- 4) Precio de venta \$250.000.000
- 5) Tasación comercial al 29/09/2017, informada al Servicio de Impuestos Internos dentro del plazo legal actualizada a la fecha de enajenación. \$150.000.000
- 6) Avalúo fiscal al 1 de enero 2019 actualizada a la fecha de enajenación \$120.000.000

Supuesto valor UF ficticio al 31/12/2020 \$30.000

PREGUNTAS

- A) Como se graba el mayor valor obtenido en esta enajenación si la adquisición del bien raíz fue en año 2000

Respuesta:

El mayor valor obtenido de \$150.000.000 que son precio de venta menos costo corregido, es Ingreso no renta sin tope, y no consume las 8.000 UF para futuras enajenaciones.

Fundamentación de respuesta

El bien raíz fue adquirido antes del 31/12/2003, por lo que aplica la norma vigente al 31/12/2014 (persona natural que no determina IDPC sobre rentas efectivas, no habitual en este tipo de operaciones, que enajena un bien raíz situado en Chile, cuya tenencia es mayor a un año y quien adquiere es un NO RELACIONADO).

B) Como se graba el mayor valor obtenido en esta enajenación si la adquisición del bien raíz fue en año 2005.

El mayor valor obtenido de \$100.000.000 (precio de venta menos tasación comercial) es INR, por lo que estas 3.333 UF ($\$100.000.000 / \30.000 UF) consume un porcentaje del tope de 8.000 UF, quedando a favor del contribuyente para futuras enajenaciones un saldo de 4.667 UF.

Fundamentación de respuesta

El inmueble se adquirió en el período comprendido entre el 01/01/2004 y el 28/09/2014, por lo que al cumplir todos los requisitos de la norma que comienza a regir el 01/01/2017 (persona natural, que no determina IDPC sobre rentas efectivas, que enajena un inmueble situado en Chile, cuya tenencia es mayor a un año y quien adquiere es un no relacionado), puede elegir una de las tres opciones de costo que contempla la ley. En este caso, la **tasación comercial** es la que resulta más conveniente.

EJEMPLO 2

En el año 2018, una persona natural, trabajador dependiente, decide enajenar a su arrendatario (tercero no relacionado) el departamento que le arrienda el cual se encuentra en la ciudad de Viña del Mar. El bien raíz fue adquirido a una inmobiliaria.

Antecedentes:

- Precio de compra: **\$50.000.000** reajustado a la fecha de enajenación.
- Precio de venta pactado: **\$110.000.000.-**
- Tasación comercial al 29/09/2014, informada al SII dentro del plazo legal reajustada a la fecha de enajenación: **\$60.000.000.-**
- Avalúo fiscal al 01/01/2017, actualizado a la fecha de la enajenación: **\$40.000.000.-**
- El arriendo del bien raíz **no ha sido declarado**, por ser el único DFL 2 que posee el enajenante.

Supuesto: Valor ficticio de la UF al 31/12/2017: \$30.000.-

PREGUNTAS

A) ¿Cómo se grava el mayor valor obtenido en esta enajenación en el año 2000?

Respuesta

El mayor valor obtenido de \$60.000.000 (precio de venta - tasación comercial) es INR con tope, por lo que estas 2.000 UF ($\$60.000.000 / \30.000) consumen una cuarta parte del INR para futuras enajenaciones, quedando UF 6.000 disponibles para futuras enajenaciones.

Fundamentación de la respuesta

El bien raíz se adquirió en el período comprendido entre el 01/01/2004 y el 28/09/2014, por lo que al cumplir todos los requisitos de la norma que comienza a regir el 01/01/2017 (persona natural, que no determina IDPC sobre rentas efectivas, que enajena un bien raíz situado en Chile, cuya tenencia es mayor a un año y quien adquiere es un no relacionado), puede elegir una de las tres opciones de costo que le brinda la ley. En este caso, la **tasación comercial** es la que resulta más conveniente.

Cabe destacar que el arrendamiento del DFL 2 **no es una renta afecta al IDPC**, ya que cumpliendo ciertos requisitos, califica como INR. En caso que dicho arrendamiento no tuviera el beneficio del DFL 2, de igual modo no sería una renta afecta al IDPC, ya que el propio artículo 39 n° 3 de la LIR (vigente a partir del 01/01/2016) **lo exime expresamente**.

B) *Año de adquisición: 2015*

Respuesta

El mayor valor obtenido de \$60.000.000 (precio de venta - costo corregido) es INR con tope, por lo que estas 2.000 UF (\$60.000.000 / \$30.000) consumen una parte del INR para futuras enajenaciones, quedando UF 6.000 disponibles.

Fundamentación

Aplica el mismo análisis de la letra a), (año de adquisición 2010). Sin embargo, el enajenante **no tiene la opción de escoger una alternativa de costo a conveniencia**, ya que el bien raíz fue adquirido en el año 2015. Sólo en los casos de bienes raíces adquiridos entre el 01/01/2004 y el 28/09/2014, se puede optar entre las tres opciones que contempla la ley.

CONCLUSIONES

Toda evaluación tiene como objetivo principal la optimización de la carga impositiva que afecta un determinado negocio realizado por la empresa o persona, y para ello se utilizan todas las herramientas que permitan alcanzar ese objetivo dentro de un contexto legal.

Es así como, en nuestra Tesis, procuramos alcanzar un grado de conocimiento que nos permitiera reconocer los cambios experimentados y realizados al artículo 17, N° 8, letra b, de la Ley sobre Impuesto a la Renta y expresar nuestra opinión, en relación a cuál de las alternativas es la más apropiada para que asuma un contribuyente, considerando como principal preocupación el impuesto que debe soportar el efectuar la venta de bienes raíces de su propiedad.

Al efecto, podemos colegir las siguientes conclusiones:

1. Que el mayor valor en la venta de bienes raíces adquiridos por personas naturales antes del 31.12.2013 constituyen un Ingreso No Renta.
2. Que considerando este escenario, desarrollamos una línea del tiempo respecto del mencionado artículo 17, N° 8, letra b, conteniendo las modificaciones que ha experimentado a través de las diferentes reformas tributarias conforme las situaciones económicas y sociales existentes en el país, con el objeto de incentivar la inversión, la reconstrucción u obtener beneficios sociales.
3. Que a través del estudio de la situación tributaria del mayor valor en la venta de bienes raíces, podemos afirmar que el objetivo de las reformas tributarias de las leyes N° 20.780 y N° 20.899 se cumplen, porque a nivel de rentas personales los contribuyentes se verán obligados a pagar impuestos por la enajenación de bienes raíces.
4. Que considerando a una persona natural que sólo tenga rentas del trabajo de forma dependiente o independiente y quiera enajenar su casa o departamento, ya no sólo tendrá que evaluar el ítem “rentabilidad” sino que también tendrá que incluir la variable “impuesto”, porque existe la probabilidad eventual de que tenga que pagar impuestos en el caso de que el mayor valor supere el monto exento de 8.000 UF, teniendo en consideración por cierto el año de adquisición de la casa o departamento.
5. Que en este trabajo se presentaron diferentes situaciones, dentro de las cuales se encuentran los caminos que puede elegir una persona natural si por la utilidad de la enajenación del bien raíz

supera las 8.000 UF, las cuales son: Impuesto Global Complementario en él o los períodos de la percepción, Impuesto Global Complementario devengado en el período de tenencia del inmueble por un máximo de 10 años; Impuesto Único con una tasa de 10% sobre la base percibida.

6. Que no es arriesgado concluir que la carga tributaria a la que se pueden ver afectados los contribuyentes, al momento de generarse el mayor valor en la venta de bienes raíces, importará un efecto que va a depender tanto del nivel de ingresos como de la utilidad que se genere en el momento de la venta, de manera tal que afectará a un número menor de población, ya que el impuesto impacta las ganancias superiores a \$212.000.000, considerando una UF de \$26.586,17.

Resumen Ejecutivo segunda parte tesis.

En la segunda parte de nuestro estudio de tesis del mayor valor en la venta de bienes raíces encontrarán la aplicación de las reformas 20.780 y 20.899. Que considerando a una persona natural que sólo tenga rentas del trabajo como sueldos, honorarios, pensiones y tome la decisión de enajenar algún bien de su propiedad ya sea su casa o departamento, ya no sólo tendrá que evaluar el ítem “rentabilidad” sino que también tendrá que incluir la variable “impuesto”, porque existe una alta probabilidad de que tenga que pagar impuestos en el caso de que el mayor valor supere el monto exento de 8.000 UF, teniendo en consideración por cierto el año de adquisición de la casa o departamento, ya que eso definirá si será un ingresos no renta o bien correrá por las nuevas normas a regir a partir del 1 de enero del 2017.