



**“ANÁLISIS TRIBUTARIO DEL MAYOR VALOR OBTENIDO EN LA
ENAJENACION DE BIENES RAICES BAJO EL IMPUESTO A LA
RENTA COMO DEL IMPUESTO A LAS VENTAS Y SERVICIOS, DE
ACUERDO A LAS ULTIMAS REFORMAS”**

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

Alumno: Alex Errol Munso Rivera

Profesor Guía: Octavio Canales Tapia

Santiago, abril 2021

*“...Me estremeció la mujer que parió once hijos,
en el tiempo de la harina y un kilo de pan,
y los miró endurecerse mascando carijos
me estremeció porque era mi abuela, además...”*

Fragmento de: “*Mujeres*”

Silvio Rodríguez Domínguez

Dedico este trabajo a mi Abuela, a ella,
que también fue mi madre, a doña Rosa
Matamala Márquez, a quien debo todo
lo que he sido y lo que soy en esta vida.

TABLA DE CONTENIDO

RESUMEN EJECUTIVO	1
CAPITULO I	3
1.1 Introducción.....	3
1.2 Planteamiento del problema.....	6
1.2.1 Objetivos del estudio	7
1.2.1.1 Hipótesis	7
1.2.1.2 Objetivo general	8
1.2.1.3 Objetivos específicos	8
1.2.1.4 Preguntas de investigación	9
1.3 Metodología	10
CAPITULO II	12
2.1 Una Breve Historia de los Impuestos	12
2.2 Marco Teórico	15
2.2.1 Personas Naturales	15
2.2.2 Personas Jurídicas	15
2.2.2 Contribuyente	16
2.2.4 Domicilio	16
2.2.5 Sociedad Conyugal.....	16
2.2.6 Herencia	17
2.2.7 Asignación por Causa de Muerte.....	17
2.2.8 Impuestos	18
2.2.9 Impuestos Directos	18
2.2.10 Impuestos Indirectos.....	19
2.2.11 Impuesto de Primera Categoría.....	19
2.2.12 Impuesto Global Complementario	19
2.2.13 Impuesto Adicional	20
2.2.14 Enajenación	20
2.2.15 Mayor Valor Obtenido por Enajenación de Bienes Raíces	21
2.2.16 Ingreso No Constitutivo de Renta (Ingresos No Renta)	21

2.3 Cambios en la Tributación de los bienes raíces de acuerdo la Ley N° 20.630	22
2.3.1 ¿Cómo se establece la Habitualidad en la enajenación de Bienes Raíces?	24
2.3.2 ¿Cómo se presume que la existencia de Habitualidad en las Operaciones Venta de bienes Raíces?	25
2.3.3 Las Normas de Relación y su implicación en el régimen de tributación	27
2.3.4 Enajenación de Bienes Que No formen parte del Activo de Empresas	30
2.3.5 Determinación de la facultad de tasar por parte del Servicio.....	31
2.3.6 Determinación de la Tributación del Mayor Valor que Exceda al Valor de Tasación en la Enajenación de Inmuebles	33
2.3.7 Principales Modificaciones incorporadas por la Ley N° 20.630	34
2.3.7.1 Quienes realizan la operación.....	34
2.3.7.2 En Qué forma se determinaba la renta en el ejercicio inmediatamente anterior.....	36
2.3.7.3 Enajenación realizada por sociedades nacidas de la división de una sociedad.....	37
2.3 Tributación de los bienes raíces de acuerdo la Ley N° 20.780	40
2.3.1 Promulgación de Ley	40
2.3.2 Principales Modificaciones incorporadas por la Ley N° 20.780	41
2.4 Tributación de los bienes raíces de acuerdo la Ley N° 20.899	46
2.4.1 Promulgación de Ley	46
2.4.2 Principales Modificaciones incorporadas por la Ley N° 20.899	46
2.4.2.1 Impuesto al Valor Agregado.....	47
2.4.2.1.1 Incidencia del IVA en los contratos de arriendo con opción de compra	47
2.4.2.1.2 Dedución del costo del terreno de la base imponible del IVA en el leasing.....	49
2.4.2.1.3 Cambios al crédito especial del IVA en ventas de viviendas con subsidio	50
2.4.2.1.4 Ampliación del plazo de exención para la venta de inmuebles con permiso de edificación hasta 2017	50

2.4.2.1.5 Tratamiento del IVA en ventas forzadas y eliminación de presunción.....	50
2.5 Tributación de los bienes raíces de acuerdo la Ley N° 21.210	51
2.5.1 Promulgación de Ley	51
2.5.2 Cambios al Código Tributario	51
2.5.3 Cambios a la Ley de Impuesto a la Renta	51
2.5.4 Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios.	52
2.5.5 Principales modificaciones realizadas por la Ley N° 21.210.....	54
CAPITULO III	58
3.1 Casos Especiales.....	58
3.1.1 Tributación de Bienes Raíces Decreto con Fuerza de Ley N° 2.....	58
3.1.2 Modificaciones al DFL N° 2 introducidas por la Ley N° 20.455.....	61
3.1.2.1 Personas Beneficiadas	61
3.1.2.2 Límite de viviendas	62
3.1.2.3 Obligación de Informar al Servicio	62
3.1.2.4 Beneficios, franquicias y exenciones que han sido derogadas ...	63
3.1.2.5 Intangibilidad de los beneficios adquiridos.....	63
3.2 El IVA en la Venta de Inmuebles.....	65
3.2.1 Introducción	65
3.2.2 Contexto Antes de la reforma	65
3.2.3 Situación Post reforma	66
3.3 Base Imponible en la Venta de Inmuebles	69
3.3.1 Base imponible en la venta de inmuebles en cuya adquisición no se soportó IVA	69
3.4 Crédito Especial para Empresas Constructoras (CEEC)	71
3.5 Impuesto al Valor Agregado en las Promesas de Compraventa y Leasing de Inmuebles a Partir de la Reforma Tributaria.....	74
3.5.1 Tributación de promesas de venta y contratos de leasing de bienes inmuebles	74
3.6 Mayor Valor en la Enajenación de Bienes Raíces efectuada por contribuyentes bajo Régimen de Renta Presunta.	76
3.6.1 Tributación de las Personas Naturales	76

3.6.2	Tributación de las Personas Jurídicas	76
CAPITULO IV		78
4.1	Determinación de los costos	78
4.1.1	Cómo se determina el precio de Venta.....	79
4.1.2	Cómo determinar el costo de bienes raíces vendidos	80
4.1.2.1	De los inmuebles adquiridos hasta el 31 de diciembre de 2003.	80
4.1.2.2	De los inmuebles adquiridos entre el 01 de enero de 2004 y el 28 de septiembre de 2014	81
4.1.2.3	De los bienes inmuebles adquiridos a partir del 29 de septiembre de 2014 en adelante, enajenados a partir del 01 de enero de 2017	86
4.1.2.4	Costo de un inmueble heredado.	87
4.1.2.5	Costo de los Bienes adquiridos en la Liquidación, Disolución de Empresa o termino de giro de una Sociedad	88
4.1.2.6	De los bienes adquiridos en Liquidación de una Comunidad por Disolución de Sociedad Conyugal.....	88
4.2	¿Cómo determinar el Mayor Valor Obtenido en la Enajenación de Bienes Raíces?	89
4.2.1	Norma General de Tributación.....	89
4.2.2	Determinación del Ingreso considerado como No Renta en la enajenación de bienes raíces	89
4.2.2.1	¿Qué pasa si el mayor valor excede el límite de UF 8.000?	92
4.2.3	Mayor valor generado en la enajenación de bienes raíces efectuadas a un relacionado.	94
4.2.4	Personas que no cumplan los requisitos del Artículo 17 N° 8 letra b) 95	
4.2.5	Mayor Valor según el Artículo 15 del D.F.L. 2 de 1959	95
4.2.6	Mayor Valor de la adjudicación de Bienes situados en el Extranjero. 96	
4.2.7	Mayor valor de los inmuebles adquiridos hasta el 31 de diciembre de 2003.....	97
4.2.8	Mayor valor de los inmuebles adquiridos entre el 01 de enero de 2004 y el 28 de septiembre de 2014	98
4.2.9	Mayor valor de los bienes inmuebles adquiridos a partir del 29 de septiembre de 2014, enajenados a partir del 01 de enero de 2017... 98	
4.2.10	Mayor valor en la venta de los inmuebles heredados.....	98

4.2.11	Mayor Valor de los Bienes adquiridos en la Liquidación, Disolución de Empresa o termino de giro de una Sociedad.....	99
4.2.12	Mayor valor en la venta de Bienes adquiridos en Liquidación Comunidad por Disolución de Sociedad Conyugal.....	100
CAPITULO V		102
5.1	Determinación del mayor valor en la enajenación de bienes raíces, cuotas o derechos sobre dichos bienes poseídos en comunidad según Impuesto a la Renta	102
5.1.1	De los inmuebles adquiridos hasta el 31 de diciembre de 2003.....	102
5.1.2	De los inmuebles adquiridos entre el 01 de enero de 2004 y el 28 de septiembre de 2014	103
5.1.3	De bienes raíces adquiridos en una Liquidación de una Comunidad por Disolución de una Sociedad Conyugal.	105
5.1.3.1	Aplicar el Impuesto sobre la base percibida.....	110
5.1.3.2	Reliquidación de IGC sobre base devengada	113
5.1.3.3	Impuesto Único Sustitutivo en base a renta percibida	117
5.1.4	Enajenación de una Vivienda DFL 2.....	123
5.2	Venta de bienes raíces frente al Impuesto al Valor Agregado	126
5.2.1	Venta de un Inmuebles Usados.....	126
5.2.2	Empresas Constructoras, crédito especial art. 21° Decreto Ley N° 910 de 1975.....	129
Conclusión.....		135
TABLAS		144
Tabla 1		144
Tabla 2		144
Tabla 3		145
Conceptos		146
Bibliografía		148

RESUMEN EJECUTIVO

Este estudio pretende abordar los efectos que, producto de las diferentes reformas tributarias implementadas por el Estado, han afectado significativamente la tributación de las personas naturales y jurídicas frente al mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces.

Luego de una relativa estabilidad tributaria llegaron sucesivas reformas que trajeron cambios profundos a la legislación, tanto a la Ley Sobre Impuestos a las Ventas y Servicios como a la Ley de la Renta, modificaciones que se estudiarán analizando las distintas leyes mediante las cuales estos cambios fueron implementados, con el fin de conocer las nuevas obligaciones, exenciones y beneficios tributarios a los que los contribuyentes pueden acogerse de acuerdo a su forma jurídica.

Este trabajo ha sido dividido en cinco capítulos, en un primer segmento se plantea la problemática de este estudio las que se quieren resolver y, por ende, responder las interrogantes que se han trazado a través del planteamiento de la hipótesis en la que se afirma que las sucesivas reformas impulsadas por el Estado, mediante las leyes N° 20.630; N°20.780; N° 20.899 y la Ley N° 21.210; han traído mayores ventajas tributarias a un contribuyente persona natural, respecto de una jurídica, frente al mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces. Con la finalidad de responder en base a argumentos legales, de acuerdo a lo que la ley señala y a las interpretaciones que ha hecho el Servicio de Impuestos Internos, en adelante SII o Servicio indistintamente; a través de las Circulares, Resoluciones y

Oficios emitidos, es que se hace una revisión al marco legal que cubre el tópico de esta tesis, para lo cual se ha analizado cada una de las leyes antes mencionadas, y las modificaciones incorporadas en sus articulados y los efectos tributarios relativos al tema en estudio.

En una segunda parte se analizan cada uno de los aspectos relacionados con la tributación de este mayor valor, desde el punto de vista de ambos contribuyentes, persona natural y jurídica, y la incidencia de su forma jurídica de acuerdo a lo que señala ley en sus diferentes artículos, a modo de ilustración se presentan ejemplos de ventas de bienes raíces en los que se compara los diferentes efectos tributarios que las modificaciones han generado en este tipo de operaciones, en lo referido a personas jurídicas se analizan sus efectos como contribuyente de primera categoría y los que afectan a sus dueños, socios o accionistas en sus impuestos finales y con ello responder las preguntas y dar cabida o no a lo planteado en la hipótesis.

En su parte final se presenta las conclusiones del estudio, basadas en el trabajo realizado al tratamiento tributario que recae, producto de este tipo de operaciones, sobre las dos formas jurídicas de contribuyente, frente al mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces tanto en lo que respecta al Impuesto al Valor Agregado como al de la Renta.

CAPITULO I

1.1 Introducción

En la última década el sistema tributario de nuestro país ha sufrido cambios significativos, los que este trabajo tratará de abarcar respecto del mayor valor obtenido en la enajenación de los Bienes Raíces desde una doble mirada en esta materia:

- Primero desde el punto de vista del Impuesto a la Renta, del que se analizará la tributación de los contribuyentes personas naturales como jurídicas, y
- Segundo, respecto del Impuesto a las Ventas y Servicios que grava los actos de compra y ventas realizados por contribuyentes con habitualidad o no, entre otras condiciones.

Hasta el 31 de diciembre de 2012, en materia de renta, no había limitaciones para que el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces ubicados en el territorio nacional fuese considerado ingreso no renta, tanto para una persona natural como para una jurídica, a excepción de que el bien raíz en cuestión no fuese propiedad de la empresa o sociedad y que estuviera ingresado al a contabilidad de ésta. El cambio se produjo con la promulgación de la Ley N° 20.630 del 27 de septiembre del 2012, la que introdujo limitantes para que dicha enajenación fuera considerada ingreso no renta, estos fueron tres requisitos que debían verificarse en forma copulativa, entre ellos la determinación de la habitualidad de quien realiza las ventas de estos bienes aunque la ley no entregaba una definición taxativa de cómo

se debería entenderse la “Habitualidad”, entregando al Servicio de Impuestos Internos la facultad de calificar si la transacción se debía o no considerar como habitual respecto de quien la realizaba.

Más tarde, con la promulgación de la Ley N° 20.780 el 29 de septiembre de 2014 se introdujeron cambios relevantes en materia tributaria en tres cuerpos legales importante con son el Código Tributario (Decreto Ley N° 830), Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (Decreto Ley N° 825), Ley sobre Impuesto a la Renta (Decreto Ley N° 824).

Precisamente, es por medio de esta ley que se cambia el sistema de tributación de la enajenación de los bienes raíces y por ende el mayor valor obtenido en este tipo de operación. Dentro de los objetivos que el Estado tuvo para su promulgación estaba el aumento de la carga tributarias con el fin de obtener ingresos permanentes para financiar sus gastos fijos, incentivar el ahorro y la inversión en el país e impulsar diversas medidas con el fin de disminuir la evasión y la elusión tributaria. Finalmente, al estudiar la ley se puede percibir, entre líneas que el objetivo principal del legislador es el de aumentar la recaudación fiscal.

En lo que respecta a este estudio se puede advertir que uno de los cambios más importantes, para la consecución del objetivo recaudatorio, fue el aplicado a la venta de bienes raíces, tras las modificaciones en el Impuesto a la Renta como en el Impuesto al Valor Agregado (En adelante IVA indistintamente).

Pero esta Ley, promulgada en septiembre de 2014, no estaba exenta de inconsistencias, mismas que generaron incertidumbres entre los contribuyentes

dedicados o no a la venta de bienes raíces. Entonces el 02 de agosto de 2016 fue promulgada la Ley N° 20.899 que vino a simplificar el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias. Se crean los sistemas de Renta Atribuida y el sistema Semi Integrado al que los contribuyentes pueden optar acogerse bajo ciertas condiciones. En lo relativo a nuestro tema se dispone la No afectación con IVA a los contratos de leasing de inmueble no amoblados celebrados antes del 1 de enero de 2016, se crea un Crédito especial del IVA en ventas de viviendas con subsidios, se establece que a contar del 1 de enero de 2016 las promesas de venta de inmuebles ya no serán hechos gravados con IVA y se amplía el plazo de exención para la venta de inmuebles con permiso de edificación hasta 2017 entre otras de igual de importancia.

Finalmente, el 24 de febrero de 2020 se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 21.210 que “Moderniza la legislación tributaria”. Con esta ley se derogan los regímenes tributarios anteriores y crea otros con características muy diferentes. Respecto de la venta de bienes raíces, se reemplaza en el hecho gravado la oración “inmueble, excluidos los terrenos”, por “inmuebles construidos”. Se explicita directamente que los terrenos no se gravarán con IVA. Por otra parte, se aclara el concepto de habitualidad: respecto de éste se establece que le corresponderá al Servicio calificar fundadamente la habitualidad, para lo cual debe tener presente la cantidad y frecuencia con el contribuyente realiza las operaciones, así como su naturaleza. El Servicio debe determinar las situaciones que de acuerdo a los criterios establecidos hay habitualidad. Se agregó también, que cuando no es posible determinar el débito fiscal de un contribuyente por la falta de antecedentes

o cualquiera otra circunstancia imputable a éste, el Servicio, mediante resolución fundada, podrá tasar el impuesto a pagar, tomando como base los márgenes en operaciones de la misma naturaleza efectuados por contribuyentes de similar actividad, negocio, segmento o localidad, entre otras alternativas.

1.2 Planteamiento del problema

Como se dijo anteriormente, en general el sistema tributario chileno se mantuvo en una relativa estabilidad hasta fines del año 2012. A partir de ese año y hasta el 2017, fueron implementadas tres reformas que incidieron de manera radical en la tributación de los contribuyentes, en cuanto al mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces, especialmente a las personas naturales que hasta ese momento pagaban impuesto cuando dichas operaciones se efectuaban con un relacionado y/o cuando el valor de la transacción era excesivo respecto del valor de mercado.

En general, estas modificaciones restringieron de manera significativa las condiciones para que los ingresos por el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces ubicados en el país, fueran considerados ingresos no renta. Dentro de los elementos que tuvieron cambios significativos fueron lo relativo a la habitualidad, a la relación entre el que vende y el que compra un inmueble respecto del hecho gravado en la Ley Sobre Impuestos a las Ventas y Servicios como en la Ley de la Renta.

En relación al hecho gravado en las leyes antes citadas, se debe determinar la base imponible de los impuestos, en los casos que corresponda tributar por ese

mayor valor, para ello el legislador contempló rebajar como costo tributario el valor pagado en la adquisición del bien raíz en su momento, entregando algunas modalidades para que cada contribuyente elija obligatoriamente una opción de entre ellas, todo lo anterior dependiendo de la fecha de adquisición del o los inmuebles enajenados.

Otro punto de inflexión lo generó la promulgación de la Ley N° 21.210 que trajo otras modificaciones de fondo aclarando y restringiendo las condiciones para considerar el mayor valor en la enajenación de inmuebles como ingreso no renta.

Por estos sucesivos cambios es que, a través de este estudio se busca conocer el impacto real que estas modificaciones generaron en la tributación de las personas naturales y jurídicas evidenciando si existen o no diferencias en cuanto a las obligaciones y beneficios para ellas según lo planteado por parte del legislador, aportando información relevante para la toma de decisiones al momento de realizar estas operaciones brindando un apoyo en el análisis y/o en los casos de estudio de las alternativas que ofrece la legislación tributaria.

1.2.1 Objetivos del estudio

1.2.1.1 Hipótesis

Tras las modificaciones introducidas por las sucesivas reformas tributarias mediante las leyes N° 20.630; N° 20.780 y su posterior perfeccionamiento en la ley N° 20.899 hasta llegar la N° 21.210 de este año a la Ley sobre Impuestos a las Ventas y Servicios e Impuesto a la Renta se podría afirmar que: El mayor valor obtenido en la enajenación de bienes inmuebles presenta significativas ventajas

tributarias al contribuyente Persona Natural respecto de las que afecta a la persona Jurídica.

1.2.1.2 Objetivo general

Comparar cómo ha evolucionado la forma de tributación del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces, a través del análisis de las distintas modificaciones tributarias incorporadas por las reformas contenidas en las leyes antes citadas.

Evidenciar el impacto que han tenido las diferentes reformas tributarias en las personas naturales y jurídicas que se dediquen o no a la compra y venta de bienes raíces ubicados en Chile.

1.2.1.3 Objetivos específicos

Mostrar como tributan las personas naturales y/o jurídicas que se dediquen en forma habitual o no a la compra y venta de bienes raíces de bienes raíces situados en Chile.

Analizar los efectos del IVA en la compra y venta de bienes raíces y su influencia en el precio final de éstos.

Estudiar los efectos económicos que han generado las reformas en la tributación de los impuestos finales teniendo en cuenta las obligaciones y beneficios que la legislación posee en relación con las compras y ventas de bienes raíces ubicados en Chile.

Conocer los cambios al Artículo 8 N°8 letra b) de la Ley de Impuesto a la Renta.

1.2.1.4 Preguntas de investigación

¿Cómo deben tributar las personas naturales y jurídicas que no se dedican habitualmente a la compra y venta de bienes raíces ubicados en Chile luego de las reformas tributarias?

¿Cómo deben tributar las personas naturales y jurídicas que se dedican habitualmente a la compra y venta de bienes raíces ubicados en Chile luego de las reformas tributarias?

¿Cómo deben tributar las personas naturales, respecto de los impuestos finales, que no se dedican habitualmente a la compra y venta de bienes raíces ubicados en Chile luego de las reformas tributarias?

¿Cómo deben tributar las personas naturales, respecto de los impuestos finales, que se dedican habitualmente a la compra y venta de bienes raíces ubicados en Chile luego de las reformas tributarias?

¿Cuál es el efecto del IVA de la compra y venta no habitual de bienes raíces ubicados en Chile en las personas naturales y jurídicas luego de las reformas tributarias?

¿Cuál es el efecto del IVA de la compra y venta habitual de bienes raíces ubicados en Chile en las personas naturales y jurídicas luego de las reformas tributarias?

¿Qué efectos económicos trajeron consigo las reformas en la tributación de las personas naturales y jurídicas que se dedican en forma habitual o no a la compra y venta de bienes raíces ubicados en Chile luego de las reformas tributarias?

1.3 Metodología

Con los diversos cambios introducidos en la legislación tributaria en la última década lo que ha traído cambios en la forma de tributar de las personas cuando se trata de la venta de bienes raíces respecto de la utilidad obtenida en esas operaciones.

En la búsqueda de información que de respuestas a las interrogantes que podría tener una persona común y corriente, se puede decir que hay mucha disponible, pero muy segmentada ya que sólo trata parte del amplio abanico de formas en que se puede efectuar estas operaciones de ventas y del tipo de contribuyente que las ejecuta, por otra parte, la información es muy técnica, citando los artículos tal cual como están en la ley, además de escasa de ejemplos numéricos.

A través de este estudio se analizará las leyes promulgadas mediante las que se promulgaron las diferentes modificaciones la última década, éstas son las leyes N° 20.630; N° 20.780 y su posterior perfeccionamiento con la ley N° 20.899 hasta llegar la N° 21.210 del año recién pasado; además, de analizar las interpretaciones que ha efectuado el Servicios a través de la publicación de Circulares, Resoluciones y Oficios, que han ido dando forma a los cambios que el legislador introdujo en la Ley sobre Impuestos a las Ventas y Servicios e Impuesto

a la Renta, en relación a los efectos en el mayor valor obtenido en la ventas de bienes raíces y la incidencia en la tributación de las personas naturales y jurídicas, teniendo como puntos de referencias para su estudio la habitualidad, hecho gravado y base imponible, a su vez se desarrollarán ejercicios ilustrativos, que ayuden a la comprensión de la ley por parte del lector y, por otro lado, a obtener respuestas y conclusiones al problema planteado; todo ello tomado como base los cambio introducidos el ámbito del Impuesto al Valor Agregado e Impuesto a la Renta.

Se analiza cronológicamente cada ley y el cambio que ésta aporta a la estructura jurídica tributaria en lo que respecta al tema en análisis. Una primera limitante a este estudio es que no se profundizará en la forma de administrar el impuesto, respecto de cómo son declarados y pagados por el contribuyente, puesto que ese análisis será parte de otro estudio no menos importante, por tanto, solo se considera la influencia que este tiene sobre la tributación de este mayor valor.

CAPITULO II

2.1 Una Breve Historia de los Impuestos

La estructura tributaria de un país es la base de un buen desempeño económico el que se refleja en el bienestar de sus ciudadanos. Un conjunto de leyes tributarias bien estructuradas y que cumpla ciertos atributos, impulsará el desarrollo de una sociedad lo que conllevará a aumentar los ingresos fiscales, de manera que el Estado cuente con los recursos para financiar adecuada y sostenidamente los bienes que éste necesite proveer a sus ciudadanos.

En América, nuestro país junto con México, Perú, Brasil y Colombia fueron los primeros en implementar un sistema tributario exigiendo a los contribuyentes que cumplieran con el pago de los impuestos, tanto directos como indirectos, que estas leyes demandaban.

En Chile, desde sus inicios hasta nuestros días, los impuestos han sido un motivo de gran debate. En toda época la fijación de nuevos impuestos ha generado discusiones en cuanto al establecimiento del hecho gravado, esto es lo que da origen a la obligación de pagar un tributo cuando se configuran las circunstancias que indica una determinada Ley tributaria.

Desde la colonia, pasando por la independencia hasta nuestros días, nuestra legislación ha incluido la tributación de la posesión y explotación de los bienes inmuebles. Es así como la aplicación de la Alcabala¹, un impuesto proveniente del

¹ Revista Chilena de Derecho, Vol. 44 N° 3, Páginas 727 - 753

derecho de raíz castellano-medieval, gravaba la compraventa de bienes muebles e inmuebles, las permutas, los arriendos, la imposición de censos y las donaciones; con un cuatro por ciento de cada transacción o contrato². Terminada la colonia este impuesto se mantuvo y, posteriormente, se perfeccionó determinando el momento de la contribución y los casos en que se debía aplicar.

Luego, en el año 1874, se promulga la Ley de Timbres, Estampillas y Papel Sellado³, un cuerpo legal muy completo que establecía un impuesto a los contratos de venta de bienes muebles y que contemplaba alzas de tasas y sanciones por su incumplimiento, éste se mantuvo casi sin grandes cambios entre 1909 y 1919, a través de las leyes N° 2.219, N° 2.288, N° 2.476, N° 2.640 y la N° 3.482, las que para su devengamiento efectivo era necesario que las operaciones a las que regulaba debían constar de un contrato escrito lo que se solucionó con la publicación de la ley N°3.733 que omitía la existencia de éste.

El año 1921, con la promulgación de la Ley N° 3.733⁴, el 23 de febrero de ese año, con la eliminación de un contrato escrito se flexibilizó el Impuesto de Timbres, Estampillas y Papel Sellado lo que se considera un impuesto a las ventas agregando como hecho gravado las compraventas comerciales.

El 02 de enero de 1924, se publica en el diario oficial el Decreto Ley N° 3.996, el que introdujo, con un carácter general, el Impuesto a la Renta en el que se hace

² Resumen de la Historia de Chile, Francisco Encina, Octava edición, Editorial Zig-Zag, 1954, página 259

³ Historia de los Impuestos al consumo en Chile desde 1920 y al Valor Agregado. Revista de Estudios Tributarios N° 10, Páginas 10 a la 12.

⁴ Historia de los Impuestos al consumo en Chile desde 1920 y al Valor Agregado. Revista de Estudios Tributarios N° 10, Página 13

mención expresa a la tributación de las rentas de bienes raíces agrícolas clasificando éstas como de Primera Categoría y fija una tasa específica de contribución. En la génesis del citado impuesto no se consideró la tributación al mayor valor en la venta de bienes raíces.

En 1925, con la aprobación de la Constitución Política del Estado de Chile, por medio de los Decretos Ley N° 330 y 755, del 18 de marzo y 02 de diciembre respectivamente, se aprobó el Impuesto Global Complementario e Impuesto Adicional.

Finalmente, en la década de los años 70, se efectuó una recopilación de todas las leyes, decretos ley y decretos supremos de Hacienda, las que se actualizaron, refundieron, coordinaron y sistematizaron para crear las principales leyes que actualmente rigen nuestro sistema tributario. Es así como el 27 de diciembre de 1974 se publicó el Decreto Ley N° 824 sobre Impuesto a la Renta según lo dispuesto en los Decretos Ley N° 1 y 128 de 1973, y N° 527 de 1974. Por otro lado, el día 30 de noviembre de 1976 se promulgó el Decreto Ley N° 825 Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, según lo dispuesto en los Decretos Ley N° 1 y 128 de 1973; N° 527 de 1974 y N° 991 de 1976. Es importante aclarar que ambos Decretos Ley, N° 824 y 825, al día de hoy han sufrido importantes transformaciones como las generadas por las leyes N° 20.630; N°20.780; N° 20.899 y la Ley N° 21.210 objeto de este estudio.

2.2 Marco Teórico

Antes de iniciar este trabajo se debe definir algunos conceptos acerca de algunos términos que se mencionarán repetidas veces con el fin de aclarar su significado y evitar ambigüedades en su interpretación.

2.2.1 Personas Naturales

El Artículo 55 del Código Civil Chileno, respecto de estas, dice que: “*Son personas todos los individuos de la especie humana, cualquiera que sea su edad, sexo, estirpe o condición. Divídense en chilenos y extranjeros*”.

2.2.2 Personas Jurídicas

Por su parte el Artículo 545 del mismo Código, establece que: “*Se llama persona jurídica una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente.*”

Las personas jurídicas son de dos especies: corporaciones y fundaciones de beneficencia pública. Las corporaciones de derecho privado se llaman también asociaciones.

Una asociación se forma por una reunión de personas en torno a objetivos de interés común a los asociados. Una fundación, mediante la afectación de bienes a un fin determinado de interés general.

Hay personas jurídicas que participan de uno y otro carácter”.

2.2.2 Contribuyente

Según el diccionario de la Real Academia Española de la Lengua define Contribuyente como: *“Que contribuye. Persona obligada por ley al pago de un impuesto”*⁵.

El diccionario del Servicio de Impuestos Internos, dice de éstos: “Son las personas naturales o jurídicas, o los administradores o tenedores de bienes ajenos afectados por impuestos”.

2.2.4 Domicilio

El Código Civil Chileno en su Artículo 59, lo define como: “El domicilio consiste en la residencia, acompañada, real o presuntivamente, del ánimo de permanecer en ella”.

Por otro lado, el Artículo 8 N° 8 del Código tributario define la residencia de una persona en el país de esta manera: *“Por "residente", toda persona que permanezca en Chile, en forma ininterrumpida o no, por un período o períodos que en total excedan de 183 días, dentro de un lapso cualquiera de doce meses”*.

2.2.5 Sociedad Conyugal

Por el hecho del matrimonio se contrae sociedad de bienes entre los cónyuges, y toma el marido la administración de los de la mujer, según las reglas que se expondrán en el título De la sociedad conyugal.

⁵ <https://dle.rae.es/contribuyente> , accesada el 01 de enero del 2021

Los que se hayan casado en país extranjero se mirarán en Chile como separados de bienes, a menos que inscriban su matrimonio en el Registro de la Primera Sección de la Comuna de Santiago, y pacten en ese acto sociedad conyugal o régimen de participación en los gananciales, dejándose constancia de ello en dicha inscripción.

Según el Blog Derecho-Chile, dice que “el legislador no define lo que es la sociedad conyugal. Sin embargo, la doctrina basándose en el Artículo 135 del Código Civil acostumbra a definirla como: *“La sociedad de bienes entre los cónyuges que se adopta por el solo hecho del matrimonio”*”⁶.

2.2.6 Herencia

El Artículo 954 del Código Civil define herencia como: *“Las asignaciones a título universal, siendo el asignatario llamado heredero”*.

2.2.7 Asignación por Causa de Muerte

El Código Civil Chileno, en su Artículo 953 las define como: *“Se llaman asignaciones por causa de muerte las que hace la ley, o el testamento de una persona difunta, para suceder en sus bienes.*

Con la palabra asignaciones se significan en este Libro las asignaciones por causa de muerte, ya las haga el hombre o la ley.

Asignatario es la persona a quien se hace la asignación”.

⁶ <http://www.derecho-chile.cl/sociedad-conyugal-1/> accesada el 01 de enero del 2021

2.2.8 Impuestos

En general las legislaciones, a nivel mundial, tienen como principio que todos los habitantes del país deben aportar en menor o mayor medida al financiamiento estatal, con el fin de que el Estado obtenga ingresos para financiar los bienes y servicios que éste pone a disposición de sus ciudadanos y, por otro lado, efectuar una redistribución de la riqueza y contribuir a la equidad.

El profesor José Yáñez Henríquez, en la Revista de Estudios Tributarios N°16, define éstos como: *“Un impuesto se define como un tipo de tributo, obligatorio y compulsivo, que realiza un agente económico llamado el contribuyente a otro agente económico llamado el Estado, y por el que este último, no se obliga a realizar una contraprestación directa”*⁷.

El diccionario del Servicio de Impuestos Internos los define como: *“Pagos obligatorios de dinero que exige el Estado a los individuos y empresas que no están sujetos a una contraprestación directa, con el fin de financiar los gastos propios de la administración del Estado y la provisión de bienes y servicios de carácter público”*.

2.2.9 Impuestos Directos

El mismo diccionario los define como: *“Son impuestos que se aplican directamente al titular de la renta o riquezas que los paga, de manera que se puede reconocer quién lo pagó y su monto. Dentro de los impuestos directos están*

⁷ ¿Por qué son necesarios los impuestos? Revista de Estudios Tributarios N°16 Año 2016.

aquellos contemplados en la Ley de la Renta, como los impuestos a las utilidades de las empresas o los impuestos personales”.

2.2.10 Impuestos Indirectos

Estos impuestos, según el diccionario del Servicio de Impuestos Internos, son definidos así: *“Impuesto que se aplica por el uso de la riqueza sobre las personas y, por lo tanto, indirectamente. Los impuestos son indirectos sobre las ventas, la propiedad, el alcohol, las importaciones, la gasolina, etc”.*

2.2.11 Impuesto de Primera Categoría

De acuerdo a la ley tributaria los contribuyentes se clasificarán, acuerdo al tipo de rentas o ingresos que obtengan, en Primera o Segunda Categoría en relación a las primeras, la Ley de la Renta las define como: *“Tributo que se aplica a las actividades del capital clasificadas en el Artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, tales como actividades industriales, comerciales, agrícolas, prestaciones de servicios, extractivas, entre otras”.*

2.2.12 Impuesto Global Complementario

Este se encuentra establecido en el Artículo 52 de la Ley de Impuesto a la Renta y afecta a todos los ingresos, provenientes desde dentro del país como del extranjero, de las personas domiciliadas o residentes en Chile. Es un impuesto progresivo esto es a mayor ingreso mayor es el porcentaje a pagar por parte del contribuyente y corresponde a rentas del Artículo 20 N° 5 de la Ley de Impuesto a la Renta.

El Servicio de Impuestos Internos lo define como: *“Un impuesto anual que afecta a las personas naturales que obtengan rentas o ingresos de distinta naturaleza, tales como honorarios, intereses por depósitos y ahorros, dividendos por la tenencia de acciones, retiros de utilidades de empresas, ingresos por arriendos, rentas presuntas originadas por la actividad de transporte y de la minería, entre otras. Este impuesto se determina en abril de cada año por las rentas generadas de enero a diciembre del año anterior, aplicando los porcentajes de impuestos definidos en la tabla de tramos de renta, de acuerdo con el nivel de renta que le corresponda al contribuyente según el mecanismo determinado en la ley”*.

2.2.13 Impuesto Adicional

El impuesto se encuentra en el Artículo 58 de la Ley de Impuesto a la Renta. Según el Servicio de Impuestos Internos dice que este impuesto afecta a las personas naturales o jurídicas que no posean residencia o domicilio en Chile y que perciban ingresos de fuente chilena, es decir, que provengan por el hecho de desarrollar actividades o provenientes de bienes situados en el país (Artículo 74 N° 4 inciso séptimo, con relación a los Artículos 58, 59 y 60 de la Ley de Impuesto a la Renta).

2.2.14 Enajenación

La RAE define este concepto como: *“Vender o ceder la propiedad de algo u otros derechos”*⁸. Para el presente trabajo se utilizará la palabra enajenar y venta indistintamente cuando se trate de la venta de bienes raíces la cual se encuentra en

⁸ <https://dle.rae.es/enajenar> , accesada el 01 de enero del 2021 a las 14:15 horas

el Artículo 17 N° 8, letra b) que dice *“Enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, efectuada por personas naturales”*.

2.2.15 Mayor Valor Obtenido por Enajenación de Bienes Raíces

Se debe entender como tal a la diferencia entre el precio de venta y el costo de haberlo adquirido actualizado en otros valores aceptados como tal por las modificaciones de las reformas tributarias.

2.2.16 Ingreso No Constitutivo de Renta (Ingresos No Renta)

Es uno de los puntos a analizar al momento de obtener un mayor valor en la venta de bienes raíces para saber si éste constituye ingreso no constitutivo de renta. El Servicio de Impuestos Internos lo define de esta manera: *“Se trata de un hecho no gravado y el monto de ese ingreso no se encuentra afecto a ningún impuesto de la Ley de la Renta, ni forma parte de ninguna base imponible de la misma ley, como tampoco se le considera para efectos de la progresión del Impuesto Global”*. Los hechos que dan origen a un ingreso no constitutivo de renta, se enumeran principalmente en el Artículo 17 de la Ley de Impuesto a la Renta.

2.3 Cambios en la Tributación de los bienes raíces de acuerdo la Ley N° 20.630

Las enajenaciones de los bienes raíces, siempre han sido materia de la Ley de la Renta, hasta el 31 de diciembre de 2012, ésta señalaba que no importaba el tipo de contribuyente, persona natural o jurídica, para que el mayor valor originado en la venta de este tipo de bienes no fuera considerado renta para fines tributarios, en el caso de las personas jurídicas, la única limitante era que el bien no se encontrara ingresado a la contabilidad de la empresa y que ésta declare su renta efectiva en la Primera Categoría.

Hasta ese momento muchos contribuyentes, personas jurídicas, que tributaban en renta efectiva determinada según contabilidad completa hacían uso del beneficio tributario del ingreso no renta por el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces, derechos o cuotas sobre ellos, lo que era efectuado a través de una división de sociedades, generando una nueva empresa que tributara en renta presunta a la que se le adjudicaba el bien en cuestión.

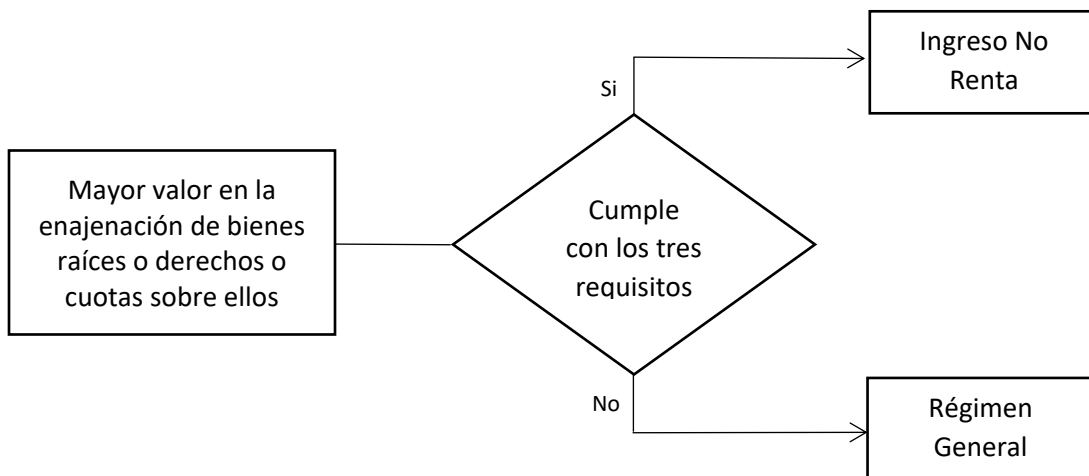
El cambio llegó, el 27 de septiembre de 2012, con la promulgación en el diario oficial de la Ley N° 20.630, la que por medio de su Artículo 1, N° 5, letras b) y c), introdujo modificaciones al Artículo 17 N° 8, letra b) y letra i) de la Ley sobre Impuesto a la Renta, en adelante LIR indistintamente, con lo que se puso limitantes a los contribuyentes para que el mayor valor en la enajenación de bienes raíces, derechos o cuotas respecto de ellos, pueda ser calificado como un ingreso no constitutivo de renta.

El tratamiento tributario de la enajenación de bienes raíces, derechos o cuotas respecto de los mismos, está regulado en el Artículo 17, N° 8, letra b) de la LIR; el que establece dos formas de tributación:

1° Régimen General: la renta generada se grava con el Impuesto de Primera Categoría y con el Impuesto Global Complementario o Adicional, según corresponda.

2° Ingreso No Renta: la renta puede liberarse de tributación si cumple con determinados requisitos, los que se deben verificar en forma copulativa. Estos requisitos, incorporados por la Ley N° 20.630, el 2012, son los siguientes:

- a) Que los bienes raíces, los derechos o cuotas sobre ellos, poseídos en comunidad, no formen parte del activo de empresas que declaren su renta efectiva en la Primera Categoría.
- b) Que no exista habitualidad en este tipo de operaciones.
- c) Que la enajenación no se realice a una sociedad donde el enajenante tenga determinada participación o tenga interés.



2.3.1 ¿Cómo se establece la Habitualidad en la enajenación de Bienes Raíces?

A este respecto, la ley no entrega una definición de cómo se debe entender la “Habitualidad” en la enajenación de bienes raíces, derechos o cuotas sobre ellos, lo que no deja de ser importante, puesto que de acuerdo al inciso primero del Artículo 18 de la LIR, este acto determina si el mayor valor obtenido en este tipo de operaciones queda afecto o no al régimen general de tributación, esto es al pago del Impuesto de Primera Categoría, Impuesto Global Complementario o Adicional, según corresponda. Sin embargo, en este mismo artículo, en su inciso segundo, le entrega al Servicio de Impuestos Internos la facultad de calificar la habitualidad en estas operaciones, considerando “...el conjunto de circunstancias previas o concurrentes a la enajenación o cesión de que se trate...”, traspasando al contribuyente la obligación de probar lo contrario⁹, demostrando así, que no hay habitualidad.

Algunos años atrás, el 29 de diciembre de 1976, el Servicio emite la Circular N° 158, que contiene ciertos criterios de juicio a tener en cuenta al momento de calificar la habitualidad en las operaciones de enajenación de acciones de un contribuyente, instrucciones que podían ser aplicables también a la enajenación de bienes raíces, derechos o cuotas sobre éstos. Éstas se pueden resumir en:

- Cuando las operaciones de que se traten constituyan la actividad principal del contribuyente.

⁹ Oficio N° 1.438, de 07.07.2008

- Cuando las operaciones aparezcan como uno de los objetivos del pacto social, aun cuando no se trate del objetivo principal y sin importar el número de operaciones ni en el lapso en que se realicen, porque, a su juicio, las operaciones expresamente comprendidas en el giro son obviamente habitual para el contribuyente.
- En el caso de que, por algún motivo, no concurrieran las circunstancias señaladas, deberán considerarse determinados factores con el propósito de establecer, en términos generales, la intención o el ánimo que tuvo el contribuyente para adquirir los bienes enajenados o realizar tales operaciones.

Dichos factores son los siguientes:

- Si se producen compras y ventas en un mismo ejercicio comercial.
- El tiempo transcurrido entre la fecha de venta de los bienes y la de su adquisición.
- La necesidad o motivo que tuvo el contribuyente para adquirir tales bienes.
- La cantidad de operaciones de compras y ventas realizadas en cada ejercicio comercial

2.3.2 ¿Cómo se presume que la existencia de Habitualidad en las Operaciones Venta de bienes Raíces?

El mismo Artículo 18 en su inciso tercero establecía algunas presunciones respecto a la habitualidad, que deben tener presente los contribuyentes al momento de la enajenación de bienes raíces con el fin de determinar el régimen tributario que afectará al mayor o menor valor que se obtenga en dichas operaciones.

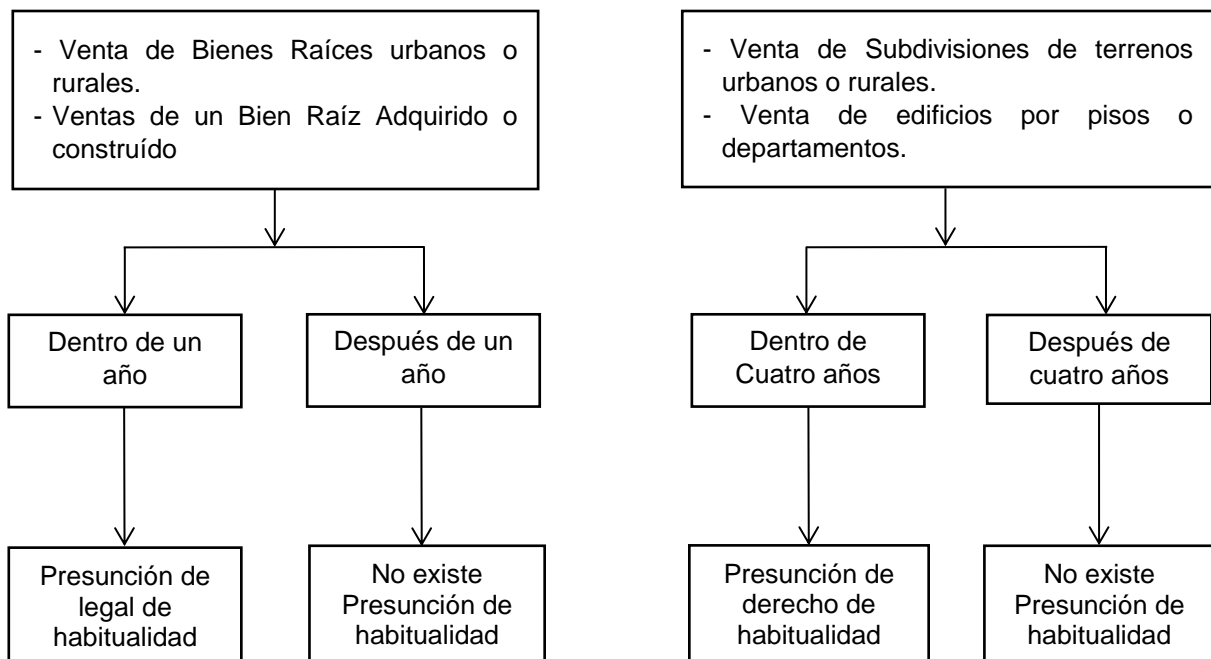
La primera de ellas constituye una presunción de derecho, la que se aplicará en dos situaciones puntuales, al producirse la enajenación dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción de los inmuebles, según sea el caso:

- En los casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales.
- En la venta de edificios por piso o departamento.

La segunda, es una presunción simplemente legal, recayendo en el contribuyente la posibilidad de desvirtuar o impugnar la presunción, mediante la presentación de las pruebas correspondientes. Esta presunción tiene como requisito de aplicación el que entre la adquisición o construcción de bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año. Las situaciones son:

- En los casos distintos a la subdivisión de terrenos urbanos o rurales.
- En los casos distintos a la venta de edificios por pisos o departamentos.

De acuerdo a lo señalado anteriormente, si las operaciones descritas en estos párrafos resultaren aplicables a presunciones de habitualidad de derecho obligarán al contribuyente a gravar el mayor valor obtenido en la enajenación de inmuebles con el régimen general de tributación.



2.3.3 Las Normas de Relación y su implicación en el régimen de tributación

Muchas veces a lo largo de la LIR, con el fin de establecer relaciones, son citadas normas que aluden a este concepto establecidas en otras leyes, es así como en el Artículo 21 se mencionan por ejemplo la Ley N° 19.418 sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, también se menciona la Ley N° 19.253 sobre Comunidades Indígenas, o el Artículo 100 de la Ley N° 18.045 sobre Mercado de Valores. Pero la LIR también posee sus propias normas de relación como las de la letra b) del N° 1, del Artículo 20; o las del Artículo 31 N° 12.

Por otro lado, las normas de relación contenidas en el inciso cuarto del N° 8, del Artículo 17 de la LIR, tenían como fin evitar que vía enajenación de los bienes mencionados en esta norma, y que las ventas las haya efectuado el o los socios o

accionistas a la sociedad respectiva o con la cual se tiene interés patrimonial¹⁰, se trasladen flujos de efectivo afectos a un tipo de tributación a otras formas jurídicas con una tributación más favorable, los que de no haberlos enajenado se habrían distribuido como utilidades que se afectarían con tributación de régimen general¹¹.

Se debe aclarar que las normas de relación se deben aplicar entre propietarios y las sociedades a las cuales pertenecen y no en sentido inverso, como lo deja claro el Servicio en su Oficio N° 2.895, del 26 de noviembre de 2012.

Respecto de la enajenación de inmuebles, derechos o cuotas sobre ellos, las normas de relación son aplicadas cuando la venta es efectuada a la empresa o sociedad por los siguientes tipos de personas:

- a. Socios de sociedades de personas.
- b. Accionistas de sociedades anónimas cerradas.
- c. Accionistas de sociedades anónimas abiertas dueños del 10% o más de las acciones.
- d. Personas que tengan interés¹²

Como se puede apreciar no queda claro a que se refiere el punto cuatro, cuando dice “Personas que tengan interés”, sin duda el termino es muy amplio por lo que el Servicio debió, nuevamente, pronunciarse con el fin aclarar la situación estimando que “habría” interés toda vez que el socio o accionista que efectúe la venta, por medio de la sociedad respectiva participe patrimonialmente en la

¹⁰ Nuevas Restricciones a la Enajenación de Bienes Raíces. Revista de Estudios Tributarios N° 38

¹¹ Oficio N° 2.386, de 07.08.2007

¹² Oficio N° 3.150, de 12.11.1996; Oficio N° 65, de 06.01.1992; Oficio N.° 2.386, de 07.08.2007.

sociedad adquirente, y lo hizo en tres oportunidades, dejándolo expresamente definido en el punto 2 del Oficio N° 3.150, del 12 de noviembre de 1996 que dice:

“...2.- Sobre el particular, cabe señalar que efectivamente este servicio mediante el oficio que indica en su escrito, se pronunció sobre el alcance de la expresión "o en las que tengan intereses", que utilizan actualmente los incisos cuartos de los Artículos 17 N° 8 y 41 de la Ley de la Renta, expresándose que tal situación se da cuando existe una vinculación patrimonial o un interés económico entre el cedente y el adquirente, ya sea en forma directa o indirecta, es decir, cuando la persona que enajena es socio o accionista bajo las condiciones que indican dichas normas de la sociedad adquirente, o cuando la persona enajenante se encuentra vinculada patrimonialmente o tiene un interés económico con la sociedad adquirente, a través de otra u otras personas jurídicas...”

El año 2010, hubo un cambio de criterio del Servicio, respecto del alcance de la expresión "en las que tengan intereses" del Artículo 17 N°8 y N° 41 de la LIR, mediante la Circular N° 20 del 08 de marzo de 2010, interpretó que: *“...debe entenderse que la persona que concurre a la formación o constitución de una sociedad a través del respectivo aporte, tiene interés en la sociedad que se constituye, y a la que, acto seguido, enajena el bien aportado.”*, ya que en anteriores documentos¹³ se estimaba que no había interés en este acto, en los términos que prescribe el Artículo 17 N° 8, inciso cuarto de la LIR.

¹³ Oficio N° 2.363, de 28.05.1999.

CUADRO RESUMEN	
Socios de Sociedades de Personas	A la Sociedad en que participa
Accionistas de Sociedad Anónimas Cerradas	A la S.A. Cerradas en que participa
Accionistas de Sociedad Anónimas Abiertas con participación del 10% y más.	A la S.A. Abiertas en que participa
Un Vendedor	A una Sociedad en que tenga interés.

2.3.4 Enajenación de Bienes Que No formen parte del Activo de Empresas

En cuanto a la enajenación de bienes raíces que no formen parte de los activos contables de la empresa, el Servicio se pronunció¹⁴ aclarando: “...*para los efectos tributarios no constituye renta, a menos que dicho mayor valor provenga de la cesión de bienes raíces que formen parte del activo de empresas que declaren la renta efectiva en la Primera Categoría, entendiéndose por esta última excepción, cuando se trate de empresas que llevan una contabilidad formal y el bien que se enajena está formando parte de algún activo contable del citado contribuyente...*”¹⁵ en este mismo sentido, señaló respecto al término que “activo contable” no se refiere al caso de la sociedad que tributa conforme a régimen de renta presunta¹⁶, por lo que no se debe entender que un inmueble forma parte del activo de una empresa toda vez que el vendedor tribute en renta presunta, o según sea el caso, cuando el

¹⁴ Oficio N° 5221, de 14.10.2003.

¹⁵ Oficio N° 522, de 13.02.1998

¹⁶ Oficio N° 639, de 06.03.1998

contribuyente tribute en base a un contrato, como es el caso de las rentas del Artículo 20 N° 1, letra c) de la LIR¹⁷.

Ahora bien, la Ley N° 20.630, no modificó el concepto, sino que lo precisó al modificar el Artículo 17 N° 8, letra b) y letra i) al establecer lo siguiente:

“...excepto aquellos que formen parte del activo de empresas que declaren cualquier clase de rentas efectivas de la primera categoría sobre la base de un balance general según contabilidad completa...”

2.3.5 Determinación de la facultad de tasar por parte del Servicio

Como bien se sabe, el precio de los bienes normalmente es determinado por el mercado, esto es por la convención entre un vendedor y un comprador los que libremente fijan un precio. La Ley, con el fin de impedir que éstos acuerden precios distintos a los de mercado y de esquivar la respectiva tributación, entrega facultades al Servicio para intervenir y ajustar las distorsiones a través de la norma de tasación contenida en el Artículo 64 del Código Tributario¹⁸ (En adelante CT indistintamente).

Esta facultad se encuentra consagrada igualmente en la LIR en el inciso quinto, del N.º 8, del Artículo 17, en el sentido de precisar las rentas contenidas en este mismo Artículo, especialmente todas aquellas que se benefician de algún régimen preferencial, como son los ingresos no constitutivos de renta. Esta facultad se queda establecida en los siguientes términos:

¹⁷ Oficio N° 1751, de 05.08.1997.

¹⁸ Oficio N° 1395, de 23.05.1995.

"El Servicio de Impuestos Internos podrá aplicar lo dispuesto en el Artículo 64 del Código Tributario, cuando el valor de la enajenación de un bien raíz o de otros bienes o valores, que se transfieran a un contribuyente obligado a llevar contabilidad completa, sea notoriamente superior al valor comercial de los inmuebles de características y ubicación similares en la localidad respectiva, o de los corrientes en plaza considerando las circunstancias en que se realiza la operación. La diferencia entre el valor de la enajenación y el que se determine en virtud de esta disposición estará sujeta a la tributación establecida en el inciso primero, literal ii), del Artículo 21. La tasación y giro que se efectúen con motivo de la aplicación del citado Artículo 64 del Código Tributario, podrá reclamarse en la forma y plazos que esta disposición señala y de acuerdo con los procedimientos que se indica."

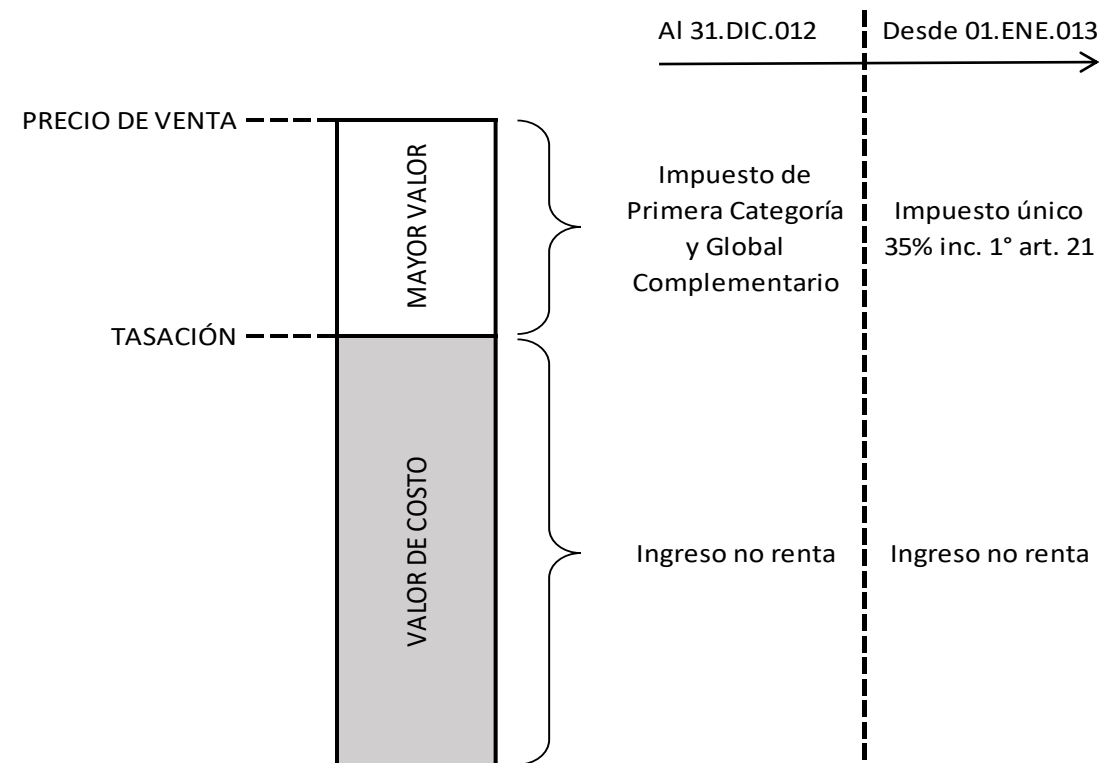
Como se puede apreciar, para que el SII pueda aplicar sus facultades de tasación, las operaciones deben cumplir, copulativamente, los siguientes requisitos:

1. Que exista enajenación.
2. Que sea realizada a un contribuyente obligado a llevar contabilidad completa.
3. Que el valor de enajenación sea notoriamente superior al valor comercial de los inmuebles de características y ubicación similares en la localidad respectiva, o de los corrientes en plaza considerando las circunstancias en que se realiza la operación.

2.3.6 Determinación de la Tributación del Mayor Valor que Exceda al Valor de Tasación en la Enajenación de Inmuebles

Hasta la promulgación de la Ley 20.630 y su entrada en vigencia el 01 de enero de 2013, el mayor valor obtenido en la venta de bienes raíces, es decir lo que excedía al valor de la tasación, se gravaba bajo el régimen general de tributación si es que el contribuyente no cumplía con los requisitos para que esa diferencia sea considerada como ingreso no renta.

La citada ley vino a modificar la LIR, en su Artículo 17 N° 8 inciso quinto, cambiando la tributación de la diferencia, la que, a partir del 01 de enero de 2013, se gravará de acuerdo al nuevo inciso primero del Artículo 21 de la LIR, con un monto equivalente al 35% de ese mayor valor en sustitución a la del régimen general que afectaría al contribuyente enajenante.



2.3.7 Principales Modificaciones incorporadas por la Ley N° 20.630

El cambio introducido por esta ley al Artículo 17 N° 8, letra b) y letra i) de la LIR, residió en incorporar en ésta ciertas restricciones para que el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces, derechos o cuotas sobre ellos, pueda calificarse como ingreso no constitutivo de renta a contar de la entrada en vigencia de dicha Ley. Las nuevas restricciones se convierten en requisitos copulativos que se suman a los que ya existen para acceder al beneficio tributario, y se basa en los siguientes antecedentes:

- Quienes realizan la operación.
- En Qué forma se determinaba la renta en el ejercicio inmediatamente anterior.
- Enajenación realizada por sociedades nacidas de la división de una sociedad.

Estas restricciones se incorporaron para ser cumplidas de manera conjunta si el contribuyente que enajena un bien raíz requiere que ese mayor valor obtenido en la venta sea considerado ingreso no constitutivo de renta, por lo que se estudiarán por separado.

2.3.7.1 Quienes realizan la operación

Hasta antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 20.630, a la norma le era indiferente el tipo de contribuyente que efectuaba enajenación de inmuebles, persona natural o jurídica, menos aún quiénes conformaran estas últimas. A contar

del 01 de enero de 2013, los contribuyentes que podrán beneficiarse del ingreso no constitutivo de renta en la enajenación de bienes raíces, son:

- Personas naturales.
- Sociedades de personas compuestas exclusivamente por personas naturales.

Es dable recordar que el N° 6 del Artículo 2 de la LIR, define lo que debe entenderse por sociedad de personas en los siguientes términos:

"Por "sociedades de personas", las sociedades de cualquier clase o denominación, excluyendo únicamente a las anónimas.

Para todos los efectos de esta ley, las sociedades por acción reguladas en el Párrafo 8° del Título VII del Código de Comercio, se considerarán anónimas. "

De acuerdo al anterior se debe entender que se pueden calificar como sociedades de personas: las sociedades de responsabilidad limitada, las empresas individuales de responsabilidad limitada, las sociedades en comanditas por acciones, entre otras.

Otra precisión que se hace respecto de los bienes raíces en cuestión es que estos deben estar situados en Chile, lo que en parte es innecesario puesto que el Artículo B en su inciso primero dice: "...*Los contribuyentes que tengan inversiones en el extranjero e ingresos de fuente extranjera no podrán aplicar...*", y en su inciso segundo dice: "*Las empresas constituidas en Chile que declaren su renta efectiva...*". Lo anterior nos dice que los contribuyentes que tengan inversiones y/o

ingresos en el extranjero no podrán aplicar, respecto de ellas, lo dispuesto en el N° 8 del Artículo 17 de la LIR.

2.3.7.2 En Qué forma se determinaba la renta en el ejercicio inmediatamente anterior.

Otra de las condicionantes para que el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces se considere como ingreso no constitutivo de renta, es que éste no forme parte de los activos de las empresas que declaren renta efectiva en la primera categoría sobre la base de un balance general según contabilidad completa. Pero la Ley N° 20.630, agrega una limitación adicional, que señala que estas sociedades de personas no hayan estado obligadas, en el ejercicio inmediatamente anterior a la enajenación, a determinar sus rentas en la forma señalada. Lo anterior deja a las personas naturales fuera de esta obligación ya que sólo aplica a personas jurídicas que estén obligadas a determinar su renta con contabilidad completa. Nótese que este requisito es sólo aplicable en el caso de sociedades de personas, por lo tanto, a las personas naturales no les afecta esta limitación. Es decir, si una persona natural que tributa, por ejemplo, mediante contabilidad simplificada, y en el año anterior a la enajenación está obligada a determinar su renta efectiva mediante contabilidad completa, bajo el supuesto si cumple con los demás requisitos se podrá favorecer con el beneficio tributario.

A continuación, se resume lo dicho en el siguiente cuadro:

Tipo de contribuyente	Año inmediatamente anterior a la enajenación	Año de la enajenación	Tratamiento tributario
- Persona natural	- Renta efectiva según contabilidad completa	- Renta presunta - Renta efectiva contabilidad simplificada - Renta efectiva según contrato	- Ingreso no renta
- Sociedad de personas (formadas sólo por personas naturales)	- Renta presunta - Renta efectiva con contabilidad simplificada - Renta efectiva según contrato	- Renta presunta - Renta efectiva contabilidad simplificada - Renta efectiva según contrato	- Ingreso no renta
- Sociedad de personas (formadas sólo por personas naturales)	- Renta efectiva según contabilidad completa	- Renta presunta - Renta efectiva contabilidad simplificada - Renta efectiva según contrato	- Renta afecta régimen general (primera categoría y global complementario o adicional)
- Sociedad de capital	- Renta efectiva	- Renta efectiva	- Renta afecta régimen general (primera categoría y global complementario o adicional)

Fuente: Elaboración con datos desde Ley de la Renta.

2.3.7.3 Enajenación realizada por sociedades nacidas de la división de una sociedad

Esta restricción tiene su origen en la práctica que se observaba con frecuencia cuando los contribuyentes que deseaban enajenar un bien raíz, los que para evitar tributar por el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces, dividían sus empresas para separar el activo en cuestión en una nueva sociedad, para luego hacer que esta última tributara en renta presunta, y así proceder a

enajenar el bien raíz, cumpliendo de esta forma con los requisitos que establecía la ley. Estas operaciones eran respaldadas con la jurisprudencia existente.

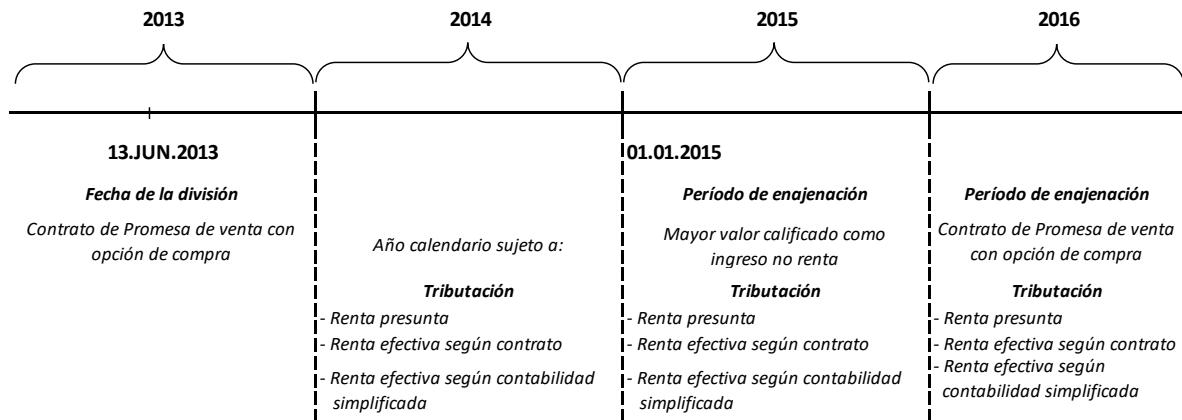
De esta manera, y por efecto de los cambios introducidos en el Artículo 17 N° 8 letra b) y letra i), se excluyen del beneficio tributario a todas aquellas sociedades que, pese a no tributar con renta efectiva según contabilidad completa al momento de la enajenación, tenga su origen en la división de una sociedad que haya debido tributar sobre renta efectiva mediante contabilidad completa, sea en el mismo año de la enajenación o en el año inmediatamente anterior a ella.

No obstante, la restricción señalada, de todos modos, las sociedades originadas de una división en los términos antes descritos, podrán continuar gozando del beneficio tributario que favorece al mayor valor obtenido en la enajenación de sus bienes raíces, pero bajo la condición que dicha sociedad haya estado acogida a lo menos durante un año calendario a un régimen de presunción o de declaración de rentas efectivas según contrato o contabilidad simplificada.

En ese entendido, si una sociedad que tributa en base a renta efectiva determinada mediante contabilidad completa y balance general, se divide el 13 de junio de 2013, naciendo en ese momento una sociedad que más tarde vende un inmueble, sólo podrá calificar ese mayor valor como ingreso no renta si realizó la enajenación durante el año 2015, ya que la norma obliga a que la sociedad enajenante, nacida de la división, se encuentre acogida a renta presunta a lo menos durante un año calendario, o en su defecto a renta efectiva simplificada, requisito

que sólo se cumpliría durante año 2014, puesto que en el año 2013 no habría un año calendario completo.

Lo comentado se esquematiza en este ejemplo:



Fuente: Elaboración propia con datos desde Ley N° 20.630.

Además de lo anterior, respecto de la división, la nueva norma abarca el caso en que un contribuyente que suscriba una promesa de venta o arriendo con opción de compra sobre los bienes raíces enajenados, en tal evento, para beneficiarse con el ingreso no renta, debe permanecer sujeto a renta presunta, renta efectiva según contrato o renta efectiva según contabilidad simplificada por espacio mínimo de dos años calendario. Siguiendo con el ejemplo si existiera una promesa de venta con opción de compra, esta venta debiera llevarse a cabo durante el año 2016.

2.3 Tributación de los bienes raíces de acuerdo la Ley N° 20.780

2.3.1 Promulgación de Ley

El 29 de septiembre del año 2014, se promulgó la Ley N° 20.780. En su momento el gobierno señaló que dicha reforma tributaria tenía cuatro objetivos, que fueron la razón por la que se creó, éstos son:

- a) Aumentar la carga tributaria con el fin de financiar, con ingresos permanentes, los gastos de la reforma educacional emprendida, también costear las políticas de protección social y por otro lado reducir el déficit estructural en las cuentas fiscales.
- b) Avanzar en equidad tributaria, mejorando la distribución del ingreso. *“Los que más ganan más aportarán”*, se espera igualar el tratamiento a los ingresos del trabajo y del capital.
- c) Introducir nuevos y más eficientes mecanismos de incentivos al ahorro e inversión.
- d) Velar porque se pague lo que corresponda de acuerdo a las leyes, avanzando en medidas que disminuyan la evasión y la elusión

En relación a los impuestos indirectos, la ex presidente Michelle Bachelet al respecto del IVA en los Inmuebles dijo:

“En primer lugar, como lo anunciamos en nuestro programa, terminaremos con la elusión del pago del IVA en la venta de bienes inmuebles nuevos.

Para eso, se gravarán con IVA las ventas de inmuebles, cualquiera sea el vendedor, introduciendo una serie de modificaciones a la ley del IVA que están contenidas en el Artículo 2° del proyecto (numerales 1, 3, 4, 5 y 6). Al respecto, es importante recalcar que para que opere este gravamen debe existir habitualidad, es decir, se excluyen las operaciones no habituales. Para ventas de inmuebles usados, realizadas por un vendedor (habitual), la base imponible será la diferencia entre los precios de venta y compra.

Por otra parte, se restringe el crédito especial de IVA para empresas constructoras sólo para viviendas con precio menor o igual a 2.000 UF, a través de la correspondiente modificación del artículo 21 del Decreto Ley N° 910, de 1975, contenida en el artículo 3° del proyecto.

Estas medidas regirán desde el año 2016.^{19.}”

2.3.2 Principales Modificaciones incorporadas por la Ley N° 20.780

El 26 de septiembre de 2014, se promulgó La Ley N° 20.780, tres días después, el 29 de del mismo mes, la reforma fue publicada en el diario oficial. Ésta vino a modificar la Ley de Impuesto a la Renta e introdujo diversos cambios al sistema tributario chileno, entre ellos el Impuesto al Valor Agregado.

En relación a los bienes raíces hubo importantes cambios bajo esta ley, el mayor valor obtenido en la enajenación de inmuebles efectuada por una persona

¹⁹ Michelle Bachelet, Mensaje Presidencial, promulgación de la Ley N° 20.780. Página 17 Accesada el 01.DIC.020 en <https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=recursoslegales/10221.3/44975/6/HL20780.pdf>

natural, en términos generales deja de ser considerado como ingreso no renta, por tanto, le será aplicable el régimen general de tributación. Por otro lado, se permitirá que todas las mejoras efectuadas en el bien raíz se puedan reconocer como parte del costo, siendo la única condicionante el que, con anterioridad a su venta, se las haya declarado e incorporado al avalúo fiscal para el cálculo del impuesto territorial.

Si bien es cierto que hay condicionantes para que este mayor valor no sea constitutivo de renta, una de ellas se da cuando la enajenación de una subdivisión de terrenos urbanos o rurales, o a la venta de edificios por pisos o departamentos se produce posterior a los cuatro años desde su adquisición o construcción. Una segunda condición se da cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año.

Otro de los cambios que trajo esta ley, respecto de los casos anteriormente señalados, es que no constituirá renta para el contribuyente sólo aquella parte del mayor valor que no exceda el total de 8.000²⁰ unidades de fomento, esto es independiente del número de enajenaciones o de bienes raíces que pertenezcan al contribuyente, esta suma se asigna al rol único nacional, por lo que es acumulativo. Ese mayor valor que exceda al límite de las 8.000 UF, quedará afecto, optativamente, a Impuesto Global Complementario, sobre base devengada, con opción de reliquidar o a un Impuesto Único Sustitutivo (En adelante IUS indistintamente) del 10% sobre base percibida²¹. La reliquidación del IGC podrá efectuarse en tantos periodos como el bien raíz estuvo en poder del enajenante con

²⁰ Artículos 65, N° 1, y Artículo 69 de la LIR

²¹ Artículo 17 N° 8 letra b) numeral iii) de la LIR

un máximo de 10 años²². Cuando se trata de un inmueble que fue adquirido por sucesión por causa de muerte, se podrá rebajar como crédito contra el impuesto respectivo, cualquiera sea la opción que elija el enajenante IGC con opción de reliquidar o IUS; el impuesto pagado de acuerdo con la Ley de Herencias²³.

En atención al párrafo anterior, otro de los cambios que trajo esta ley respecto de la renta es la relación que existe entre el vendedor y el comprador puesto que el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces a un relacionado siempre será considerado un ingreso renta, por tanto, los contribuyentes quedarán sujeto a impuestos finales, esto es Impuesto Global Complementario o Impuesto Adicional. De acuerdo al Artículo 17 N°8 de la LIR las normas de relación que se aplican cuando la enajenación se realiza a la empresa o sociedad respectiva por las siguientes personas:

- a) Sociedades de Personas o Anónimas Cerrada donde se participa directa o indirectamente.
- b) Cónyuge
- c) Conviviente Civil
- d) Parentesco ascendente o descendiente hasta segundo grado de consanguinidad, se excluye a los hermanos.
- e) Relacionado según el Artículo 8 N° 17 del Código Tributario.

²² Artículo 17 N° 8 letra a) numeral v) de la LIR

²³ Ley N° 16.271

Y, por otro lado, respecto de que se entiende por relacionado el mismo Artículo 17 dice que existe relación entre:

1. El controlador y las controladas.
2. Todas las empresa o entidades que se encuentren bajo un controlador común.
3. Las empresas y sus dueños, usufructuarios y contribuyentes que a cualquier otro título posean, directa o indirectamente, más del 10% de las acciones, derechos, cuotas, utilidades o ingresos, o derechos a voto en la junta de accionistas o tenedores de cuotas.
4. Gestos de un contrato de asociación u otro negocio de carácter fiduciario respecto a la asociación o negocio que tenga más del 10% de utilidades.
5. Participe en relación a la asociación o negocio en que tenga más del 10% de participación.
6. Empresas con un controlados o dueño con más del 10% en común.
7. Matrices o coligantes y sus filiales o coligadas según definición de la Ley N° 18.045.

En relación al Impuesto al Valor Agregado (En adelante IVA indistintamente) se produjo un cambio en el hecho gravado ampliando éste en lo relativo a las ventas de bienes raíces, gravando con IVA en adelante no sólo a la construcción, sino también a las ventas habituales de inmuebles nuevos o usados, no importando el vendedor. Dado este cambio, Artículo 8 de la Ley del IVA que es el regula los hechos gravados especiales, sufre modificaciones gravando con este impuesto los aportes

de bienes inmuebles efectuados por vendedores, la adjudicación y el retiro de bienes inmuebles entre otros.

Para los fines de gravar con IVA en algunos casos se presumirá habitualidad cuando la enajenación de una subdivisión de terrenos urbanos o rurales o a la venta de edificios por pisos o departamentos se efectúe antes de los cuatro años desde su adquisición o construcción. Otra es la venta de terrenos sin subdivisión o bienes raíces, distintos a los edificios por pisos o departamentos, que son enajenados sin haber transcurrido un año. También se considerará habitualidad en las ventas de inmuebles que efectúen contribuyentes con giro inmobiliario. A este mismo respecto la ley no presumirá habitualidad la enajenación de bienes raíces que se efectúen como consecuencia de una ejecución de garantía hipotecaria, aun cuando esta se produzca antes un año desde su adquisición o construcción.

Esta reforma aclara también, el modo de establecer la base imponible para el cálculo del IVA en el caso de ventas de inmuebles usados, que haya efectuado un vendedor habitual, en cuya adquisición no se haya soportado este impuesto, diciendo que será la diferencia entre los precios de venta y el de adquisición debidamente reajustado.

Por último, el Artículo 12 de la Ley del IVA es modificado agregando una nueva exención a la venta de viviendas a personas que posean el beneficio de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuando ésta sea financiada, en todo o parte, con este beneficio, así como también la venta de un inmueble en leasing a un tercero que sea beneficiario de un subsidio

habitacional, cuando el leasing sea financiado en todo o parte, por el referido subsidio.

2.4 Tributación de los bienes raíces de acuerdo la Ley N° 20.899

2.4.1 Promulgación de Ley

Esta nueva ley fue promulgada el 01 de febrero de 2016 y publicada en el diario oficial el 08 del mismo mes, sus modificaciones se aplicaron a contar del 01 de enero de 2016, contenía once artículos y otros nueve artículos transitorios.

Esta ley viene a simplificar el Sistema de Tributación a la Renta y perfeccionar otras disposiciones legales tributarias. Entre otros cambios, establece que las ventas de inmuebles a personas que cuenten con el beneficio del subsidio habitacional, otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, no sean gravadas con IVA. También simplifica las normas de aplicación del IVA en materia inmobiliaria, dejando postergando el pago del IVA a las promesas de venta, hasta el momento de concretarse la compra facilitando su cumplimiento y fiscalización. Otra de las modificaciones es la que afectan al impuesto a la renta, con la que se busca impedir las interacciones que se puedan generar entre los regímenes de renta atribuida y semi – integrado, y así, de este modo simplificar su aplicación y reducir al máximo la elusión, por otro lado, se espera evitar la atribución de rentas que no sean posible verificar por el contribuyente y así impedir la atribución circular de rentas y los problemas de estimación de las rentas finales

2.4.2 Principales Modificaciones incorporadas por la Ley N° 20.899

2.4.2.1 Impuesto al Valor Agregado

2.4.2.1.1 Incidencia del IVA en los contratos de arriendo con opción de compra

Con esta ley se sustituye totalmente la letra l) en el Artículo 8 de la Ley de Impuesto al Valor Agregado, considerándose como hecho gravado los contratos de arriendos de inmuebles con opción de compra, en adelante leasing indistintamente, los que se gravarán con IVA cuando la venta la realice un vendedor, estableciéndose una presunción de habitualidad cuando medie entre la compra o construcción del inmueble y la fecha de celebración del contrato un plazo igual o inferior a un año. La Circular N° 13 del 2016 precisó que la calidad de vendedor se refiere únicamente a la habitualidad con que el vendedor realiza este tipo de operaciones, señalando que siempre han sido asimiladas a ventas y lo indica expresamente:

“...se afectarán con el tributo en comento todos aquellos contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por personas que se dedican en forma habitual a realizar este tipo de operaciones.”

Cuando se trate de contratos de arriendo con opción de compra serán totalmente exentas de IVA tanto las cuotas de arriendo como las transferencias de inmuebles no amoblados pagadas con motivo de contratos de leasing celebrados hasta el 31 de diciembre de 2015.

Desde el 2016 todas las promesas de venta de inmuebles con opción de compra ya no constituirán hechos gravados con IVA. Siendo así, las cuotas que se acuerden al momento de suscribir los contratos estarán exentas de IVA, por tanto, el impuesto correspondiente a la enajenación del bien raíz se devengará al momento de suscribirse el contrato de compraventa.

Se modifican la letra f) en el Artículo 9, en relación al momento en que nace la obligación de aplicar el impuesto: “...*en las ventas y en los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, en el momento de emitirse la o las facturas.*”, y Artículo 55 inciso segundo, ambos de la ley del IVA “...*En el caso de la venta de bienes inmuebles, la factura deberá emitirse en la fecha de suscripción de la escritura de compraventa por el precio total, incluyendo las sumas pagadas previamente que se imputen al mismo a cualquier título.*”.

También se incorporó una nueva letra i) en el Artículo 16 de la Ley de IVA, en ésta se define el momento en que nace la obligación de aplicar el impuesto, además rebaja los intereses en las cuotas de los contratos de leasing, para ello el contribuyente debe confeccionar y presentar las tablas de amortización donde se muestren claramente el monto de cada cuota y su interés o utilidad²⁴.

Los pagos realizados como consecuencia de un contrato de arriendo con opción de compra de un inmueble, serán un anticipo al precio de venta, lo que se facturará a la fecha de escritura, sea operación afecta o exenta²⁵. Si se tratara de

²⁴ Circular N° 13 del 24 de marzo de 2016

²⁵ Artículo 55 de la Ley de IVA

una venta exenta, entonces incidirá directamente en el cálculo de la proporcionalidad del crédito de uso común.

2.4.2.1.2 Deducción del costo del terreno de la base imponible del IVA en el leasing

Para la determinación de la base imponible de este impuesto, cuando se trate de venta o promesa de inmuebles, el Artículo 17 de la LIR permite deducir, total o parcialmente el valor de compra del terreno incluido en la operación del precio de venta que se acuerda en el respectivo contrato. Esta misma rebaja aplica cuando se trata de contratos de arriendo con opción de compra de bienes raíces, respecto de las cuotas a pagar incluida la opción de compra, en la proporción que representa el valor de compra del terreno, debidamente reajustado, del valor de dicho contrato todo ello no podrá exceder del doble del valor de su avalúo fiscal determinado para los efectos de la Ley N° 17.235, si desde la compra del bien raíz a la fecha de celebración del referido contrato hayan transcurrido menos de tres años, en caso contrario sólo podrá rebajarse el valor efectivo de adquisición debidamente reajustado. Si no se cuenta con la información del valor del terreno o construcción, se da la posibilidad al contribuyente de pedir una nueva tasación del terreno al Servicio, para efectos de la deducción de la base afecta a IVA, tanto para la venta o el arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles.

En las facturas que se emitan con motivo de estos pagos en cumplimiento de los contratos antes señalados se deberá dejar separadamente el valor del terreno del total a pagar con el fin de distinguir la parte afecta y exenta de IVA.

2.4.2.1.3 Cambios al crédito especial del IVA en ventas de viviendas con subsidio

Aumenta el tope el crédito especial del Artículo 21 del Decreto Ley N° 910, dirigido a viviendas financiadas con subsidio habitacional entregado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que hasta ese momento era de UF 2.000 ampliándolo a UF 2.200.

2.4.2.1.4 Ampliación del plazo de exención para la venta de inmuebles con permiso de edificación hasta 2017

Se extiende la exención de IVA en la venta de aquellos inmuebles cuyos permisos de edificación se hayan emitido con anterioridad al 01 de enero de 2016 y que sus respectivas solicitudes de recepción de obra definitiva hayan sido ingresadas antes del 01 de abril de 2017 a la Dirección de Obras Municipales, siendo irrelevante la fecha en que dichos inmuebles sean vendidos.

2.4.2.1.5 Tratamiento del IVA en ventas forzadas y eliminación de presunción

En el caso de las ventas realizadas forzosamente, esto es previo autorización de una sentencia judicial, por procedimientos de cobro de la Tesorería General de la República, o de bancos y otras entidades financieras, la ley las declara exenta de IVA. Por otro lado, si es que el acreedor, por motivo de procedimientos judiciales se adjudica en bien y pese sobre el la obligación legal de venderlo, esta posterior venta no recaerá sobre éste la presunción de habitualidad, lo mismo se aplicará al caso de la venta de edificios por piso o departamentos.

2.5 Tributación de los bienes raíces de acuerdo la Ley N° 21.210

2.5.1 Promulgación de Ley

La Ley N° 21.210 fue promulgada el 24 de febrero de 2020, y trae consigo la tarea de rediseñar el sistema tributario chileno modificando tres importantes leyes tributarias: el Código Tributario, la Ley de Impuesto a la Renta y Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, esta última conocida como La Ley de Impuesto al Valor Agregado. Por otro lado, viene a crear un nuevo organismo público relacionado directamente con la actividad tributaria. Algunos de estos cambios se presentan a continuación con el fin de explicarlos en términos generales.

2.5.2 Cambios al Código Tributario

Se modifican varios aspectos contemplados en esta ley, se perfecciona la capacidad fiscalizadora del Servicio, se crea el recurso jerárquico con el fin de dar una herramienta a los contribuyentes para objetar lo resuelto por una reposición administrativa, crea los recursos de resguardo para proteger los derechos del contribuyente y las notificaciones administrativas. En lo referente a los a los Tribunales Tributarios Aduaneros trae modificaciones en cuanto a los procedimientos judiciales que sea expuestos en éstos solución para llegar a mejores y más rápidas soluciones de los juicios tributarios.

2.5.3 Cambios a la Ley de Impuesto a la Renta

Se incorporan tres nuevos regímenes tributarios derogando los existente hasta ahora, para cuya elección se da un plazo a los contribuyentes. Los regímenes creados son:

1. Régimen General Semi Integrado 14 A. Se aplicará a éste una tasa de impuesto de primera categoría del 27% con imputación parcial del crédito a los impuestos finales (65%)
2. Régimen Pro Pyme General 14 D N° 3: Para este régimen se establece una tasa de impuesto de primera categoría un 25% con imputación total del crédito a los impuestos finales y puede elegir llevar contabilidad simplificada.
3. Régimen Pro Pyme Transparente 14 D N° 8: Para este no se contempla el pago de impuesto de primera categoría y sus dueños tributarán con impuestos finales, esto es Global Complementario o Impuesto Adicional. Por defecto, este régimen determinará su base imponible por contabilidad simplificada dándole la posibilidad de elegir contabilidad completa.

2.5.4 Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios.

Entre sus modificaciones destacan las siguientes:

1. La noción de venta: Cambia el este concepto aclarando que se afecta con este impuesto los inmuebles construidos y excluye taxativamente a los terrenos.

2. En lo referido a vendedor: Elimina que la calificación de habitualidad sea de juicio exclusivo del Servicio y la cambia el atributo condicional de habitual a los contribuyentes con giro inmobiliario efectivo.
3. En la venta de bienes raíces: Deja sin efecto la presunción de habitualidad respecto del tiempo en que el bien permanece en la propiedad del enajenante, esto es desde su adquisición o construcción hasta su venta, menor a un año o cuatro años cuando se trate de la venta de edificios por pisos o departamentos.
4. En los arriendos de bienes raíces amoblados: En un nuevo inciso se aclara expresamente que para considerar un bien raíz amoblado, a fin de establecer el arrendamiento como un hecho gravado; este debe contar con muebles suficientes para permitir su uso habitacional, de oficina o para desarrollar una actividad industrial.
5. En los servicios digitales: Hecho gravado por servicios prestados por no residentes o extranjeros, que fue establecido en la nueva letra n) del artículo 8 de la Ley del IVA. Si es el caso que los servicios se presten de forma digital (Netflix, HBO, Disney y otros) la ley establece los criterios para determinar cuándo estos servicios se entienden utilizados en el territorio nacional para lo que tomará en cuenta el:
 - Medio de pago registrado.
 - IP del dispositivo.

- Código de la tarjeta SIM del teléfono móvil, y
 - La dirección de facturación del cliente de dicho servicio
6. La Imposibilidad de determinar el débito fiscal por no existir antecedentes o causa imputable al contribuyente: Para ello al Servicio se le entrega la facultad de tasar y determinar el monto correspondiente al débito fiscal. De esta misma forma se podrá determinar el crédito fiscal si es que el contribuyente carece de la información.
7. La obligación de emitir boletas de ventas y servicios electrónicas: Otro cambio que obliga a los contribuyentes a emitir de forma electrónica las boletas por ventas y servicios, lo que quedará registrado electrónico especial llamado “Registro de Compras y Ventas”.

2.5.5 Principales modificaciones realizadas por la Ley N° 21.210

Modificaciones al Artículo 2 N° 1 de la Ley de IVA, definición de venta, respecto del hecho gravado aclarando que se trata de “...bienes corporales inmuebles construidos...” y deduciendo de éste el costo del terreno. La Ley N° 21.210 deja explícito que el hecho gravado no involucra la venta del “inmueble” sino que es del “inmueble construido” y que es efectuada por un vendedor, lo anterior había sido normado administrativamente por el Servicio a través de la Circular N° 42 del 05 de junio de 2015 y Oficio N° 3.108 de 18 de noviembre de 2016. En la citada circular se esclarece que no hay operaciones distintas, una que grava las construcciones y la otra deja exenta los terrenos, sino que se trata de una sola

dejando la no afectación del terreno reflejada en la base imponible para efectos de IVA.

Modifica el Artículo 2 N° 3 de la Ley de IVA, en lo referido al concepto de vendedor, eliminando la presunción de habitualidad respecto del tiempo en que el bien permanece en la propiedad del enajenante un tiempo menor a un año, esto es desde su adquisición o construcción hasta el momento de su venta, o menos de cuatro años cuando se trata de la venta de edificios por pisos o departamentos²⁶; en este mismo número también se elimina la presunción en la enajenación efectuado por contribuyentes con giro inmobiliario. La modificación tiene como fin principal establecer que la habitualidad de un vendedor es la síntesis de un análisis de un conjunto de circunstancias de cada caso en los que concurren condiciones para su calificación como tal.

El Artículo 8 letra m), referido a los bienes que forman parte del activo inmovilizado de una empresa, cuando se trate de contribuyentes de Impuesto de Primera Categoría, en adelante IDPC indistintamente, con contabilidad completa, la contabilización como activo de éstos se considerará como medio de prueba para demostrar, respecto de esos bienes, que no es una venta habitual. Por otro lado, si en el momento de la compra del inmueble se tuvo derecho a crédito fiscal, la venta se afectaría con IVA, si por el contrario no hubo derecho a crédito fiscal la enajenación no se afectará con el impuesto²⁷.

²⁶ Circular N° 42 del 05 de junio de 2015 del SII

²⁷ Oficio N° 1982 del 26 de julio de 2019 del SII

El Artículo 8 letra d) nuevo inciso 4, de la Ley de IVA, en el que se menciona el retiro de bienes corporales muebles o inmuebles, y dice que es permitido rebajar como costo, para fines tributarios, la entrega a título gratuito de ciertos productos referidos en el Artículo 31 N° 3, cuya venta no es viable. La norma se complementa señalando que dicha entrega gratuita no se afectará con IVA y que tampoco perderá el crédito fiscal de la compra ni se aplicarán las normas de proporcionalidad para el uso de éste que establece la ley.

Se intercala nuevos párrafos al Artículo 8 letra f) referido a la venta de establecimientos de comercio, antes de la modificación éste gravaba con IVA las ventas de establecimientos de comercio y de cualquier otra “universalidad” que involucre la enajenación de bienes muebles e inmuebles pertenecientes al giro, a lo que se agregó los activos inmovilizados que forman parte de la empresa siempre que cumplan los requisitos indicados en la letra m) de este artículo. El Servicio, a través del Oficio N° 1.363 del 05 de julio de 2018 interpretó que: *“...en cuanto la operación corresponda a la venta de una universalidad que comprenda bienes corporales muebles e inmuebles que forman parte del activo fijo del vendedor, no constituiría una operación afecta a IVA, por no comprender la operación bienes corporales muebles o inmuebles del activo realizable de la sociedad vendedora, conforme al artículo 8°, letra f), del D.L. N° 825, de 1974...”*, por lo tanto con dicha modificación, la venta de los establecimientos de comercio y la de cualquier otra universalidad que sean parte del activo fijo de la empresa serán gravadas si cumplen con los requisitos del Artículo 8 letra m) de la Ley de IVA.

Según el Artículo 16 letra d) en referencia a que si la venta de universalidades referidas en el Artículo 8 letra f), ambos de la Ley de IVA, se efectúa a suma alzada el Servicio tiene la facultad de tasar el valor de cada uno de los componentes de la operación en la medida que hayan dado derecho a crédito fiscal en su adquisición, importación, fabricación o construcción.

Con la modificación del Artículo 16 letra g) se elimina del hecho gravado la exigencia de que los inmuebles sean usados y cambia la forma de determinar la base imponible del impuesto haciendo obligatorio que el vendedor rebaje el valor comercial del terreno del precio de venta a la fecha de la operación, independientemente del valor que éste le haya asignado. La modalidad para rebajar el terreno queda explicada en la misma letra y aclara que el Servicio tendrá la facultad de tasación la operación en virtud del Artículo 64 del Código tributario.

La Ley N° 21.210 vino a eliminar el inciso quinto del Artículo 17, el cual permitía a los contribuyentes solicitar al Servicio, en aquellos casos de enajenación de inmuebles, en que habían transcurrido un plazo menor a tres años entre la adquisición del terreno y la venta o promesa de venta del bien raíz, una autorización para deducir del precio estipulado en el contrato el valor efectivo de adquisición de del terreno reajustado de acuerdo al inciso primero de este artículo, con un límite de dos veces el avalúo fiscal, puesto que ahora el valor corregido no tiene tope. En el inciso tercero de este artículo se conserva que en reemplazo del valor de adquisición del terreno se podrá rebajar el avalúo de éste o solicitar al Servicio una nueva tasación.

CAPITULO III

3.1 Casos Especiales

3.1.1 Tributación de Bienes Raíces Decreto con Fuerza de Ley N° 2

Esta ley fue promulgada el 31 de julio de 1959, en ese momento fue creada para dar un impulso al sector de la construcción y para que las familias de clase media en Chile tuvieran la oportunidad de comprar una vivienda económica, como la define el Artículo 1, con un conjunto de beneficios tributarios tanto para las empresas constructoras como para los compradores, personas naturales o jurídicas, respecto del Impuesto a la Renta, impuestos territoriales e impuestos de herencia y donaciones. El tipo de viviendas abarcaba este decreto ley no debían sobrepasar los 140 metros cuadrados de superficie edificada entre otros los requisitos, características y condiciones determinadas, las que están contenidas en el Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de Vivienda y Urbanismo de 1975, Título IV de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y los requisitos de la Ley N° 6.071 y su respectiva Ordenanza.

Los beneficios, franquicias y exenciones que el Decreto con Fuerza de Ley N°2, en adelante DFL N° 2 indistintamente, para los contribuyentes se enumeran en los siguientes artículos:

Artículo 14. Estas viviendas tendrán una exención de todo tipo de impuesto que afecte el inmueble. Respecto del Impuesto Territorial no rige exención alguna. Este beneficio se hace efectivo al momento en que la municipalidad correspondiente

o la dirección de arquitectura emitan el certificado de recepción de obras, de acuerdo a los plazos indicados en el siguiente cuadro por unidad de vivienda:

SUPERFICIE EDIFICADA EN METROS CUADRADOS		NUMERO DE AÑOS DEL BENEFICIO
DESDE	HASTA	
0	70	20
70,01	100	15
100,01	140	10

Fuente: Elaboración propia con datos del DFL N° 2.

Se deja claro que los terrenos donde se construyan estas “viviendas económicas” no gozarán de la exención a que se refiere este artículo.

Artículo 15. Las rentas que generen estas viviendas serán consideradas como ingresos no renta, esto es quedan liberadas de los impuestos finales, Impuesto Global Complementario y Adicional, y de cualquier otro impuesto de la categoría de la Ley de Impuesto a la Renta. El mismo tratamiento tendrá el mayor valor obtenido en la enajenación de dichas viviendas en cumplimiento de un contrato de arrendamiento con opción de compra, se excluye de este beneficio a la empresa que construyó dichas viviendas. Las exenciones de este artículo son aplicables al dueño que ocupa el inmueble.

Artículo 16. Las viviendas y todos sus beneficios, que se transmitan en sucesión por causa de muerte o sean objeto de donación, no les será aplicable la aplicación del Impuesto de Herencias, Asignaciones y Donaciones, y su adjudicación no se afectará con el impuesto establecido en el N° 10 del Artículo 7 del Decreto con Fuerza de Ley N° 371, de 1953.

Las exenciones de este artículo se aplicarán sólo cuando los causantes o donantes hayan construido las viviendas, o comprado con a lo menos seis meses a la fecha del fallecimiento, o las hayan adquirido en primera transferencia.

Artículo 17. En estas viviendas, cuando también concurren los requisitos de la Ley N° 9.135, podrán hacer efectivo los siguientes beneficios:

- a) No serán controladas por los organismos mencionados en el Artículo 7° de dicha ley;
- b) Todas las causas y asuntos acerca de derechos y obligaciones, tanto de propietarios como de arrendatarios, en relación a las propiedades serán vistos por la justicia ordinaria, y
- c) No se les harán efectivas las restricciones de rentas y las disposiciones pertinentes de la Ley N° 11.622 ni ninguna otra sobre la materia, sujetándose el establecimiento de las rentas de arriendo a la libre contratación de las partes.

Se podrá, asimismo, verificar el inicio de las obras, por medio de anotaciones en el respectivo expediente, las que deberán ser certificadas por el vicepresidente de la institución y en relación a las aprobaciones a las que se refieren los Artículos 5, 6 y 7 de este decreto con Fuerza de Ley se considerarán suficientes para efectos de cumplir con los requerimientos de la Ley N° 9.135.

Artículo 18. Los permisos de construcción aprobados se reducirán a escritura pública, la que será firmada por el Tesorero Comunal respectivo, en representación del Estado, y el interesado. La escritura será considerada un

contrato al que se incorporarán, de pleno derecho, franquicias, exenciones y beneficios de este decreto con fuerza de ley, y como consecuencia las personas naturales o jurídicas, así como sus sucesores o causa-habientes a cualquier título, acogidos a sus disposiciones, dispondrán permanentemente de los privilegios indicados en forma permanente de los privilegios indicados, sin importar las modificaciones no obstante, cualquier modificación posterior que puedan sufrir parcial o totalmente las disposiciones referidas.

3.1.2 Modificaciones al DFL N° 2 introducidas por la Ley N° 20.455

Con fecha 31 de julio de 2010 se promulga la Ley N° 20.455 la que vino a modificar varios cuerpos legales entre otros la Ley sobre Plan Habitacional de Viviendas Económicas, conocida popularmente como DFL N° 2 del año 1959 promulgado en el contexto del plan habitacional que se inició en el gobierno del presidente Jorge Alessandri Rodríguez. Luego de cincuenta años de la publicación de esta ley, el espíritu con que fue concebida se ha visto sobrepasado por el uso práctico que se le ha dado, lo que justifica las transformaciones que trae la Ley N° 20.455 que redirigen los beneficios tributarios, alguno de los cuales han sido mencionados en este estudio.

Las modificaciones contempladas por esta ley comenzaron a regir el 01 de noviembre del año 2010, y las que interesan a nuestro estudio son las siguientes:

3.1.2.1 Personas Beneficiadas

La reforma restringió los beneficios sólo a las personas naturales, están excluidas expresamente las personas jurídicas cualquiera sea su naturaleza.

Excepción: Las exenciones de este artículo se aplicarán sólo cuando los causantes o donantes hayan construido las viviendas, o comprado con a lo menos seis meses a la fecha del fallecimiento, o las hayan adquirido en primera transferencia.

3.1.2.2 Límite de viviendas

Las personas naturales que se acogan a los beneficios del DFL N° 2 pueden tener como máximo dos viviendas económicas, nuevas o usadas, en el caso que una persona posea más de dos viviendas los beneficios del DFL N°2 se harán extensibles sólo a las de data más antigua de compra. No obstante, lo anterior las viviendas o las cuotas de dominio sobre ellas que las “personas naturales” adquieran por sucesión por causa de muerte a contar del 1 noviembre del año 2010, no se contabilizarán para el máximo establecido en el Artículo 1 inciso segundo del DFL N° 2.

3.1.2.3 Obligación de Informar al Servicio

Para que los contribuyentes puedan hacer uso de los beneficios, franquicias y exenciones que contempla el DFL N° 2, los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces deberán enviar toda la información, de los actos de transferencias y transmisiones de dominio de estas viviendas que ellos han otorgado, al Servicio en la forma y plazo que la ley determine. Si lo anterior no ocurriese la obligación recae sobre los propietarios, ante ello deben remitir al Servicio de Impuestos Internos, en la forma y plazo que éste determine, la información de todos los actos y contratos otorgados ante los Notarios y Conservadores de Bienes Raíces o que les sean

presentados para su inscripción, referidos a transferencias y transmisiones de dominio de “viviendas económicas”. Igual obligación tienen los propietarios de las ‘viviendas económicas’ en defecto de lo anterior ya que si no se remite la información la persona no podrá hacer uso de los beneficios. Una vez cumplido este trámite el contribuyente podrá reclamar los beneficios retroactivamente desde la fecha de compra.

3.1.2.4 Beneficios, franquicias y exenciones que han sido derogadas

Diversas normas habían dejado sin efecto algunos beneficios, pero fue la Ley N° 20.455 que las eliminó explícitamente, sacándolas del texto, estos beneficios, franquicias y exenciones adicionales estaban establecidas en los Artículos 8, 9 y 22 del DFL N°2. Algunas de estas modificaciones fueron: la exención al antiguo Impuesto de Timbre, Estampillas y Papel Sellado, contenidas en el DFL N°371 de 1953; Impuesto de Tercera Categoría de la Ley de Impuesto a la Renta; y normas sobre justificación del origen de capital; las que entraron en vigencia el día 01 de noviembre de 2010.

3.1.2.5 Intangibilidad de los beneficios adquiridos

La Ley N° 20.455 en su Artículo 5 transitorio, indicó que las disposiciones que modifican el DFL N° 2 regirán a partir del 01 de noviembre del 2010, sin embargo, estas no aplicarán a las compras de viviendas que se hayan efectuado mediante un acto de contrato de compra venta o contrato de arrendamiento con opción de compra cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley por escritura pública o instrumento

privado protocolizado y, que al momento de su suscripción, se haya dado cumplimiento a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959.

A continuación, se muestra un cuadro que indica como quedaría la situación tributaria luego de la entrada en vigencia de la ley.

	HASTA	DESDE
	31.OCT.010	01.NOV.010
Vivienda Económica	Mantiene los beneficios del DFL N° 2 anterior a las modificaciones.	Regla general, accede a beneficios con límites de las nuevas disposiciones.

	HASTA	DESDE
	30.JUL.010	31.JUL.010
Viviendas económicas adquiridas en cumplimiento de un contrato de arriendo con opción de compra	Regla de excepción que permite acceder a todos los beneficios del DFL N° 2 anterior a las modificaciones, cualquiera sea la fecha en que se cumple la promesa/ejerce la opción (se inscriba el inmueble).	Promesas u opciones que se cumplan (se inscriba y adquiera la propiedad) al día 31.10.2010, mantienen todos los beneficios del DFL N° 2 anterior a las modificaciones.
		Promesas u opciones que se cumplan (se inscriba y adquiera la propiedad) a partir del 01.11.2010: acceden a los beneficios con límites de las nuevas disposiciones.

Fuente: Cuadro elaboración propia con datos del DFL N° 20.455

La actual interpretación de la Ley fue regulada con la Circular N° 57 del 22 de septiembre 2010 del Servicio.

3.2 El IVA en la Venta de Inmuebles.

3.2.1 Introducción

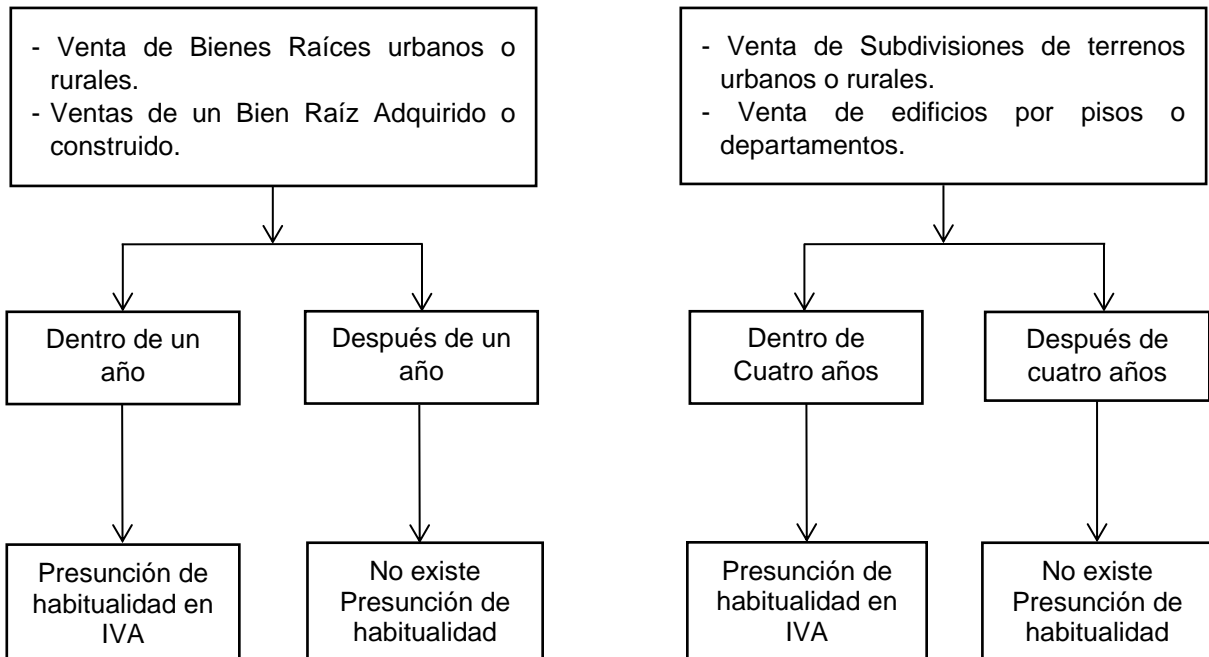
A partir del 01 de enero del 2016 se comenzó a gravar con IVA la venta de bienes raíces, tanto nuevos como usados, con la entrada en vigencia de la Ley N° 20.780 con ello todas las ventas del sector inmobiliario son afectadas con IVA bajo la presunción de habitualidad.

3.2.2 Contexto Antes de la reforma

- Eran gravadas con IVA todas las ventas que efectúen vendedores habituales.
- El concepto de Venta estaba definido en el Artículo 2 N° 1 de la Ley de IVA como toda convención, bajo acto o contrato que conduzca al hecho en que las partes transfieran el dominio de bienes corporales muebles e inmuebles, dándole un precio en dinero, este debe ser de propiedad de una empresa constructora que los haya construido parcial o totalmente, o que lo haya hecho otro para ella.
- Por otro lado, en el caso de ventas de inmuebles, por Vendedor la ley aclaró que por tal se entiende a una empresa constructora. La empresa puede ser una persona natural o jurídica incluyendo comunidades y sociedades de hecho, que se dedique con habitualidad a la venta de ese tipo de bienes.

3.2.3 Situación Post reforma

- Deja sin efecto la exigencia que los bienes raíces deban ser de propiedad de una empresa constructora que los haya construido parcial o totalmente, o que lo haya hecho otro para ella.
- Por otro lado el Artículo 2 N° 1, agregó la palabra “construidos” y eliminó la oración “...excluidos los terrenos...” entendiéndose que los terrenos no forman parte del hecho gravado de IVA.
- Al concepto de Vendedor se deja de considerar como tal a las empresas constructoras que se dedique habitualmente a la venta de inmuebles de su propiedad, construidos total o parcialmente por otros o por ella.
- Deja sin efecto la presunción de habitualidad respecto del tiempo en que el bien permanece en la propiedad del enajenante, esto es desde su adquisición o construcción hasta su venta, menor a un año o cuatro años cuando se trate de la venta de edificios por pisos o departamentos. En ambos casos se entenderá que el momento de la adquisición o enajenación es aquel en que el inmueble se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces a nombre del respectivo comprador y por otro lado se entenderá que una obra inmobiliaria está totalmente terminada al momento de tener la debida recepción municipal, certificada por la Dirección de Obras Municipales respectiva, de acuerdo a lo establecido en el Artículo N° 144 del D.F.L. 458, de 1976, del Ministerios de Vivienda y Urbanismo.



- La ley no presumirá habitualidad en la enajenación de bienes raíces que se efectúen como consecuencia de una ejecución de garantía hipotecaria, aun cuando esta se produzca antes un año desde su adquisición o construcción.
- Se considerará habitualidad en las ventas de inmuebles que efectúen contribuyentes con giro inmobiliario

Hechos gravados especiales²⁸ del Artículo 8 de la Ley N° 825

El Impuesto al Valor Agregado en general afecta las ventas de bienes y servicios para estos efectos también serán consideradas como tal las siguientes:

Letra b) Todos los aportes a sociedades y otras transferencias de dominio de bienes inmuebles efectuadas por vendedores con motivo de

²⁸ Circular N° 37 del 20 de mayo de 2020.

efectuase la constitución o modificación de sociedades en la forma que determine la Dirección Nacional de Impuestos Internos.

Letra c) Las adjudicaciones de inmuebles propios del giro a raíz del término de sociedades civiles y comerciales como sociedades de hecho y comunitarias, pero no aplica a comunidades hereditarias y provenientes de una disolución de sociedades conyugales.

Letra d) Los retiros de bienes inmuebles, de propia producción o adquiridos para la venta o prestación de servicios no importando su giro; realizados por un vendedor, dueño, socio, directores o empleados de una empresa, para uso, consumo personal o familiar. Para todos los efectos, éstos se considerarán retirados para su uso o consumo propios si faltaran en las existencias de la empresa sin justificación alguna salvo en los casos de fuerza mayor calificada por el Servicio. Igual tratamiento tendrá el retiro los bienes inmuebles con el fin de rifarlos o sortearlos, aun a título gratuito sean o no de su giro, para uso promocional o de propaganda por los vendedores afectos a IVA. No se considera la entrega gratuita de bienes a los que se refiere el Artículo 21 N° 3 de la LIR.

Letra e) Los contratos de instalación o confección de especialidades y los contratos generales de construcción.

Letra f) Las ventas de establecimientos de comercio y de cualquier otra “universalidad” que involucre la enajenación de bienes muebles e

inmuebles pertenecientes al giro, a lo que se agregó los activos inmovilizados que forman parte de la empresa siempre que cumplan los requisitos indicados en la letra m).

Letra l) Los contratos de arriendo con opción de compra que involucren bienes inmuebles realizados por un vendedor.

Letra m) Las ventas de bienes corporales inmuebles que forman parte del activo inmovilizado de la empresa, que por estar sujeto a las normas de este título, el contribuyente haya tenido derecho a crédito fiscal por su compra, importación, fabricación o construcción.

3.3 Base Imponible en la Venta de Inmuebles

3.3.1 Base imponible en la venta de inmuebles en cuya adquisición no se soportó IVA²⁹

A partir de la promulgación de la Ley N° 21.210 se elimina de la letra g) del Artículo 16 la palabra “usados” en relación a la venta de inmuebles que no soportaron IVA al momento de ser adquiridos, los que al ser enajenados por vendedores habituales deben ser gravados con este impuesto generando un débito fiscal al que no puede imputársele el crédito fiscal correspondiente, esta falta es lo que la convierte en una base imponible especial.

En el inciso segundo de este artículo, nos indica que en relación al valor del terreno ahora es obligatoria deducir del precio de venta el valor comercial de éste a

²⁹ Circular N° 37 del 20 de mayo de 2020.

la fecha de la operación. Hecho lo anterior este se deberá deducir del precio de compra en un porcentaje equivalente a lo que representó del precio de venta el valor comercial.

Se debe dejar claro que el Servicio se reserva la facultad de tasación de esta operación, conforme al Artículo 64 del Código Tributario, si el precio fijado en dicha transacción fuese manifiestamente inferior al valor comercial de los inmuebles de características y ubicación similares, en la localidad respectiva, pudiendo girar sin ningún otro trámite el respectivo impuesto. Como la ley permite rebajar el valor comercial del terreno, entonces sólo éste podrá ser tasado por el Servicio en la medida que el contribuyente lo hubiere descontado de la base imponible de la operación.

La forma de acreditar que el valor comercial del terreno se ajusta al valor de los inmuebles de características y ubicación similares, en la localidad respectiva, son, entre otras, las siguientes:

- a. La tasación que hubiere efectuado una entidad bancaria (Se debe presentar la documentación).
- b. La tasación hecha por un tasador, empresa o profesional del rubro inmobiliario.
- c. Copia de tasaciones comerciales de inmuebles de características y ubicaciones similares, para esa localidad.

3.4 Crédito Especial para Empresas Constructoras (CEEC)

Hasta septiembre de 1987, la venta de vivienda no estaba afectada a IVA, por lo que las empresas constructoras al no ser contribuyentes de este gravamen, no recuperaban el crédito fiscal soportado por sus compras de materia prima, insumos y materiales para la construcción por lo que este impuesto se convertía en parte del costo de las viviendas.

A partir del 01 de octubre de 1987, comienza a regir Ley N° 18.630 que grava la actividad de la construcción con IVA, afectando con este gravamen la venta de inmuebles de propiedad de las empresas constructoras construidos parcial o totalmente por éstas o por un tercero para ellas, en cumplimiento de un contrato de venta o promesa de venta de bienes corporales inmuebles o de un contrato general de construcción. Al pasar a ser la construcción una actividad afectada a IVA, las empresas constructoras comenzaron a generar débito fiscal producto de las ventas que realizaba, y a la vez titulares del derecho a crédito fiscal por sus compras. Es de esta manera que los inmuebles comprados a una empresa constructora estaban afectos a IVA con lo que los compradores de viviendas soportaban un mayor costo a través de este gravamen.

En consideración a este mayor valor pagado a causa de este impuesto, se estableció que en la compra de una vivienda sólo se tuviese que soportar el 35% del IVA, es decir el 6,65% del total del impuesto (19% por el 35%) y la parte que no es pagada por el comprador, esto es el 12,35% (19% menos 6,65%) correspondiente al 65% restante, recuperarlo como un crédito fiscal por las

constructoras deduciéndolo de los pagos provisionales mensuales obligatorios modalidad establecida por el Artículo 21 del Decreto Ley N° 910 de 1975, texto fue sustituido por el Artículo 5 de la Ley N° 18.630 de 1987. El mismo artículo dice que si existe un remante en el periodo tributario, este crédito puede imputarse a cualquier otro impuesto de retención o recargo que se deba pagar en la misma fecha, y si aún quedara saldo, se podrá imputar a los impuestos de meses siguientes, debidamente reajustados.

Este beneficio nace con el fin de bajar el precio de las viviendas y en su origen no se establecieron límites, más tarde, el año 2008 se promulga la Ley N° 20.259 que trajo importantes modificaciones a la utilización de este beneficio limitándolo a un valor máximo por unidad de vivienda de 4.500 unidades de fomento con un tope de crédito de 225 unidades de fomento. Las limitaciones comenzaron a regir el 01 de julio de 2009 y se mantuvieron hasta el 31 de diciembre del 2014.

La Ley N° 20.780 introdujo una serie de modificaciones entre ellas al Artículo 21 del Decreto Ley N° 910, lo que implicó cambios al límite de uso del crédito especial para empresas constructoras, en adelante CEEC indistintamente, reduciendo, gradualmente, el valor máximo de las viviendas a partir del año 2015 hasta el 2017 como lo muestra el siguiente cuadro:

DESDE	VALOR DE VENTA DE LA VIVIENDA UF	TOPE DEL CRÉDITO UF
01.ENE .2015	4.000	225
01.ENE .2016	3.000	225
01.ENE .2017	2.000	225

Luego, la Ley N° 20.899, en su Artículo 8 N°10, se agregó un nuevo límite del CEEC, modificando el Artículo 12 transitorio de la Ley N° 20.780, como sigue; "...o de 2.200 unidades de fomento, en caso de viviendas financiadas en todo o parte con subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.", manteniendo el tope del crédito en 225 unidades de fomento.

DESDE	VALOR DE VENTA DE LA VIVIENDA UF	TOPE DEL CRÉDITO UF
01.ENE .2015	4.000	225
01.ENE .2016	3.000	225
01.ENE .2017	2.000	225
01.ENE .2017	2.200 para viviendas con subsidio	225

El siguiente cuadro resume los cambios al valor máximo por vivienda con derecho a uso del beneficio del CEEC, haciendo un comparativo entre diferentes valores de inmuebles y los cambios en el tope del valor de éstas de acuerdo a las modificaciones introducidas tanto por las Ley N°20.259; Ley N° 20.780 y Ley N° 20.899.

PRECIO NETO	IVA	CRÉDITO CEEC	CRÉDITO EN UF					
			EJERCICIO 2014	EJERCICIO 2015	EJERCICIO 2016	EJERCICIO 2.017 en adelante	EJERCICIO 2.017 con subsidio	
			UF	19%	65%	Tope 4.500 UF	Tope 4.000 UF	Tope 3.000 UF
<i>Inmueble 1</i>	4.600	874	568					
<i>Inmueble 2</i>	4.100	779	506	225				
<i>Inmueble 3</i>	3.200	608	395	225	225			
<i>Inmueble 4</i>	2.100	399	259	225	225	225		225
<i>Inmueble 5</i>	1.821	346	225	225	225	225	225	225
<i>Inmueble 6</i>	1.500	285	185	185	185	185	185	185

Tope de Crédito 225 UF

3.5 Impuesto al Valor Agregado en las Promesas de Compraventa y Leasing de Inmuebles a Partir de la Reforma Tributaria

La reforma tributaria trajo diversas modificaciones, entre otras la que se refiere al tratamiento tributario aplicable a las promesas de venta y contratos de leasing, desde el punto de vista del IVA, que comenzaron a regir del 1 de enero del año 2016.

3.5.1 Tributación de promesas de venta y contratos de leasing de bienes inmuebles

La modificación incorporada por la Ley N° 20.780 en la letra l) del Artículo 8, establece que, a partir del 01 de enero de 2016, se incorpora como un nuevo hecho gravado especial a las promesas de ventas y los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles que sean ejecutados por un contribuyente en su calidad de vendedor. Lo anterior implica que todas las operaciones de contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes inmuebles, amoblados o no, ejecutados por un vendedor se podrían ver afectados a IVA.

Para poder aplicar IVA, a este nuevo hecho gravado, los contratos de arriendo con opción de compra, en adelante leasing indistintamente, es necesario contar con una base imponible sobre la cual calcular el impuesto, para ello se debe revisar la letra l) del citado artículo, respecto de la naturaleza de este tipo de contratos remite al inciso segundo del Artículo 17 de la Ley N° 825 de Impuesto a las Ventas y Servicios.

El citado artículo señala en términos generales que, al tratarse de una venta de bienes corporales inmuebles, a los que esta ley grava, deberá rebajarse del precio fijado en el respectivo contrato el monto total o la proporción que corresponda, del valor de compra del terreno que se encuentre incluido en la operación, pero en el caso de los contratos de arriendo con opción de compra de bienes inmuebles deberá rebajarse del valor de cada cuota, incluyendo la opción de compra o cuota final, la proporción que corresponda al valor de adquisición del terreno en que se encuentre incluido en la operación, lo que se obtendrá de calcular la proporción que representa el valor de compra del terreno en el valor total del contrato.

Entre los artículos de la Ley N° 20.780 se encontraba el Artículo 6 transitorio, que señalaba que las modificaciones de la ley no le serán aplicables a las transferencias de inmuebles que se hayan efectuado en virtud de contratos de promesa o arrendamientos con opción de compra que se hayan celebrado hasta el 31 de diciembre de 2015, siempre que éstos se hubiesen otorgado por medio de escritura pública o de un instrumento privado protocolizado.

No obstante, el Oficio N° 1.835 del 14 de julio de 2015, del Servicio, al tratarse de un contrato de arrendamiento con opción de compra, la franquicia solo es aplicable respecto del ejercicio de la opción de compra y no de las cuotas de arrendamiento pagadas desde el 01 de enero 2016, las que serán grabadas con IVA independientemente de la modalidad en que se naturalice el contrato en consideración al carácter de contrato de tracto sucesivo del arrendamiento.

En resumen, las promesas de venta de inmuebles celebradas por cualquier persona, en concordancia con las nuevas disposiciones aplicables a las operaciones aquí descritas, que califique como vendedor, se gravarán con IVA, gravamen que deberá aplicarse sobre el monto del anticipo respectivo deducido el valor proporcional o total del terreno.

3.6 Mayor Valor en la Enajenación de Bienes Raíces efectuada por contribuyentes bajo Régimen de Renta Presunta.

3.6.1 Tributación de las Personas Naturales

En relación al mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces, efectuada por contribuyentes que tributan en régimen de renta presunta, el SII se emitió un pronunciamiento en la Circular N° 44 de 2016, en la que se indica que las personas naturales que tributen bajo este régimen, no determinan IDPC sobre renta efectiva, pudiendo aplicar lo dispuesto en el Artículo 17 N° 8 letra b) de la LIR.

3.6.2 Tributación de las Personas Jurídicas

En el caso no es posible aplicar lo indicado en el Artículo 17 N° 8 letra b) de la LIR, sino que ese mayor valor deberá tributar con IDPC e IGC o IA, según corresponda. En relación al IDPC éste se aplicará sobre la base de la renta percibida o devengada, por el hecho de tratarse de rentas del N° 5, del Artículo 20 de la LIR, independientemente de la fecha en que tales bienes hayan sido adquiridos y de las personas a quienes los enajenen. Los impuestos finales, IGC o IA, según corresponda, se aplicará de acuerdo al régimen de tributación que

corresponda al contribuyente, conforme a lo dispuesto en el Artículo 14 A, 14 D N° 3 y 8 de la LIR.

CAPITULO IV

4.1 Determinación de los costos

Esta es una parte trascendental para el logro del éxito en cualquier emprendimiento que se inicie, particularmente cuando éstos están relacionados directamente con la actividad comercial, productiva o de servicios que se realice.

La determinación de los costos es parte importante para conocer el resultado de cualquier operación comercial, y la enajenación de inmuebles no es la excepción, sólo así podemos conocer si al precio que se vende un bien raíz se logra un beneficio y cuál es la cuantía de éste.

El costo de un inmueble repercute directamente en la utilidad obtenida en la venta de este y por ende en la determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto al pagar producto de la operación realizada.

Establecer el costo de un bien raíz, bajo la legislación tributaria nacional, no es tan simple con las reformas aplicadas por el Estado, es por este motivo que se analizará lo que LIR, bajo las distintas modificaciones, indica en cada caso.

A este respecto y en relación al costo tributario de los bienes raíces situados en Chile, o de los derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, y que sean enajenados a partir del 01 de enero de 2017, por personas naturales que no determinen el Impuesto de Primera Categoría sobre rentas efectivas, se encuentran normados de acuerdo a las disposiciones del inciso

segundo de la letra b), el inciso primero del N° 8, del Artículo 17 de la LIR y el numeral XVI, del Artículo 3 Transitorio de la Ley N° 20.780.

4.1.1 Cómo se determina el precio de Venta

El diccionario del Servicio de Impuestos Internos, define **Precio** como: *“Medida del valor de una mercancía o servicio en términos monetarios o en cualquier otro medio de pago aceptado. El pago por la compra de bienes se denomina “precio”, el pago de los servicios del trabajo se llama “sueldo” o “salario” y el pago por prestar fondos es el “interés””*³⁰.

Por otro lado, según González (2015), el precio de venta *“corresponde a aquel fijado libremente por las partes, el cual queda reflejado en la escritura de compraventa del bien raíz”*³¹.

Como se dijo anteriormente, el precio de los bienes lo fija el mercado, esto es por la convención entre un vendedor y un comprador los que libremente acuerdan un valor monetario. Con el fin de impedir que éstos pacten precios distintos a los de mercado y de esquivar la respectiva tributación, la ley entrega facultades al Servicio para intervenir y ajustar las distorsiones a través de la norma de tasación contenida en el Artículo 64 del Código Tributario.

³⁰ Página del SII https://www.sii.cl/diccionario_tributario/dicc_p.htm , accesada el 28 de diciembre del 2020

³¹ Reforma Tributaria –Mayor Valor en la Enajenación de Bienes Raíces, o de Derechos o Cuotas sobre dichos Bienes Poseídos en Comunidad Revista de Estudios Tributarios N° 14 del 2015.

4.1.2 Cómo determinar el costo de bienes raíces vendidos

Las normas para efectuar el cálculo del costo de los bienes raíces, con el fin de determinar el mayor valor obtenido en su enajenación y su respectiva tributación, están dadas en la Circular 44 de julio de 2016 del Servicio. Esta Circular reemplaza a la N° 13 del año 2014, y entrega las instrucciones que se deben aplicar para determinar el tratamiento tributario en la venta de bienes raíces a partir del 1 de enero del 2017 de acuerdo a lo establecido en el inciso primero de la letra b) del N° 8 del Artículo 17 de la LIR.

4.1.2.1 De los inmuebles adquiridos hasta el 31 de diciembre de 2003.

De acuerdo con la citada Circular que dice: *“que el mayor valor debe determinarse considerando las disposiciones de la LIR, vigentes al 31 de diciembre de 2014”* y éste corresponderá al costo corregido, lo que significa que se debe tomar el valor de adquisición del bien y reajustarlo de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor entre el mes anterior a la adquisición y el mes anterior a la enajenación. Todo lo anterior no importando la fecha de su enajenación.

Ejemplo 1. Antecedentes: El señor Sila adquirió una vivienda el 28 de septiembre de 2003 en \$ 25.000.000, el 16 de agosto de 2010 efectúa una ampliación por \$ 5.000.000 la que fue informada al Servicio oportunamente. Finalmente, el 12 de enero de 2021, vende la propiedad a no relacionado en \$ 58.000.000.

Desarrollo:

Fecha de Compra	28.SEP.2003	Fecha de Venta	12.ENE.2021
Precio de Compra \$	25.000.000	Precio de Venta \$	58.000.000
Variación del IPC Al momento de la venta	56,6%		
Fecha de Ampliación	16.AGO.2010	Precio de Compra \$	25.000.000
Valor Ampliación \$	5.000.000	Actualización Precio Compra \$	14.150.000
Variación del IPC Al momento de la venta	24.3%	Precio de Compra Actualizado \$	39.150.000

Análisis del caso: De acuerdo a lo expresado en este punto y a la modalidad de cálculo del costo, de acuerdo a la Circular N° 44 de 2016, este se efectúa sin tomar en cuenta las mejoras sólo el valor pagado al momento de la compra reajustado por la variación del IPC del periodo entre la compra y la venta, por lo tanto, el costo de la propiedad a enajenar se reduce a valor de compra reajustado.

4.1.2.2 De los inmuebles adquiridos entre el 01 de enero de 2004 y el 28 de septiembre de 2014³²

El 29 de septiembre del año 2014 llega la Ley N° 20.780, que trajo transformaciones en la forma de calcular el costo de los bienes raíces adquiridos entre el 01 de enero de 2004 y su promulgación, entregando a los propietarios de los inmuebles tres opciones para establecer el costo de éstos, siempre que su venta se efectúe a partir del 01 de enero del 2017, a saber:

³² Circular N° 44 del 12.JUL.016 del SII

- a) Costo de adquisición más mejoras informadas al Servicio de Impuestos Internos reajustadas por el Índice de Precios al Consumidor, en adelante IPC indistintamente.
- b) Avalúo fiscal al 01 enero de 2017 más reajuste de IPC
- c) Tasación Comercial al 29 de septiembre de 2014 más reajuste de IPC (La tasación deberá ser informada al Servicio de Impuestos Internos hasta el 30 de junio de 2016, plazo extendido por la Ley N° 20.899, de simplificación o adecuación de la Reforma Tributaria).

De acuerdo al punto a), por mejoras se entenderá por adelantos que hayan aumentado el valor del bien, según lo señalado en la Circular N° 53 de 1978 y al inciso 2°, del artículo 909 del Código Civil, lo que deja fuera cualquier arreglo destinado a reparar el bien por desgastes producto del uso normal del bien o deterioro de los materiales por el paso del tiempo.

Las mejoras pueden haber sido efectuadas por el vendedor o por un tercero por encargo del primero y que hayan pasado a formar parte del bien raíz, además, las mejoras deben representar necesariamente desembolsos o inversiones efectivas. Por otro lado, las reformas realizadas se deben declarar oportunamente ante el Servicio, esto es antes de su enajenación, las que son reconocidas mediante

resolución y son asociadas a la determinación del avalúo fiscal de la propiedad con el fin de establecer el impuesto territorial³³.

Si el contribuyente decidía tomar como valor de compra la tasación comercial del inmueble a enajenar, debía informar al Servicio a través de su portal o efectuar el trámite de forma presencial en cualquier oficina del Servicio del país sin que necesariamente sea la aquella donde se ubica el bien raíz.

De acuerdo a los procedimientos señalados en la Resolución N° 127, del 30 de diciembre de 2014, para informar las tasaciones a valor de mercado de los inmuebles a enajenar, ésta indica que aun cuando el contribuyente entregue la información requerida, el Servicio podrá comprobar, si lo estima necesario, que ese valor se encuentre fehacientemente acreditado con los antecedentes considerados para comunicar dicho valor. Además, entrega a modo de ejemplo algunos de los antecedentes que pueden ayudar a un contribuyente a acreditar ese valor como son:

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

³³ Circular N° 70, del 23 de julio de 2015, del SII

Ejemplo 2. Antecedentes: Don Septimio Severo, es una persona natural, residente en Chile, sin iniciación de actividades, tampoco determina sus rentas con contabilidad; decide enajenar un bien raíz situado en Corral, Valdivia, éste fue adquirido el 15 de junio de 2005 en \$ 113.000.000. La venta la efectúa el 20 de septiembre de 2020 en \$ 309.000.000 a don Lucio Aurelio Cómodo con quien no tiene relación alguna. En noviembre de 2009 quedó incorporado a la propiedad un pequeño embarcadero construido por don Septimio el que fue informado al Servicio oportunamente por valor de \$ 15.000.000. Luego de ciertas averiguaciones se enteró que esa venta, dependiendo de la utilidad obtenida, podría quedar afectada a impuestos por lo que debía efectuar una determinación del costo y para ello tenía tres opciones de cálculo.

- a) Costo de adquisición más mejoras, ambas reajustadas por el IPC

Datos:

Fecha de Adquisición		15.JUN.2005	
IPC Acumulado a la fecha de venta		52%	
Valor de Adquisición	\$	113.000.000	
<u>Actualización Adquisición</u>	\$	58.760.000	<u>188.760.000</u>
Fecha de las mejoras		01.NOV.009	
IPC Acumulado de mejoras		31,5%	
Valor de la mejora	\$	15.000.000	
<u>Actualización Mejora</u>	\$	4.725.000	<u>19.725.000</u>

Costo según la opción a) \$ 208.485.000

- b) Avalúo fiscal al 01 enero de 2017 más reajuste de IPC

Datos:

Fecha Avalúo Fiscal	01.ENE.017		
IPC Acumulado Avalúo Fiscal	9%		
Valor Avalúo Fiscal	\$	129.890.000	
<u>Actualización Aval. Fiscal</u>	<u>\$</u>	<u>11.690.100</u>	<u>141.580.100</u>

Costo según la opción b) \$ 141.580.100

- c) Tasación Comercial al 29 de septiembre de 2014 más IPC

Datos:

Fecha Tasación Comercial	29.SEP.014		
IPC Acumulado Tas. Comercial	18.5%		
Valor Tasación Comercial	\$	165.000.000	
<u>Actualización Aval. Comercial</u>	<u>\$</u>	<u>30.525.000</u>	<u>195.525.000</u>

Costo según la opción c) \$ 195.525.000

Realizados los cálculos de costo, bajo las tres opciones que entrega esta norma transitoria promulgada bajo la Ley N° 20.780 para su utilización en un periodo acotado de años para que esta reforma afecte a los contribuyentes de forma paulatina y de esta forma tenga la posibilidad de optimizar su carga tributaria ofreciendo estas tres opciones. Veamos el resumen de estas opciones:

Opción a) Valor de Compra + Mejoras	Opción b) Avalúo Fiscal	Opción c) Valor de Mercado
\$ 208.485.000	\$ 141.580.100	\$ 195.525.000

En el resumen se puede apreciar cómo la aplicación de la norma incide en el cálculo del costo y, finalmente, en el monto del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces teniendo la posibilidad efectiva de que el contribuyente optimice su tributación sin apartarse del marco legal.

4.1.2.3 De los bienes inmuebles adquiridos a partir del 29 de septiembre de 2014 en adelante, enajenados a partir del 01 de enero de 2017

Este costo se determinará de acuerdo al inciso segundo de la letra b) del N° 8 Artículo 17 de la LIR, correspondiendo al valor de adquisición de los bienes, debiendo considerarse que forman parte de éste los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor de éstos, ambos valores corregidos por el IPC entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior al de la enajenación.

Las mejoras deben cumplir con algunos requisitos para formar parte del valor de adquisición, de acuerdo a la Circular N° 44, de 12 de julio de 2016 éstos son los siguientes:

- a) Debe tratarse de mejoras que hayan aumentado el valor del bien.
- b) Las mejoras pueden haber sido realizadas por el enajenante o un tercero, siempre que hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante.

- c) Las mejoras deben haber sido declaradas ante el Servicio de Impuestos Internos, en la forma que determine mediante resolución, para ser incorporadas en la determinación del avalúo fiscal del respectivo bien raíz para los fines del impuesto territorial, con anterioridad a la enajenación.

4.1.2.4 Costo de un inmueble heredado.

La determinación del costo de un bien raíz heredado se rige según lo establecido en la letra a) del Artículo 46, de la Ley sobre Impuesto a las Herencias, Asignaciones y Donaciones, de acuerdo esta ley será: *“El avalúo con que figuren los bienes raíces en esa fecha para los efectos del pago de las contribuciones...”*, al momento de deferirse la herencia y no a la fecha de la partición³⁴.

A este respecto analizando la ley, ésta indica que el costo tributario de un bien heredado será la base imponible sobre la cual se aplique el impuesto y su determinación se rige según lo establecido en una serie de reglas en los Artículos 46 y 46 Bis de la Ley N° 16.271 sobre Impuesto a las Herencias, Asignaciones y Donaciones, lo anterior queda ratificado en la letra f) del N° 8 del Artículo 17 de la LIR, todo ello al momento de deferirse la herencia y no a la fecha de la partición. Este costo tributario será el que se aplicará al momento en que el heredero o cesionario desee enajenar dicho bien raíz reajustado de acuerdo a la variación del IPC.

³⁴ Página del SII, https://www.sii.cl/preguntas_frecuentes/renta/001_002_5407.htm?hdn_id_tema=002&hdn_id_pregunta=5407 , Accesada el 27 de diciembre del 2020

4.1.2.5 Costo de los Bienes adquiridos en la Liquidación, Disolución de Empresa o termino de giro de una Sociedad

En el caso de la determinación del costo de un bien raíz perteneciente a empresas o sociedades acogidas a los regímenes del Artículos 14 A y 14 D (Ex Artículos 14 A, 14 B y 14 TER), se deberá considerar como tal al valor registrado en la determinación del Capital Propio Tributario determinado de acuerdo al N° 7 del Artículo 17 de la LIR al momento del Término de Giro según lo establecido en el Artículo 38 Bis. Y en el caso de empresas o sociedades acogidas al régimen simplificado del 14 TER que ahora se deben acoger por defecto al régimen 14 D N° 8 de la LIR, es algo diferente, ya que como costo tributario el valor bien raíz se deberá considerar el registrado en el inventario final al momento del Término de Giro.

Entonces, de acuerdo a lo señalado anteriormente, si un contribuyente enajenara uno o más bienes raíces adjudicados bajo esta modalidad el costo de éstos será el determinado bajo esta metodología.

4.1.2.6 De los bienes adquiridos en Liquidación de una Comunidad por Disolución de Sociedad Conyugal

Cuando se trata de establecer el costo tributario que se debe deducir del cálculo del mayor valor de la venta de uno o más bienes raíces adquiridos bajo esta situación, éste será el valor de adjudicación del bien y corresponderá al valor corriente en la plaza al momento de la adjudicación³⁵, reajustado por la variación del

³⁵ Circular N°37 del 11 de junio del 2009

IPC tomando como fecha de adquisición el día de disolución de la sociedad conyugal, lo que da origen a la comunidad. Sin embargo, y ante todo, recaerá en el Servicio la facultad, otorgada por la ley, de verificar los valores involucrados.

4.2 ¿Cómo determinar el Mayor Valor Obtenido en la Enajenación de Bienes Raíces?

En términos generales, el cálculo del mayor valor debe considerar el precio de venta del o los bienes raíces en el costo al que el o los mismos fueron adquiridos en su momento, actualizados por IPC. Respecto de lo anterior, se estudiarán cada una de las situaciones en que se requiera calcular el mayor valor de acuerdo a las normas dispuestas en las leyes chilenas.

4.2.1 Norma General de Tributación

En términos generales el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces o de derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad, tributa conforme al Régimen General, esto es que se afectará al Impuesto de Primera Categoría, respecto de la utilidad de las empresas individuales y sociedades, Impuesto Global Complementarios respecto de los ingresos obtenidos por las personas naturales y socios de sociedades (Rentas del Artículo 20 N° 5 de la LIR) o Impuesto Adicional (Inciso séptimo del N° 4 Artículo 74, en relación a los Artículos N° 58, 59 y 60 de la LIR).

4.2.2 Determinación del Ingreso considerado como No Renta en la enajenación de bienes raíces

En términos generales el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces será la diferencia entre el precio de venta y el costo de éstos, correspondiendo luego determinar la modalidad de tributación que le afectará.

A partir del año 2017 se estableció un límite en los ingresos considerados no constitutivos de renta cuyo monto no debe exceder las UF 8.000, de manera independiente de la cantidad de bienes raíces y enajenaciones realizadas, siempre y cuando dichos bienes estén situados en Chile y las ventas las efectúe una persona natural que no determine su renta efectiva según contabilidad completa.

Para que este mayor valor en la enajenación de bienes raíces, o de derechos o cuotas respecto de dichos bienes raíces quede afecto al Artículo 17 N° 8 letra b) de la LIR, debe cumplir con los siguientes requisitos copulativamente:

- a) La enajenación no se debe realizar a un relacionado, tal relación debe existir al momento de realizar la enajenación o cesión de inmuebles o derechos sobre él, según sea el caso y se entenderá como:
 - Las que se efectúe a un cónyuge o parientes, ascendiente o descendiente, hasta segundo grado de consanguinidad (padre, madre hijos y abuelos, se excluyen los hermanos) o afinidad.
 - Las que se efectúen entre empresas relacionadas o que sean del mismo grupo empresarial, de acuerdo a los Artículos 96 al 100 de la Ley 18.045 sobre Mercados y Valores, exceptuando las que se realicen con personas señaladas en el punto anterior, según la letra c) del Artículo 100 de la misma Ley. Se debe aclarar que, en el caso

de las personas que tengan participación menor o igual al 5% del capital, con o sin derecho a voto en una sociedad de personas o sociedad por acciones, o si es empleado, pero no directivo de dicha sociedad, se considerará como no relacionado, de acuerdo a lo estipulado en el numeral iv) del Artículo 100 de la Ley N° 18.045.

- Las que se efectúe a una empresa o sociedad donde se tenga intereses³⁶.
- La venta que un socio de una sociedad de persona o accionista de sociedad anónima cerrada o abierta efectúa a dicha sociedad donde posee una participación igual o mayor al 10%.

b) La enajenación se realice de acuerdo a los siguientes plazos:

- Las que se realicen luego de transcurrido un plazo de cuatro años contabilizados desde la adquisición de los bienes raíces o de derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad y que resulten de la subdivisión de terrenos urbanos o rurales.
- Lo mismo se aplica tratándose de la venta de edificios por pisos o departamentos construidos por el contribuyente, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en la comunidad constructora.

³⁶ Oficio N° 3.150, de 12.11.1996; Oficio N° 65, de 06.01.1992; Oficio N.° 2.386, de 07.08.2007

- Una segunda condición se da cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año. En cualquiera de los casos es necesario determinar la fecha de compra y de venta para cumplir con el requisito de los plazos para saber el tiempo que el bien raíz estuvo bajo el dominio del vendedor, para ello se considerará como tal, la fecha de inscripción del título de dominio en el registro de propiedades del Conservador de Bienes Raíces.

4.2.2.1 ¿Qué pasa si el mayor valor excede el límite de UF 8.000?

Todo mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces o de derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad debe tributar, sin embargo, como se ha dicho hasta ahora cada contribuyente, persona natural, tiene un tope de ingresos por este concepto que está libre de tributo, pero lo que excede a estas UF 8.000 si está sujeto a impuesto, para ello la norma otorga alternativas para tributar, a saber:

- a) Reliquidación del Impuesto Global Complementario

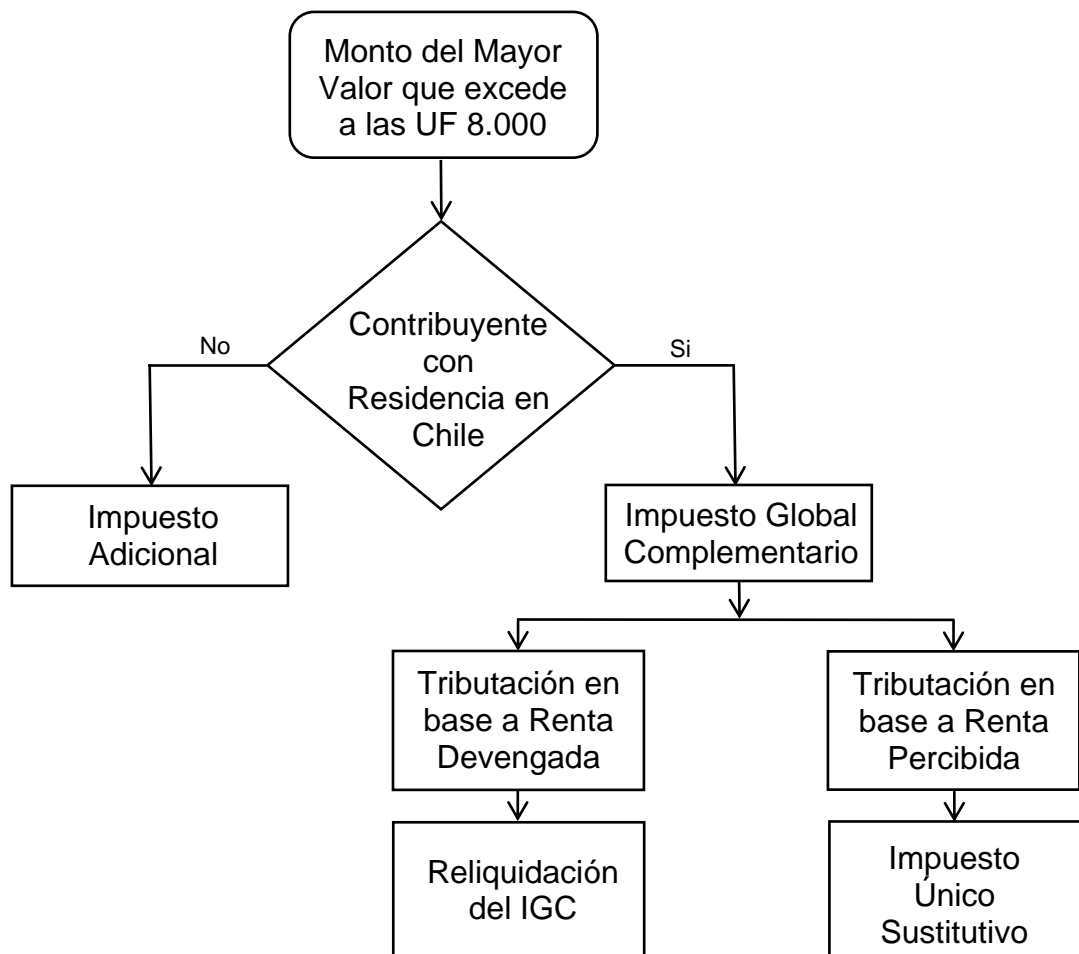
Al elegir la alternativa de gravar el mayor valor en base a renta devengada, el contribuyente debe tener necesariamente residencia en el país, la ley brindará la opción de reliquidar este impuesto, esto es pagarlo en tantas cuotas como el bien raíz, derechos o cuotas respecto de éste hayan estado bajo se dominio con un tope de 10 años o ejercicios tributarios.

Tiempo en dominio del vendedor	3 años	8 años	10 años	12 años
Tope de Periodos	3 Periodos	8 Periodos	10 Periodos	10 Periodos
Periodos para Reliquidar	3 Periodos	8 Periodos	10 Periodos	10 Periodos

b) Pago de un Impuesto Único Sustitutivo

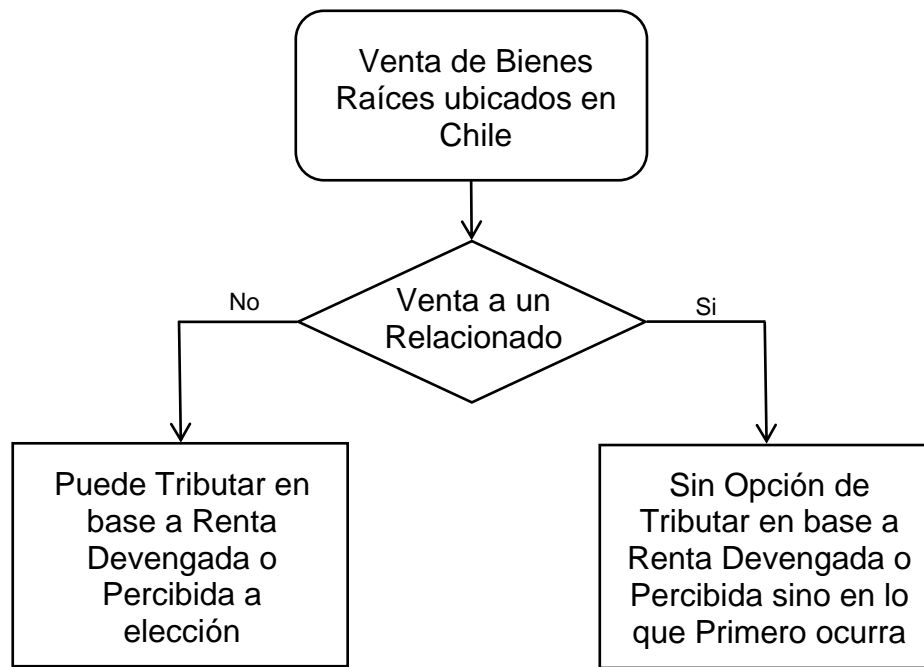
Si el mismo contribuyente, con residencia en Chile opta por gravar el mayor valor en base a renta percibida, tendrá la posibilidad de reemplazar el Impuesto Global Complementario por un Impuesto Único Sustitutivo con una tasa del 10% sin ningún otro pago adicional.

No importando la alternativa que el contribuyente elija, sobre base de renta devengada o percibida, el tributo debe ser enterado en arcas fiscales en el periodo comercial en que éstas se generaron, por otro lado, éste debe dejar constancia de la opción elegida en la declaración anual de impuesto a la renta y no podrá modificarla posteriormente.



4.2.3 Mayor valor generado en la enajenación de bienes raíces efectuadas a un relacionado.

Cuando se da esta situación no hay cambios en la tributación para el enajenante, gravándose ese mayor valor con Impuesto Global Complementario o Impuesto Adicional, según corresponda, el que debe ser enterado en las arcas fiscales el mismo periodo en que éste se generó, con la limitante de no tener la opción de elegir la tributación base en base a renta devengado o percibida sino lo que primero ocurra.



4.2.4 Personas que no cumplan los requisitos del Artículo 17 N° 8 letra b)

De acuerdo a lo que indica el inciso segundo de la letra b) del N° 8 del Artículo 17, el que se refiere a los contribuyentes que no cumplen con los requisitos contenidos en este Artículo, es decir no cumplen con lo expresado en la letra b) del punto 4.1.3 anterior y que determinen el Impuesto de Primera Categoría sobre rentas efectivas, entonces ese mayor valor obtenido en la enajenación de los bienes raíces, o de cuotas o derechos sobre dichos bienes poseídos en comunidad obligará al contribuyente a tributar en régimen general esto es Impuesto de Primera Categoría e Impuesto Global Complementario.

4.2.5 Mayor Valor según el Artículo 15 del D.F.L. 2 de 1959

En cuanto al mayor valor obtenido en la enajenación de viviendas económicas, la norma indica que está exenta de Impuesto de Primera Categoría,

Impuesto Global Complementario o Adicional, según corresponda, de acuerdo a lo que indica el Artículo 15 del D.F.L. N° 2 del año 1959 y el N° 29 del Artículo 17 de la LIR; tampoco ese monto formará parte del límite de UF 8.000 considerado ingreso no renta, por lo que una persona natural que obtenga un mayor valor en la enajenación de bienes raíces considerado en el D.F.L N° 2 de 1959, no verá disminuido este monto (UF 8.000).

Con el fin de acogerse a la norma de debe cumplir con las siguientes condiciones:

- Debe ser la enajenación de una vivienda económica como las indicadas en el D.F.L N° 2 de 1959, efectuada mediante cualquier título, incluso un contrato de arrendamiento con opción de compra.
- El tradente, puede ser persona natural o jurídica
- La manera en cómo el contribuyente declare sus rentas, no será una condición.
- El tradente, en el caso que exista un contrato de arrendamiento con opción de compra, no puede ser la empresa que construyó el inmueble.

4.2.6 Mayor Valor de la adjudicación de Bienes situados en el Extranjero

De acuerdo al Artículo 41 B de la LIR, en su inciso primero, respecto de los contribuyentes que mantengan inversiones fuera de Chile e ingresos de fuente extranjera y que se adjudiquen uno o más bienes de una empresa o sociedad

situados en extranjero, respecto de su mayor como ingreso no renta sólo podrán aplicar las letras f), g) y h) del Artículo 17 de la LIR, esto es en los casos en que se trate de una partición de una comunidad hereditaria, una liquidación o disolución de una empresa o sociedad que termina su giro o de una liquidación de la comunidad que se forma con motivo de la disolución de la sociedad conyugal. Lo anterior significa que sólo en estos casos, para los adjudicatarios, constituirá un ingreso no renta

4.2.7 Mayor valor de los inmuebles adquiridos hasta el 31 de diciembre de 2003

El inciso final del numeral XVI del Artículo 3 Transitorio de la Ley N° 20.780, estipula que el mayor valor obtenido en la enajenación hasta esta fecha será el vigente en las disposiciones de la LIR al 31 de diciembre de 2014 lo que se consideraba ingreso no renta, siempre que cumplan los copulativamente los requisitos dispuestos en el texto vigente a esa fecha, los que se enumeran a continuación:

- El bien raíz debe estar situado en territorio chileno.
- El enajenante debe ser una persona natural con domicilio o residencia en Chile.
- El bien no debe formar parte de la contabilidad de una empresa que declare o haya declarado el año anterior al de la enajenación, renta efectiva en Primera Categoría.

- Que el bien no provenga de una división de sociedades que debían declarar rentas efectivas en el ejercicio.
- Que no exista habitualidad en este tipo de operaciones.
- La enajenación no puede ser a un relacionado.

4.2.8 Mayor valor de los inmuebles adquiridos entre el 01 de enero de 2004 y el 28 de septiembre de 2014

En este caso la forma de determinar el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces o de derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad, será la diferencia entre el precio de venta y la opción que el contribuyente haya tomado para el cálculo del costo de manera que éste tenga la posibilidad efectiva de optimizar su tributación sin apartarse del marco legal.

4.2.9 Mayor valor de los bienes inmuebles adquiridos a partir del 29 de septiembre de 2014, enajenados a partir del 01 de enero de 2017

En este caso el mayor valor será el que resulte de la diferencia entre el costo tributario y el precio de venta del o los bienes raíces enajenados y tributará solo el exceso de las UF 8.000 consideradas no renta.

4.2.10 Mayor valor en la venta de los inmuebles heredados

En relación a la renta la letra f) N° 8 del Artículo 17 de la LIR indica que, respecto de la adjudicación de bienes producto de una partición de herencia no

constituyen renta para los herederos del causante, herederos de éstos o los cesionarios de ellos.

También el N° 9 del Artículo 17 de la misma Ley menciona que no representará renta “La adquisición de bienes de acuerdo con los párrafos 2° y 4° del Título V del Libro II del Código Civil, o por prescripción, sucesión por causa de muerte o donación”.

De acuerdo con esto, el mayor valor obtenido en la venta que pueda ejecutar un contribuyente de uno o más inmuebles adjudicados bajo esta situación será la diferencia entre el valor de venta y el costo determinado bajo la modalidad indicada en el punto 4.1.2.4 de este capítulo, pero ante todo sólo tributará el exceso de las UF 8.000 consideradas ingreso no renta.

4.2.11 Mayor Valor de los Bienes adquiridos en la Liquidación, Disolución de Empresa o termino de giro de una Sociedad

Sobre esta materia, la letra g) N° 8 del Artículo 17 de la LIR indica que, para el propietario, comunero, socio o accionista, persona natural o jurídica, que se adjudique bienes producto de la liquidación o disolución de una empresa o sociedad, no representará renta en tanto no exceda de su aporte entregado al inicio de la empresa determinado de acuerdo al N° 7 del mismo Artículo, el valor de estos bienes será el que esté registrado en la empresa o sociedad de acuerdo a las normas de la LIR al termino de giro, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 38 Bis.

El Artículo 38 Bis, antes citado, se refiere a contribuyentes que tributan en primera categoría que se encuentren en termino de giro. Este Artículo entrega disposiciones diferentes según el régimen de tributación del contribuyente, esto es de los Artículos 14 A, 14 D N° 3 y 8 (Ex Artículos 14 A, 14 B y 14 Ter.) según lo dispuesto en el Artículo 69 del Código Tributario de acuerdo a las instrucciones contenidas en la Circular N° 58 del 30 de junio de 2015 complementada por la Circular N° 30, del 10 de mayo de 2016.

Se debe aclarar que sólo los adjudicatarios que son propietarios, comuneros, socios o accionistas de la sociedad que se liquida o disuelve podrán utilizar el beneficio de ingreso no renta.

Respecto de lo que exceda al tope señalado en los párrafos anteriores de este punto constituirá renta para los propietarios, comuneros, socios o accionistas que se adjudiquen uno o más bienes de la empresa o sociedad, el que se entenderá percibido o devengado al momento de la adjudicación y deberá clasificarse en el N° 5 del Artículo 20 de la LIR lo que se afecta con el IDPC, IGC o IA según corresponda.

4.2.12 Mayor valor en la venta de Bienes adquiridos en Liquidación Comunidad por Disolución de Sociedad Conyugal

En cuanto a la tributación para los comuneros de una sociedad conyugal en disolución esta se encuentra normada en la letra h), N° 8 del Artículo 17 de la LIR, el que dice que la adjudicación de los bienes provenientes de una liquidación de este tipo de sociedad no constituye renta para ninguno de los cónyuges o de sus herederos o concesionarios de ambos. Respecto de lo anterior el mayor valor, si

existiera, no se gravará con el impuesto a la renta sin importar el motivo causal de la disolución de la referida sociedad. Por tanto, el mayor valor que los cónyuges o de sus herederos o concesionarios de ambos pueda obtener de la enajenación de uno o más bienes raíces adjudicados de esta forma, será la diferencia entre el valor de venta y el costo determinado bajo la modalidad indicada en el punto 4.1.2.6 de este capítulo, pero sólo será tributables el exceso de las UF 8.000 consideradas ingreso no renta.

CAPITULO V

5.1 Determinación del mayor valor en la enajenación de bienes raíces, cuotas o derechos sobre dichos bienes poseídos en comunidad según Impuesto a la Renta

En este capítulo se examinará la determinación del mayor valor a través del análisis de casos prácticos demostrativos de acuerdo a lo visto y en base a las reformas tributarias, para fines de estudio se establecerá el supuesto que los contribuyentes de los ejemplos no tienen ningún otro ingreso distinto a los obtenidos por las enajenaciones de bienes raíces.

5.1.1 De los inmuebles adquiridos hasta el 31 de diciembre de 2003

Para ello tomaremos como base el ejemplo 1 del punto 4.1.2.1 del Capítulo IV en el que ya se calculó el costo del bien raíz enajenado por tanto se puede determinar el mayor valor de la venta.

Desarrollo:

Venta	12.ENE.021	\$ 58.000.000	
Precio de Compra	28.SEP.003	(\$ 25.000.000)	
<u>Actualiz. P. Compra</u>	<u>IPC 56,6%</u>	<u>(\$ 14.150.000)</u>	<u>(\$ 39.150.000)</u>
Mayor Valor de la operación comercial		<u>\$ 18.850.000</u>	

Análisis:

En este caso como el bien raíz fue adquirido antes del 2004, por lo que las reformas tributarias no afectan su tributación, ya que el mayor valor de acuerdo a la

Circular N° 44 del 12 de julio de 2016 debe determinarse considerando las disposiciones de la LIR vigentes al 31 de diciembre de 2014, y según éstas los \$ 18.850.000 se considera un Ingreso No Renta.

5.1.2 De los inmuebles adquiridos entre el 01 de enero de 2004 y el 28 de septiembre de 2014

Para ello tomaremos como base el ejemplo 2 del punto 4.1.2.2 del Capítulo IV, para analizar el cálculo del mayor valor.

Como se vio la norma ofrece tres alternativas de cálculo de costo entregándole al contribuyente la posibilidad de optimizar su carga tributaria, de acuerdo a ello se obtuvieron los costos que aparecen en la siguiente tabla:

Opción a) Valor de Compra + Mejoras	Opción b) Avalúo Fiscal	Opción c) Valor de Mercado
\$ 208.485.000	\$ 141.580.100	\$ 195.525.000

Al contar con el costo, bajo las tres formas que ofrece la ley, es posible revisar el mayor valor obtenido en la enajenación.

La UF del 20 de septiembre de 2020 alcanzó un monto de \$ 28.698,29

Detalle	Opción a)	Opción b)	Opción c)
Precio de Venta	\$ 309.000.000	\$ 309.000.000	\$ 309.000.000
Costo de Venta	(\$ 208.485.000)	(\$ 141.580.100)	(\$ 195.525.000)
Resultado	\$ 100.515.000	\$ 167.419.900	\$ 113.475.000
Tope UF 8.000	\$ 229.586.320	\$ 229.586.320	\$ 229.586.320
Ingreso No Renta	\$ 100.515.000	\$ 167.419.900	\$ 113.475.000
Saldo de Ingreso No Renta	\$ 129.071.320	\$ 62.166.420	\$ 116.111.320

Análisis:

El ejemplo ilustrativo desarrollado al amparo de la normativa que rige las compras realizadas en este lapso y que la enajenación de los mismos se efectúe a partir del 01 de enero de 2017, se puede observar los mayores valores son distintos de acuerdo a la opción de que se trate, en este caso si el contribuyente quiere optimizar la tributación la opción más conveniente es la a) puesto que tiene un resultado menor, producto del mayor costo del bien raíz, lo que horada menos la exención de las UF 8.000 entregada por la legislación como INR quedando con un saldo por descontar mayor el que alcanza a los \$ 129.071.320 (UF 4.498). En el ejemplo, independientemente de la opción, cualquiera de los mayores valores obtenidos en la enajenación son tributariamente INR para el contribuyente.

Para continuar, veamos algunas variaciones del mismo ejemplo:

Variación 1: Suponga que el señor Septimio Severo, en el mismo periodo (Año 2020), realizó otras tres ventas de bienes raíces de su propiedad de las cuales obtuvo un mayor valor los que, actualizados a la misma fecha del ejercicio visto, fueron de \$ 150.350.427; \$ 89.600.948 y \$ 110.657.321. El tiempo de permanencia bajo su dominio mayor a 4 años. Examinemos ahora su tributación:

<i>Detalle</i>	<i>Mayores Valores</i>	<i>UF</i>
Propiedad 1	\$ 100.515.000	3.502,47
Propiedad 2	\$ 150.350.427	5.239,00
Propiedad 3	\$ 89.600.948	3.122,17
Propiedad 4	\$ 110.657.321	3.855,89
Total	\$ 451.123.696	15.719,53
Tope UF 8.000	\$ 229.586.320	\$ 8.000,00
Afecto a Tributación	\$ 221.537.376	\$ 7.719,53

Análisis:

En este caso el contribuyente excede las UF 8.000 de ingreso no renta de acuerdo al numeral ii) de la letra b) del N° 8 del Artículo 17 de la LIR. Se debe recordar que el beneficio es sólo para personas naturales y dejar en claro que es acumulativo, esto es, se suman todos los mayores valores que el contribuyente obtenga en las enajenaciones que efectúe en su vida mientras lo haga como persona natural. En el ejemplo el señor Septimio Severo sobrepasó el tope de la excepción por lo que debe tributar con los impuestos finales o personales, IGC o IUS. Respecto de la tributación, don Septimio, en su condición de persona natural tiene aún la posibilidad de elegir tributar reliquidando el IGC o pagando un IUS con tasa del 10%, según lo visto en el Capítulo IV, punto 4.2.2.1 letras a) y b) respectivamente.

Variación 2: Bajo el ejemplo inicial, esto es la primera venta, suponga que don Septimio le vende el bien raíz a la sociedad en la que mantiene un 20% de participación, bajo esta nueva condición veamos la tributación:

En este caso don Septimio cumple la condición de persona natural, pero enajena el bien a un relacionado puesto que la participación es superior al 10%. De acuerdo a la normativa el contribuyente debe tributar en IDPC y IGC como se señala en el punto 4.2.3 del Capítulo IV.

5.1.3 De bienes raíces adquiridos en una Liquidación de una Comunidad por Disolución de una Sociedad Conyugal.

Ejemplo. Antecedentes: El señor Marco Aurelio, persona natural con residencia en Chile, se dispone a enajenar un bien raíz de su propiedad, el que se adjudicó luego de su divorcio en abril de 2017. El costo de su propiedad, que corresponde al valor de adjudicación, actualizado a octubre de 2020 es de \$ 85.560.000 que era el valor corriente en la plaza al momento de la adjudicación. Espera venderlo a un comprador, con el que no tiene relación alguna, en \$ 173.823.500. Por otro lado, don Marco ha efectuado mejoras a la propiedad, las que fueron informadas oportunamente al Servicio, con un costo actualizado a la misma fecha de \$ 18.500.000. Él requiere saber cuál sería la carga tributaria que debe soportar por esta transacción comercial.

Datos

Fecha de adquisición 01.ABR.017

Costo de Adjudicación Actualizado\$ 85.560.000

Valor de las Mejoras.....\$ 18.500.000

Fecha de Enajenación..... 01.OCT.020

Precio de Venta.....\$ 173.823.500

Valor UF 01.OCT.020.....\$ 28.708,80

Desarrollo

Precio de Venta\$ **173.823.500**

Costos

Costo de Adjudicación Actualizado.....\$ 85.560.000

Valor de las Mejoras\$ 18.500.000\$ **104.060.000**

Mayor Valor de la operación\$ **69.763.500**

Tope UF 8.000 INR.....\$ 229.670.400

Saldo Ingreso No Renta.....\$ **159.906.900**

Saldo de Ingreso No renta\$ **UF 5.569,96**

Análisis

En este caso el contribuyente decide vender un bien raíz que se adjudicó luego de su divorcio. El costo de la propiedad corresponde al valor corriente en plaza que había al momento de concretarse la disolución de la sociedad conyugal, como lo indica la Circular N° 37 del 11 de junio de 2009. Al momento de la adjudicación el ingreso de los bienes, provenientes de esa liquidación, al patrimonio de los cónyuges no estuvo afecto a impuesto de renta, de acuerdo a la letra h), N° 8 del Artículo 17 de la LIR.

La enajenación que desea efectuar el señor Marco Aurelio, tendrá como costo lo señalado en la Circular N° 37 de 2009 y, por otro lado, como se trata de

una persona natural queda afecta al límite de las UF 8.000 de INR³⁷, que luego de efectuarse la operación comercial queda un saldo de UF 5.569,96 para futuras enajenaciones no constitutivas de renta.

Variación 1: Supongamos que el señor Marco Aurelio, es dueño de otra propiedad ubicada en la isla Mancera, la que compró 15 de julio de 2017, a un precio actualizado al día de su venta de \$ 75.000.000.

Luego de que el Estado, a través de la Ilustre Municipalidad de Mancera, invirtiera recursos en diversos proyectos de mejoras del borde costero y de reparaciones de edificios de época con el fin de facilitar e impulsar la llegada del turismo a la isla y para que de esta forma mejoren las condiciones económicas de las familias del lugar. Todo lo anterior elevó considerablemente el valor de las propiedades motivo por el cual nuestro contribuyente decidió enajenar el bien raíz en su totalidad, es así que el 10 de noviembre de 2020 la vende en \$ 335.750.000.

Datos

Fecha de adquisición	15.JUN.017
Costo de Adjudicación Actualizado	\$ 75.000.000
Fecha de Enajenación.....	10.NOV.020
Precio de Venta.....	\$ 335.750.000
Valor UF 01.OCT.020.....	\$ 28.895,48

³⁷ Numeral i) de la letra b) del Artículo 17 de la LIR

Desarrollo

Precio de Venta	\$ 335.750.000
<u>Costo de Adjudicación Actualizado.....</u>	<u>\$ 75.000.000</u>
Mayor Valor de la operación	\$ 260.750.000
<u>Saldo Tope UF 5.569,96 INR.....</u>	<u>\$ 160.946.668</u>
Ingreso No Renta.....	\$ 0
Ingreso Afecto a Impuesto	<u>\$ 99.803.332</u>

Análisis

En este caso el contribuyente decide vender un bien raíz que se adjudicó luego de su divorcio. El costo de la propiedad corresponde al valor corriente en plaza que había al momento de concretarse la disolución de la sociedad conyugal, como lo indica la Circular N° 37 de 2009, en esta primera transacción comercial se obtuvo un mayor valor el que no tributó, puesto que fue inferior al tope de la UF 8.000 consideraras INR, sin embargo, la venta redujo dicho tope a UF 5.569,96 a utilizar en el futuro.

En la segunda venta, luego de rebajar el costo se obtuvo un mayor valor de \$ 260.750.000. Como él no ejerce ninguna actividad comercial declarada, tanto de primera ni de segunda categoría, tampoco es accionista o socio de ninguna sociedad; por lo que puede utilizar el saldo de INR para rebajar el mayor valor.

Dicho saldo no es suficiente para cubrir el mayor valor puesto que este último excede la disponibilidad de INR, generando una diferencia de \$ 99.803.332 tributables, y como se ha explicado a través de este trabajo por tratarse de una persona natural debe tributar con impuestos finales, esto es IGC o IA.

Cuando ocurren estos casos la ley ofrece al contribuyente tres alternativas para tributar este exceso de mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad; con el fin de que éste tenga la oportunidad de optimizar su carga tributaria.

La primera de ellas es aplicar directamente el impuesto en base percibida de acuerdo a la tabla del IGC y obtener el monto a pagar. Las restantes alternativas se trataron en los puntos 2.3.2 y 4.1.2.1 de los capítulos II y IV de este trabajo respectivamente, esto es reliquidar en IGC sobre base devengada o el pago de un IUS del 10% sobre base percibida.

5.1.3.1 Aplicar el Impuesto sobre la base percibida

Optar por declarar el IGC bajo esta modalidad, supone gravar el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces que excede las UF 8.000 de INR con el IGC en el ejercicio comercial en que la renta ingrese materialmente al patrimonio del contribuyente, como lo señala el número 3 del Artículo N° 2 de la LIR.

Si la venta se hace bajo esta modalidad y el pago del precio se pacta a un de terminado plazo que involucra dos o más periodos tributarios, el IGC se devengará y pagará en el ejercicio en que se perciba el ingreso efectivamente,

siendo el pago de la cuota pactada la base imponible del impuesto calculado según la tabla de IGC del año correspondiente.

Supongamos que en el caso práctico de don Marco Aurelio, él pactó el pago en dos cuotas el año 2022 y 2023. Sólo con fines académicos y de demostración, supondremos tablas³⁸ de IGC para los años antes mencionados con las que se efectuará los cálculos de los respectivos impuestos.

El monto del mayor valor afecto a impuesto se debe actualizar a diciembre del año de la transacción comercial.

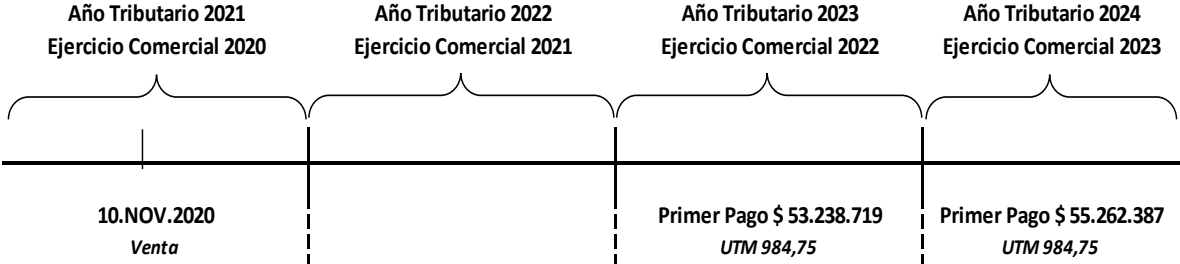
$$\$ 99.803.332 \times 1,007 = \$ 100.501.955$$

El monto actualizado se divide por las cuotas a pagar

$$\frac{\$ 100.501.955}{2} = \$ 50.250.977,5$$

La cuota se transforma a UTM a diciembre del año de la transacción comercial

$$\frac{\$ 50.250.977,5}{UTM 51.029} = UTM 984,75$$



³⁸ Tablas 1 y 2

Se actualiza la cuota al ejercicio tributario en que se percibió el ingreso 2022:

$$\text{UTM } 984,75 \times \$ 54.063 = \$ 53.238.719,09$$

Determinación del IGC de acuerdo a la tabla AT 2022

$$(\$ 53.238.719,09 \times 0,23) - 7.227.141,84 = \$ 5.017.763,55$$

Impuesto a pagar AT 2022 \$ 5.017.763 (UTM 92,81)

Se actualiza la cuota al ejercicio tributario en que se percibió el ingreso 2023:

$$\text{UTM } 984,75 \times \$ 56.118 = \$ 55.262.387,18$$

Determinación del IGC de acuerdo a la tabla AT 2022

$$(\$ 55.262.387,18 \times 0,23) - 7.501.854,24 = \$ 5.208.494,81$$

Impuesto a pagar AT 2023 \$ 5.208.495 (UTM 92,81)

Resumen Impuesto total a pagar

Detalle	Monto \$	Monto UTM
AT 2021	5.017.763	92,81
AT 2022	5.208.495	92,81

Impuesto total a pagar Corregido al AT 2021

$$\text{UTM } 92,81 \times \$ 51.029 = \$ 4.736.168,11$$

Detalle	Monto \$	Monto UTM
AT 2021	5.017.763	92,81
AT 2022	4.736.168	92,81
Total 2021	9.753.931	185,62

Pero observemos la alternativa de calcular el impuesto directamente y que el pago de la transacción comercial se hizo al contado, en una sola cuota al momento de la venta.

$$\$ 99.803.332 \times 1,007 = \$ 100.501.955$$

Determinación del IGC de acuerdo a la tabla AT 2022

$$(\$ 100.501.955 \times 0,35) - \$ 14.279.955,36 = \$ 20.895.728,89$$

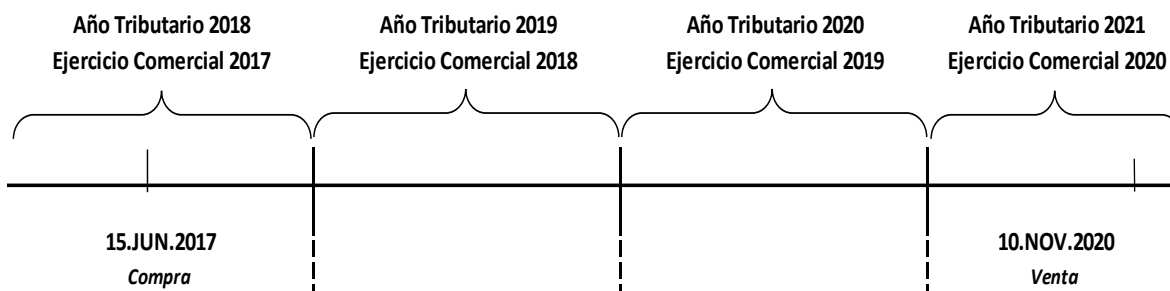
Impuesto a pagar AT 2021 \$ 20.895.729 (UTM 409,49)

5.1.3.2 Reliquidación de IGC sobre base devengada

La opción de declarar el IGC sobre la base de la renta devengada, supone de gravar el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces que excede las UF 8.000 de INR con el IGC al momento en que se obtiene el derecho o título sobre él, sin importar su exigibilidad, disgregado en tantos ejercicios comerciales como el bien raíz estuvo bajo el dominio del enajenante, lo anterior de acuerdo al número 2 del Artículo N° 2 de la LIR. Lo anterior quiere decir que de acuerdo con esta modalidad se asume que una fracción de ese mayor valor, obtenido en la enajenación de un bien raíz, se obtuvo en cada año en éste estuvo bajo dominio del propietario.

De acuerdo al numeral v) de la letra a) del N° 8 del Artículo 17 de la LIR, el impuesto puede ser reliquidado en tantos ejercicios tributarios como años en que el bien raíz se mantuvo bajo el dominio del enajenante con un máximo de 10 años.

En el caso de nuestro ejemplo, don Marco Aurelio adquirió esta propiedad en junio de 2017, permaneciendo cuatro años bajo su dominio, por lo que corresponderá reliquidar el impuesto de 4 años.



Metodología:

1. El exceso de sobre el INR, \$ 99.803.332; de actualiza a diciembre del año en que se realizó la enajenación:

$$\$ 99.803.332 \times 1,007 = \$ 100.501.955$$

2. El monto del mayor valor a reliquidar se determina dividiendo el monto que excede las UF 8.000 de INR, actualizado; por los periodos comerciales de permanencia del bien raíz bajo el dominio del enajenante (2017 al 2020):

$$\frac{\$ 100.501.955}{4} = \$ 25.125.488,75$$

En este caso los \$ 25.125.488,75 será el monto que, actualizado, se reliquidará en los años tributarios 2018, 2019; 2020 y 2021

3. El monto a reliquidar por periodo se transforma a UTM a diciembre del año de la transacción. Para el ejemplo

$$\frac{\$ 25.125.488,75}{\text{UTM } 51.029} = \text{UTM } 492,37$$

Es este valor en UTM el que se trasladará a cada año tributario como base imponible del IGC.

4. La modalidad de cálculo del impuesto es ubicar la base imponible en la tabla de IGC aplicar el factor y de su producto deducir la parte exenta determinando así el impuesto a pagar.

Para efectuar el cálculo tomaremos las tablas de IGC para los años 2018; 2019; 2020 Y 2021 con las que se efectuará las determinaciones de los respectivos impuestos.

Cálculo del impuesto según el monto devengado de IGC del AT 2018

$$\text{UTM } 492,37 \times \$ 46.972 = \$ 23.127.916,63$$

$$(\$ 23.127.916,63 \times 0,08) - 980.775,36 = \$ 869.457,97$$

Impuesto a Reliquidar AT 2018 \$ 869.458 (UTM 18,51)

Cálculo del impuesto según el monto devengado de IGC del AT 2019

Transformación de UTM de la segunda reliquidación a pesos

$$(\text{UF } 492,37 \times \$ 48.353) = \$ 23.807.888,80$$

Determinación del IGC

$$(\$ 23.807.888,80 \times 0,08) - \$ 1.009.610,64 = \$ 895.020,46$$

Impuesto a Reliquidar AT 2019 \$ 895.020 (UTM 18,51)

Cálculo del impuesto según el monto devengado de IGC del AT 2020

Transformación de UTM de la tercera reliquidación a pesos

$$(UF 492,37 \times \$ 49.623) = \$ 24.433.207,16$$

Determinación del IGC

$$(\$ 24.433.207,16 \times 0,08) - \$ 1.036.128,24 = \$ 918.528,33$$

Impuesto a Reliquidar AT 2020 \$ 918.528 (UTM 18,51)

Cálculo del impuesto según el monto devengado de IGC del AT 2021

Transformación de UTM de la cuarta reliquidación a pesos

$$(UF 492,37 \times \$ 51.029) = \$ 25.125.488,75$$

Determinación del IGC

$$(\$ 25.125.488,75 \times 0,08) - \$ 1.065.485,52 = \$ 944.553,58$$

Impuesto a Reliquidar AT 2021 \$ 944.553 (UTM 18,51)

Resumen Impuesto total a pagar

Detalle	Monto \$	Monto UTM
AT 2018	869.458	18,51
AT 2019	895.020	18,51
AT 2020	918.528	18,51
AT 2021	944.553	18,51

Impuesto total a pagar Corregido al AT 2021

Detalle	IGC UTM	UTM 2021	Monto \$
AT 2018	18,51	x 51.029	944.553
AT 2019	18,51	x 51.029	944.553
AT 2020	18,51	x 51.029	944.553

Detalle	Monto \$	Monto UTM
AT 2018	944.553	18,51
AT 2019	944.553	18,51
AT 2020	944.553	18,51
AT 2021	944.553	18,51
Total 2021	3.778.212	74,04

5.1.3.3 Impuesto Único Sustitutivo en base a renta percibida

Este es otra alternativa que ofrece la normativa para el pago del excedente de INR del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces. Esta consiste en la aplicación de un impuesto único que sustituye la aplicación del IGC con una tasa del 10% que sólo se aplica al monto que excede a las UF 8.000 de INR, no importando otros ingresos que el contribuyente perciba en un determinado periodo tributario.

El mayor valor que excede a las UF 8.000 de INR se actualiza a diciembre del año en que se ejecuta la transacción comercial.

$$\$ 99.803.332 \times 1,007 = \$ 100.501.955$$

Determinación del IUS

$$\$ 100.501.955 \times 10\% = \$ 10.050.195,5$$

Impuesto a pagar AT 2021 \$ 10.050.196 (UTM 196,95)

Hasta aquí hemos visto y examinado las tres alternativas que la ley ofrece al contribuyente para el pago del tributo por el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces o de derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad que exceda las UF 8.000 de INR, al que éste puede optar con el fin de optimizar su carga tributaria.

El resultado de éstos tres métodos se presenta en el siguiente cuadro resumen comparativo con los montos de los respectivos impuestos finales obtenidos del caso hipotético y que el señor Marco Aurelio obtuvo.

En la primera columna se indica la base imponible afecta a impuesto que corresponde al exceso sobre la UF 8.000 consideradas INR del mayor valor obtenido en la enajenación del bien. En la segunda columna se presenta el monto del IGC que el contribuyente debe desembolsar, abajo, a la derecha se muestra impuesto aplicado directamente sobre base percibida como lo hecho en el punto 5.1.3.1 y, abajo, a la derecha se totalizó el impuesto reliquidado sobre base devengada de todos los pagos corregidos monetariamente al 2021 para facilitar la comparación. En la última columna está el IUS del 10% que se debe pagar.

Mayor Valor en Exceso de UF 8.000 (Base Imponible)	Impuesto Global Complementario		Impuesto Unico Sustitutivo del 10%
	En Base Percibida ³⁹	En Base Devengada ³⁹	
\$ 100.501.955	\$ 20.895.729	\$ 3.778.212	\$ 10.050.196
UTM 1.969,5	UTM 409,49	UTM 74,04	UTM 196,95

Análisis

Como es posible apreciar, de acuerdo con la aplicación de las opciones que la norma entrega, el contribuyente puede de forma real y efectiva optimizar su carga tributaria. Para el caso del señor Marco Aurelio la alternativa más conveniente, de acuerdo al desarrollo del caso, es optar por la reliquidación ya que representa un desembolso menor de recursos en el pago del impuesto como se muestra en el cuadro resumen anterior.

Pero, uno de los supuestos planteados al principio del caso fue que el contribuyente sólo obtuvo ingresos por la enajenación de los bienes raíces, por lo que cualquier ejemplo planteado de esta forma tendrá como alternativa viable la reliquidación del impuesto.

¿Qué ocurriría si el contribuyente obtuvo otros ingresos en los ejercicios anteriores? Y ¿Qué pasa si estuvo afecto a IGC en esos ejercicios?

Ingresos y pago de IGC de los años tributarios anteriores

Detalle	AT 2018	AT 2019	AT 2020
Base Imponible	22.351.125	19.785.421	17.250.000
IGC \$	807.315	573.223	368.442,96
IGC UTM	17,19	11,85	7,42

³⁹ Se retrotrajo cada uno de los pagos reliquidados al año 2021, los que se sumaron para facilitar la comparación del impuesto. La forma fue transformar el impuesto a UTM y luego ubicar año al que se necesita retrotraer.

Reliquidación de impuestos frente a la nueva base imponible

Detalle	Base Imponible	Renta a Reliquidar	Nueva Base Imponible	IGC Recalculado	IGC Pagado	Diferencia a Reliquidar \$	Diferencia a Reliquidar UTM
AT 2018	22.351.125	23.127.917	45.479.042	4.180.963	807.315	3.373.648	89,01
AT 2019	19.785.421	23.807.889	43.593.310	3.562.632	573.223	2.989.409	73,68
AT 2020	17.250.000	24.433.207	41.683.207	2.953.546	368.443	2.585.103	59,52
AT 2021	0	25.125.489	25.125.489	944.554	0	944.554	18,51

Impuesto total a declarar y pagar el AT 2021 \$ 12.283.658 (UTM 240,72)

Estas nuevas condiciones generan cambios en la tributación del IGC de los ejercicios anteriores puesto que la reliquidación del impuesto, como se dijo anteriormente, supone que el mayor valor obtenido en la enajenación del bien raíz se fue generando durante el tiempo en que éste se mantuvo bajo el dominio del contribuyente. Como la metodología de aplicación de esta opción consiste en dividir ese mayor valor por la cantidad de años que el bien raíz estuvo bajo el dominio de su propietario, entonces cada fracción de dicho valor debe sumarse a los ingresos obtenidos de cada uno de esos años lo que aumenta su base imponible y, por ende, hace cambiar el tramo de tributación pudiendo pasar desde el tramo exento a pagar el 4 u 8% de impuesto. En el ejemplo, estas variaciones en el tramo, generan cambios en la elección de la alternativa ya que opción de reliquidación (\$ 12.283.658) no es atractiva como la del IUS (\$ 10.050.196) que representa un menor impuesto a pagar.

Entonces, frente a las alternativas que brinda la ley para que el contribuyente optimice su carga tributaria, si se toma la decisión de reliquidar el impuesto en base a renta devengada se debe tener presente el nivel de ingresos obtenidos en el pasado o más bien en los periodos a reliquidar, por otro lado, si se opta por tributar

en base a renta percibida el contribuyente debe considerar el nivel de ingresos que proyecte obtener en el o los ejercicios comerciales futuros en el que ese ingreso por el mayor valor obtenido por la enajenación del bien raíz sea haga parte de su patrimonio. Por su parte, respecto de las alternativas anteriores, si la tasa impositiva de una o ambas superan el 10%, la alternativa óptima sería el IUS del 10% en base percibida.

Analicemos otro caso de enajenación.

Antecedentes: el señor Julio César, persona natural con residencia en Chile, decide vender un inmueble de su propiedad adquirido el 21 de septiembre de 2017 que, a valor actualizado, tiene un costo \$ 85.465.000. El comprador es la sociedad El Aventino donde él tiene una participación del 10%. El precio pactado asciende a los \$ 184.354.000 y la enajenación se efectúa el 27 de diciembre de 2020. El precio se cancela en una única cuota.

Datos:

Fecha de compra : 21.SEP.017

Costo de la Propiedad : \$ 85.465.000

Fecha de la Venta : 27.DIC.020

Precio de Venta : \$ 184.354.000

Desarrollo:

Precio de Venta	\$ 184.354.000
<u>Costo de la Propiedad Actualizado.....</u>	<u>\$ 85.465.000</u>
Mayor Valor de la operación	\$ 98.889.000
Ingreso Afecto a Impuesto	<u>\$ 98.889.000</u>

Análisis

En este caso el contribuyente decide vender un bien raíz que ha permanecido por más de un año bajo su dominio y está ubicada en el país. El mayor valor obtenido en la enajenación de la propiedad es menor a las UF 8.000 de INR. A simple vista don Julio César no está afecto a impuestos pues el mayor valor obtenido está cubierto por el INR, sin embargo, él tiene una participación del 10% en la sociedad El Aventino, lo que significa que la venta se hace a un relacionado, lo que implica que el contribuyente queda afecto a tributación bajo régimen general, esto es IDPC e IGC. Examinemos su tributación:

Cálculo del Impuesto de Primera Categoría (IDPC)

Utilidad Obtenida en la venta.....	\$ 98.889.000
Tasa Impositiva.....	27%
Determinación del IDPC a pagar	\$ 26.700.030

Cálculo del Impuesto Global Complementario (IGC)

Base Imponible IGC.....	\$ 98.889.000
Impuesto Determinado según Tabla de IGC.....	\$ 20.331.195
<u>Créditos al IGC</u>	
Crédito por IDPC	\$ 26.700.030.....\$ (26.700.030)
Impuesto Global Complementario a Pagar	<u>\$ (6.368.835)</u>

Si se diera el caso que el señor Julio César, por un lado, hubiese vendido a un no relacionado y, por otro, si la propiedad de hubiese comprado el 15 de noviembre de 2019 en lugar del 2017, entonces la venta se efectuaría antes del año, perdiendo los derechos de aprovechar las exenciones tributaria que brinda la ley, por lo tanto, el contribuyente mantendría las mismas condiciones tributarias que el ejemplo original, las que se enumeran a continuación:

- IGC o IA sobre la base percibida o devengada, a elección del contribuyente.
- Cuando se opte por tributar sobre renta devengada, el contribuyente de IGC puede optar por reliquidar dicho impuesto.
- Sin derecho a INR hasta UF 8.000.

5.1.4 Enajenación de una Vivienda DFL 2

Examinemos cual es la tributación de una vivienda económica o DFL 2.

Ejemplo. Antecedentes: El señor Marco Antonio, persona natural, es dueño de una vivienda económica de 136 m², ubicada en el Palatino, la que compró con subsidio estatal el 25 de agosto de 2018 en \$ 35.000.000. El 15 de noviembre de 2020 vende esta propiedad a la señora Átia de los Julio, en \$ 69.530.000. Durante el tiempo que estuvo bajo su dominio efectuó reparaciones en las que gastó \$ 6.500.000 ya que tenía serias deficiencias estructurales que hacían peligrosa su habitación. Por otro lado, don Marco Antonio obtuvo otros ingresos por \$ 17.304.640.

Datos

Fecha de compra : 25.AGO.018

Costo de la Propiedad : \$ 35.000.000

Fecha de la Venta : 15.NOV.020

Precio de Venta : \$ 68.530.000

Reparaciones : \$ 6.500.000

Desarrollo:

Actualización del costo de la propiedad:

$$\text{\$ } 35.000.000 \times 1.062 = \text{\$ } 37.170.000$$

Cálculo del Mayor Valor:

Precio de Venta\$ 68.530.000

Costo Actualizado\$ 37.170.000

Mayor Valor en la venta\$ 31.360.000

Determinación de la base imponible afecta a renta

Ingresos

Mayor Valor en la Venta... \$ 31.360.000

Otros Ingresos \$ 17.304.640

Total de Ingresos \$ 48.664.640

INR..... \$ (31.360.000)

Base Imponible \$ 17.304.640

Determinación del IGC

$$(\$ 17.304.640 \times 0,04) - \$ 330.667,92 = \$ 361.517,68$$

IGC a pagar AT 2021 \$ 361.518 (UTM 7,08)

Análisis

En este ejemplo se cumple el requisito de que la propiedad sea considerada una vivienda económica o DFL 2 ya que no sobrepasa los 142 m² y la enajenación es efectuada ya transcurridos más de un año.

En cuanto a las reparaciones estas no se consideran pues no son parte de una mejora sino de mantención puesto que si no se efectuaba la vivienda no podría ser habitada.

El mayor valor obtenido en la venta de asciende a los \$ 31.360.000. Este mayor valor cumple con las disposiciones del Artículo 15 del D.F.L. N° 2 para ser calificado como INR, por otro lado, no forma parte del INR de las UF 8.000 ya que sólo se aplica a los mayores valores en las enajenaciones a la letra b) del número 8 del Artículo 17 de la LIR, tampoco formará parte del límite de las UF 8.000.

En términos generales, el mayor valor obtenido en la venta de una vivienda económica está libre de impuestos de acuerdo al Artículo 15 del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, esto siempre y cuando la venta se efectúe transcurrido un tiempo igual o superior a un año desde la fecha en que fue adquirida, por lo que el Servicio no presumirá habitualidad, por tanto, este contribuyente solo tributará en IGC por los otros ingresos obtenidos durante el año 2020.

5.2 Venta de bienes raíces frente al Impuesto al Valor Agregado

5.2.1 Venta de un Inmuebles Usados

Examinemos situación tributaria de la venta de un inmueble usado de acuerdo con las disposiciones que rigen contar del 01 de enero en materia de IVA.

Ejemplo. Antecedentes: Don Octavio César Augusto es una persona que habitualmente compra y vende propiedades habitacionales. Recientemente, el 18 de julio de 2020, vendió vivienda en \$ 95.890.000. Esta propiedad la adquirió un 25 de febrero de 2003 a un precio de \$ 14.900.000. El valor actualizado a la fecha de la venta asciende a los \$ 19.500.314. El valor comercial del terreno es de \$ 7.750.000.

Datos

Fecha de compra	:	25.NOV.019
Costo de la Propiedad	:	\$ 14.900.000
Costo Actualizado	:	\$ 19.500.314
Fecha de la Venta	:	15.JUN.020
Precio de Venta	:	\$ 95.890.000
Valor Comercial del Terreno	:	\$ 17.750.000

Desarrollo

1. Determinar precio de venta, excluido el valor del terreno:

Al precio de venta se le resta el valor del terreno.

$$\$ 95.890.000 - \$ 17.750.000 = \$ 78.140.000$$

2. Se debe determinar la proporción que representa el valor terreno en el precio de venta.

$$\frac{\$ 17.750.000}{\$ 95.890.000} = 0,1851 = 18,51\%$$

3. Se aplica la proporcionalidad para saber el valor del terreno en el precio de compra (Actualizado).

$$\$ 19.500.314 \times 18,51\% = \$ 3.609.508$$

4. Al precio de compra se resta valor del terreno antes determinado, de esta manera se obtiene sólo el valor de la construcción al momento de la adquisición.

$$\text{\$ } 19.500.314 - \text{\$ } 3.609.508 = \text{\$ } 15.890.806$$

5. Se determina la Base Imponible descontando al precio de venta el valor de compra actualizado, ambos se excluye el valor del terreno.

$$\text{\$ } 78.140.000 - \text{\$ } 15.890.806 = \text{\$ } 62.249.194$$

6. A la base imponible antes determinada se calcula el IVA de la operación comercial.

$$\text{\$ } 62.249.194 \times 19\% = \text{\$ } 11.827.347$$

Impuesto al Valor Agregado \$ 11.827.347 de la operación.

Análisis

La se adquirió la vivienda, de acuerdo a la información entregada, no estuvo afecta a IVA, pero la habitualidad del vendedor y la venta efectuada a menos de un año de su compra, según el número 3 del Artículo 2 de la Ley de Impuesto al Valor Agregado, la hacen afecta al impuesto.

La operatoria para la determinación de la base imponible hace hincapié en la exclusión del valor de terreno, de acuerdo al número 1 del Artículo 2 de la LIV, en todo momento como lo indica la ley.

5.2.2 Empresas Constructoras, crédito especial art. 21° Decreto Ley N° 910 de 1975.

Revisemos la aplicación del crédito especial para empresas constructoras aplicada en la venta de inmuebles construidos totalmente por ellas o parcialmente construidas por un tercero para ella, y la implicancia del IVA de la cadena de ventas desde el constructor al consumidor final, todo lo anterior antes y después de la promulgación de la Ley N° 18.630 promulgada el 01 de octubre de 1987.

Ejemplo. Antecedentes: Examinaremos la tributación de una empresa constructora que vende propiedades a una inmobiliaria y ésta las revende a un consumidor final con el fin de demostrar la cadena del IVA hasta el consumidor final. Se hará un comparativo de la venta antes de la reforma, después de la reforma y finalmente con subsidio habitacional estatal.

La constructora SPQR S.A. construye y vende conjuntos habitacionales a la inmobiliaria Trajano la que, a su vez, vende a don Flavio Vespasiano. La venta se efectúa de la siguiente forma:

Primera Venta: Constructora SPQR S.A a Inmobiliaria Trajano.

La Constructora SPQR S.A., ubicada en Valdivia, vende cincuenta propiedades en \$ 48.640.510; cada una, el 20 de julio de 2020 a la Inmobiliaria Trajano. El valor del terreno asciende a los \$ 14.225.123.

Datos

Fecha de Venta : 20.JUL.020

Precio de Venta : \$ 48.640.510

Valor del Terreno : \$ 14.225.123

Valor UF : \$ 28.677,62

Desarrollo:

Detalle	Sin Reforma \$	Desde la Reforma \$
Precio de Venta	48.640.510	48.640.510
Terreno	14.225.123	14.225.123
Valor Construcción	34.415.388	34.415.388
IVA		6.538.924
CEEC 65%		(4.250.300)
Valor Final Vivienda	48.640.510	50.929.134
Valor Final Vivienda UF	1.696,11	1.775,92

Análisis

Como se dijo en el punto 3.4 del Capítulo III, hasta septiembre de 1987, la venta de vivienda no estaba afecta a IVA, por lo que las empresas constructoras, al no ser contribuyentes de este gravamen, no recuperaban el crédito fiscal pagado en sus compras de materia prima, insumos y materiales para la construcción de viviendas lo que significaba que el impuesto se convertía en parte del costo de estas.

A partir del 01 de octubre de 1987, Ley N° 18.630 grava la actividad de la construcción con IVA, afectando con este impuesto la venta de inmuebles de propiedad de las empresas constructoras construidos parcial o totalmente por éstas o por un tercero para ellas, en cumplimiento de un contrato de venta o promesa de venta de bienes corporales inmuebles o de un contrato general de construcción,

pasando a ser una actividad afecta a IVA por lo que las empresas constructoras comenzaron a generar débito fiscal y paralelamente a ser titulares de crédito fiscal producto de las ventas que efectúan.

Lo anterior generaría que los compradores de viviendas soporten un mayor costo por este impuesto, en consideración a ello es que dicha ley, por medio de su Artículo 5, modificó el Artículo 21 del Decreto Ley N° 910 del Año 1975, rebajando el IVA soportado por los compradores en un 65% pagando sólo un 35% del total.

Como se muestra el ejemplo, en una primera venta, antes de la reforma del IVA en la construcción de vivienda, la venta no se recarga con dicho gravamen lo que la hace más barata respecto de la nueva modalidad. Se puede apreciar que la inclusión del impuesto en la venta de viviendas encarece el precio del comprador, aunque el gravamen es rebajado la venta se afecta con un IVA del 6.65% lo que representa un mayor costo de \$ 2.288.623. De acuerdo con la interpretación administrativa del Servicio, la finalidad de este Crédito Especial es evitar el encarecimiento del precio en los contratos generales de construcción destinados a la habitación.

Segunda Venta: Inmobiliaria Trajano a Flavio Vespasiano.

La Inmobiliaria Trajano, ubicada en Valdivia, el 30 de noviembre de 2020, le vende a don Flavio Vespasiano dos viviendas en un precio de \$ 64.444.042, cada una. El valor del terreno asciende a los \$ 18.000.000 actualizados. El señor Vespasiano posee un subsidio habitacional estatal para la compra de una de las propiedades a adquirir.

Datos

Fecha de Venta : 30.NOV.020

Precio de Venta : \$ 64.444.042

Valor del Terreno : \$ 18.000.000

Valor UF : \$ 29.030,17

Actualización de datos:

Precio de compra

$$UF 1.775,92 \times \$ 29.030,17 = \$ 51.555.234$$

Valor del Terreno

$$(UF 496,03568 \times \$ 29.030,17) \times 1,25 = \$ 14.400.000 \times 1,25 = \$ 18.000.000$$

Detalle	Sin Reforma \$	Desde la Reforma \$	
		Sin Subsidio	Con Subsidio
Precio Compra Actualizado	49.238.475	51.555.234	51.555.234
Utilidad 25%	12.309.619	12.888.808	12.888.808
Precio de Venta	61.548.094	64.444.042	64.444.042
Terreno	18.000.000	18.000.000	18.000.000
Valor Construcción	43.548.094	46.444.042	46.444.042
IVA	0	8.824.368	0
CEEC 65%	0	0	0
Valor Final Vivienda	61.548.094	73.268.410	64.444.042
Precio Final Vivienda UF	2.120,14	2.523,87	2.219,90

Análisis

Se debe dejar en claro que la primera venta no necesariamente se hace a una inmobiliaria, sino que esta puede ser directamente al consumidor final o a un tercero relacionado que, a su vez, venda los inmuebles a un comprador final.

En la segunda parte del ejemplo se examina el efecto de la venta de la inmobiliaria o de un tercero al consumidor final antes de la reforma o sea sin el recargo del IVA, esto es sin el recargo del IVA. Por otro lado, se hace una variación comparativa en la venta a un comprador, en este caso el señor Vespasiano, que adquiere dos propiedades para lo cual posee un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y el otro lo adquirirá con financiamiento propio.

Luego de la entrada en vigencia de la reforma tributaria, de acuerdo a la Ley N° 20.780 que introdujo modificaciones al Decreto Ley N° 825, el tope del valor de venta del bien raíz disminuyó de UF 4.500 a 2.200, generando ciertos cambios en el valor del precio de los contratos generales de construcción destinados a la habitación, tal como se puede apreciar en el ejercicio planteado.

En términos generales y como lo señala la ley, la compra de viviendas con subsidio habitacional estatal quedan liberadas de del recargo del tributo lo que las deja en la situación que existía antes de la reforma, en cambio, la vivienda que financia con recursos propios se ve encarecida por la aplicación del gravamen de un 19% ya que como se dijo no se encuentra acogida al beneficio entregado por la ley.

Los efectos que conlleva la comparación entre las modalidades de compra, dejan en evidencia que la reforma busca beneficiar al consumidor final, pero como se aprecia tras la entrada en escena de la inmobiliaria, este paso sólo recarga el precio de venta tanto por la utilidad que aplica la empresa comercial a lo que se agrega por impuesto IVA.

Conclusión

El objetivo de cualquier persona es la búsqueda de las combinaciones económicas y comerciales que le brinden los mayores beneficios financieros, tanto en costo como en utilidades. El mismo objetivo de optimización de la carga impositiva es la que una empresa o persona natural persigue, para ello debe utilizar las herramientas que la legislación le brinda para alcanzar sus metas dentro del contexto legal. De acuerdo a esto, en este trabajo se ha pretendido alcanzar un nivel de comprensión que permita sacar provecho a los cambios que ha efectuados a la LIR, en específico a su Artículo 17 número 8 letra b), en relación a la búsqueda de las opciones que el contribuyente adopte y que permitan optimizar la carga tributaria con mejores beneficios con centro en la preocupación del gravamen que deba soportar el contribuyente al momento de la enajenación de bienes raíces de su propiedad.

Las continuas reformas tributarias, llevadas a cabo a través de las leyes N° 20.630 de 2013, N° 20.780 de 2014, N° 20.899 de 2016 y la N° 20.210 de 2020; con las que se introdujo modificaciones trascendentes, tanto a la Ley de Impuesto la Renta como a la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios.

Los numerosos cambios efectuados mediante estas leyes a nuestro sistema tributario han hecho compleja su interpretación e implementación, prueba de esto son las diversas aclaraciones efectuadas por el Servicio a través de sus diferentes Circulares, Resoluciones y Oficios emitidos; situación que no ha sido ajena para algunos contribuyentes al momento de vender, transferir o adjudicarse un bien raíz

siendo una persona natural sin actividad comercial o persona jurídica cuyo giro principal sea la venta y/o explotación de éstos.

Al efectuar el análisis desde el punto de vista de la Ley de la Renta y las modificaciones efectuadas en la última década, en lo referente a las ganancias de capital, como el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad; es importante señalar que:

1. Bajo la Ley N° 20.630, se introdujeron limitantes a las personas naturales para que este mayor valor sea considerado INR, entre ellos la determinación de la habitualidad de quien realiza las ventas de éstos, dichos requisitos deben cumplirse copulativamente, no así para las personas jurídicas que no importando dichas exigencias deben tributar ese mayor valor con IDPC y sus dueños y/o socios con impuesto finales, IGC o IA según corresponda.

2. Con la promulgación de la Ley N° 20.780 del año 2014 llegan los primeros cambios, estableciéndose que para una persona natural el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces es considerado INR hasta el límite de las UF 8.000, por otro lado, pone énfasis en la relación que exista entre el vendedor y el comprador puesto que el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces a un relacionado siempre será considerado un ingreso renta. También ofrece alternativas de tributación en el caso que el contribuyente, persona natural, exceda el límite de las UF 8.000, ya que la

diferencia será considerada renta afecta a impuestos finales, pero podrá optar por reliquidar el IGC o pagar un IUS del 10%. Otro punto a tomar en cuenta al enajenar uno o más bienes raíces es el momento en que éstos fueron adquiridos, ya que si la compra fue con anterioridad al 01 de enero de 2004 continuarán siendo INR, si por el contrario, se compró a partir de esta fecha podrá continuar siendo considerado INR si satisface las exigencias introducidas por la Ley N° 20.630 a las que se agrega la limitante respecto de la relación que exista entre el vendedor y comprador que si no son satisfechas éste mayor valor se afectará con IGC o IUS con tasa del 10%, esto es sobre la parte que supere las UF 8.000.

3. Respecto de la habitualidad se establece que para que el mayor valor obtenido en la enajenación de uno o más bienes raíces sea considerado INR se tomará en cuenta el tiempo que medie entre la adquisición y la venta de éstos, esto es si ha transcurrido menos de un año desde su adquisición o construcción o menos de cuatro años cuando se trate de la venta de edificios por pisos o departamentos o subdivisión de terrenos, se considerara ingreso renta afecto impuestos finales, IGC o IA según corresponda, tratándose de personas naturales no siendo extensible para personas jurídicas o empresas individuales.

Desde el punto de vista de la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios y las modificaciones implementadas, una de la más trascendentes es que, a partir del 01 de enero de 2016, todas las ventas de bienes raíces realizadas de forma habitual quedan afectas a este gravamen, teniendo en cuenta los cambios en relación a lo

que se entiende por presunción de habitualidad. Lo anterior afecta significativamente al sector inmobiliario ya que con anterioridad a la modificación solo el sector de la construcción estaba afecto a IVA. La reforma tributaria grava todas las transacciones entre las constructoras e inmobiliarias, esto es recarga con IVA la primera venta, desde la constructora a la Inmobiliaria, y la segunda desde esta última al consumidor final. Con los cambios Implementados el estado busca terminar con la elusión de impuesto, sin embargo, ello causa un aumento en el costo de las viviendas para los consumidores, quienes son los que finalmente soportan dicho impuesto, también es dable mencionar que no es el único factor que influye en el valor de una vivienda. Otro cambio que la Ley trajo fue en relación con el hecho gravado con la eliminación del requisito que éstos fueran total o parcialmente construidos por las empresas constructoras que los venden, esto es sin considerar si ha mediado o no el sector de la construcción.

Como se puede apreciar en este caso los cambios afectan mayormente a las personas jurídicas, las personas naturales se verán afectadas con este gravamen en la medida que sus ventas sean consideradas habituales, siguiendo la modalidad respecto del tiempo que medie entre la adquisición y la venta de éstos, esto es si ha transcurrido menos de un año desde su adquisición o construcción o menos de cuatro años cuando se trate de la venta de edificios por pisos o departamentos o subdivisión de terrenos, se afectarán con IVA.

La Ley N° 20.780 de año 2014, también aportó una nueva exención a los contribuyentes en la compra de una vivienda, este beneficio consiste en la eliminación del pago de IVA a los compradores que financien la adquisición de una

vivienda, total o parcialmente, con un subsidio habitacional entregado por el Estado, a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, haciendo extensivo este beneficio a los contratos generales de construcción y a los contratos de arriendo con opción de compra siempre que sean financiados a través de este subsidio.

Otra exención, esta vez en beneficio de las constructoras, fue la creación de un crédito especial equivalente al 65% de rebaja en el IVA de la venta de las viviendas, lo que equivale al pago real del 6,65% de IVA, pero limitó este beneficio sólo a aquellas cuyo valor no exceda, hoy en día, de UF 2.000 o de UF 2.200 si son financiadas con subsidio habitacional otorgado por el Estado.

En relación a los contribuyentes que tributan en renta presunta, Artículo 34 de la LIR, o que se quieran acoger a esta modalidad, las recientes reformas han cambiado las condiciones para permanecer o ingresar a este régimen, como la modificación de los ingresos anuales máximos que pasaron de las UTM 8.000 las UF 9.000 en los que se incluyen, tanto los provenientes de las actividades propias del contribuyente como los obtenidos por la participación en empresas y/o sociedades relacionadas. Esta rebaja en el límite de los ingresos podría ser la razón principal de que muchos de los contribuyentes acogidos a renta presunta deban abandonar este régimen tras superar dicha frontera.

En relación al mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces, efectuada por este tipo de contribuyentes aplica lo dispuesto en el Artículo 17 N° 8 letra b) de la LIR. En relación a las personas jurídicas este mayor valor deberá tributar con IDPC e IGC o IA, según corresponda. En relaciona al IDPC éste se

aplicará sobre la base de la renta percibida o devengada, por el hecho de tratarse de rentas del N° 5, del Artículo 20 de la LIR, independientemente de la fecha en que tales bienes hayan sido adquiridos y de las personas a quiénes los enajenen.

De acuerdo a lo estudiado en este trabajo y para mejor comprensión y aplicación de la ley en pos de una optimización de la carga tributaria de cualquier contribuyente, podemos resumir esta conclusión en los siguientes puntos:

- a) Mediante el análisis del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad, y su situación tributaria bajo las reformas tributarias aplicadas bajo las Leyes N° 20.630; N° 20.780; N° 20.899 y N° 20.210 se consigue el objetivo de éstas, el cual es terminar con la elusión del impuesto en las ventas y llevar más recursos a las arcas fiscales, por lo que a nivel de las rentas personales, aumenta el universo de contribuyentes que se ven obligados a pagar impuestos en las enajenaciones de bienes raíces.
- b) Si se considera una persona natural, la que sólo perciba ingresos provenientes de las rentas del trabajo, requiera vender una vivienda, sea esta casa o departamento, no sólo tendrá que analizar la rentabilidad de la operación comercial, sino también, deberá efectuar el estudio de la variable impuesto a pagar. Probablemente, tendrá la obligación de pagar impuestos en el caso de que ese mayor valor supere las UF 8.000,

además de tomar en cuenta el año de adquisición del bien raíz en cuestión.

c) Si el mayor valor obtenido supera las UF 8.000, como persona natural, tendrá derecho a elegir la forma de tributar ese exceso, para ello tendrá tres modalidades:

1. Pagar el IGC en base percibida
2. Reliquidar el IGC en base devengada
3. Pagar un IUS del 10% en base percibida

Alternativas que no tendrá si fuera una Empresa Individual.

d) Se debe analizar si la enajenación se hace a una sociedad en la que el vendedor tenga una participación igual o superior al 10% lo que implica que la venta se efectuó a un relacionado, lo que la grava con impuestos finales.

e) Si bien es cierto que cada persona natural tiene un crédito individual de UF 8.000 de INR, si es que este vende constantemente bienes raíces superará prontamente este límite, haciendo esta exención de tipo finita, no es una característica que el contribuyente deba tomar en cuenta para continuar como persona natural, sino que es la alternativa de tributación del exceso a ese límite.

- f) Respecto del IVA deberá verificar si la vivienda que se dispone a enajenar se afectó con este impuesto al momento de su compra, y el tiempo que estuvo bajo su dominio desde su adquisición.

Haciendo una reflexión final acerca del estudio de las consecutivas reformas efectuadas a nuestra legislación tributaria y como éstas han incidido en la carga y equidad tributaria de los contribuyentes, personas naturales y jurídicas, mediante el análisis del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad, que en un principio sólo abarcaba el análisis de los impuestos finales, esto es Impuesto Global complementario, y que queriendo ir más allá agregó al estudio la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, gravamen que afecta a los contribuyentes personas naturales quienes como consumidores finales se ven obligados a pagar al momento de comprar muchos bienes y servicios; de acuerdo a esto se puede decir que estos cambios afectaron mayormente a estos últimos. Respecto del impuesto a la renta las hizo tributar, puesto que, hasta el año 2014, todos los ingresos provenientes del mayor valor en la venta de bienes raíces eran considerados INR, luego de ello fueron agregadas otras limitantes para restringir esta exención, con ello se buscó la equidad tributaria entre las personas naturales que hasta ese momento no tributaban y las jurídicas quienes se afectaban con IDPC e impuestos finales. De acuerdo a lo anterior, la conveniencia de continuar siendo una persona natural o convertirse una jurídica cuando se trata de la venta de bienes raíces, a mi parecer sigue siendo mantenerse en la primera condición ya que la ley entrega alternativas para la tributación de las utilidades, reliquidación del IGC o IUS, más

aún si se suma a esto el crédito de UF 8.000 consideradas INR, monto importante para quienes efectúan ventas esporádicas, una limitante para este contribuyente sería el tiempo que debe permanecer el bien raíz bajo dominio del vendedor (Uno u cuatro años según corresponda) antes de su venta lo que comercialmente se puede planificar.

Respecto del IVA, impuesto considerado de tipo regresivo, todas las personas naturales tienen la posibilidad y el derecho de obtener un subsidio habitacional otorgado por el Estado, condición que los exime del pago de este impuesto, aunque con un límite de UF 2.200 por valor de vivienda. Respecto de la equidad quien opta por ser propietario de más de una vivienda o una de mejor calidad y características debe pagar impuestos, la única consideración relevante respecto de este impuesto es que afecta menos a quien más gana.

TABLAS

Tabla 1

Tabla Impuesto Global Complementario Año Tributario 2021

UF	29.070,33
UTA	612.348
UTM	51.029

RENTA IMPONIBLE ANUAL		TASA O FACTOR	CANTIDAD A REBAJAR
DESDE	HASTA		
0	8.266.698,00	0	0
8.266.698,01	18.370.440,00	0,04	330.667,92
18.370.440,01	30.617.400,00	0,08	1.065.485,52
30.617.400,01	42.864.360,00	0,135	2.749.442,52
42.864.360,01	55.111.320,00	0,23	6.821.556,72
55.111.320,01	73.481.760,00	0,304	10.899.794,40
73.481.760,01	189.827.880,00	0,35	14.279.955,36
189.827.880,01	Y más	0,40	23.771.349,36

Tabla 2

Tabla Impuesto Global Complementario Año Tributario 2022

UF	30.798,75
UTA	648.756
UTM	54.063

RENTA IMPONIBLE ANUAL		TASA O FACTOR	CANTIDAD A REBAJAR
DESDE	HASTA		
0	8.758.206	0	0
8.758.206,01	19.462.680,00	0,04	350.328,24
19.462.680,01	32.437.800,00	0,08	1.128.835,44
32.437.800,01	45.412.920,00	0,135	2.912.914,44
45.412.920,01	58.388.040,00	0,23	7.227.141,84
58.388.040,01	77.850.720,00	0,304	11.547.856,80
77.850.720,01	201.114.360,00	0,35	15.128.989,92
201.114.360,01	Y más	0,40	25.184.707,92

Tabla 3**Tabla Impuesto Global Complementario Año Tributario 2023**

UF	31.969,44
UTA	673.416
UTM	56.118

RENTA IMPONIBLE ANUAL		TASA O FACTOR	CANTIDAD A REBAJAR
DESDE	HASTA		
0	9.091.116,00	0	0
9.091.116,01	20.202.480,00	0,04	363.644,64
20.202.480,01	33.670.800,00	0,08	1.171.743,84
33.670.800,01	47.139.120,00	0,135	3.023.637,84
47.139.120,01	60.607.440,00	0,23	7.501.854,24
60.607.440,01	80.809.920,00	0,304	11.986.804,80
80.809.920,01	208.758.960,00	0,35	15.704.061,12
208.758.960,01	Y más	0,40	26.142.009,12

Conceptos

Se aclararán en esta separata algunos conceptos de acuerdo al Artículo 1.1.2 del Decreto N° 47 que fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Modificación: variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambios en la clasificación o destino de las construcciones.

Ampliación: aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras.

Reparación: renovación de cualquier parte de una obra que comprenda un elemento importante para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas, como la sustitución de cimientos, de un muro soportante, un pilar, cambio de techumbre.

Obras de mantención: aquellas destinadas a conservar la calidad de edificios existentes, tales como el cambio de hojas de puertas y ventanas, los estucos, arreglos de pavimentos, cielos, cubiertas y canales de cañerías o canalización de aguas, desagües, alumbrado y calefacción.

Urbanizar: ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el art.134⁴⁰ de la Ley general de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo.

⁴⁰ Art.134, Ley General de Urbanismo y Construcciones: Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno. Sin embargo, cuando las obras que deban ejecutarse beneficien también a otros propietarios, el servicio respectivo determinará el pago proporcional que corresponda al propietario en estas obras, en la forma que determine la Ordenanza General. Las plantaciones y obras de ornato deberán ser aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales respectiva. La Ordenanza General establecerá los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, cuando se trate de proyectos desvinculados de la vialidad existente, para los efectos de su adecuada inserción urbana, o su conectividad cuando se trate de proyectos en el área rural conforme al artículo 55.

Bibliografía

- Decreto Ley N° 824 sobre Impuesto a la Renta del 27.12.1974. Versiones años 2014; 2015; 2016; 2017 y 2020
- Decreto Ley N° 825 Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios 30.11.1976. Versiones años 2014; 2015; 2016; 2017 y 2020
- Decreto Ley N° 910 de 01.MAR.1975
- Ley N° 16.271 del 10.JUL.1965 a 07.ENE.1980
- Ley N°20.259 del 25.ABR.2019
- Ley N° 20.780 del 26.09.2014
- Ley N° 20.899 del 01.02.2016
- Ley N° 20.899 del 01.02.2016
- Revista Chilena de Derecho, Vol. 44 N° 3, Páginas 727 – 753
- Reforma Tributaria –Mayor Valor en la Enajenación de Bienes Raíces, o de Derechos o Cuotas sobre dichos Bienes Poseídos en Comunidad Revista de Estudios Tributarios N° 14 del 2015.
- Resumen de la Historia de Chile, Francisco Encina, Octava edición, Editorial Zig-Zag, 1954, página 259.
- Nuevas Restricciones a la Enajenación de Bienes Raíces. Reporte Tributario N° 38, Páginas 2
- Historia de los Impuestos al consumo en Chile desde 1920 y al Valor Agregado. Revista de Estudios Tributarios N° 10, Páginas 10 a la 12.
- Historia de los Impuestos al consumo en Chile desde 1920 y al Valor Agregado. Revista de Estudios Tributarios N° 10, Página 13.

- Mayor Valor en la Enajenación de Bienes Raíces, o de Derechos o Cuotas sobre dichos Bienes Poseídos en Comunidad. Revista de Estudios Tributarios N° 21, de 2019. Página 293.
- IVA en las Empresas Constructoras y Crédito Especial Artículo N° 21 D. L. N° 910 de 1975. Revista de Estudios Tributarios N° 12, de 2015. Página 45.
- Hecho Gravado Especial IVA en la Enajenación de Bienes Muebles e Inmuebles del Activo Inmovilizado de una Empresa, Modificado por la reforma tributaria. Revista de Estudios Tributarios N° 20, de 2018. Página 91.
- Reforma Tributaria Mayor Valor en la Enajenación de Bienes Raíces, o de Derechos o Cuotas sobre dichos Bienes Poseídos en Comunidad. Revista de Estudios Tributarios N° 14, de 2015. Página 311.
- Nuevas Restricciones a la Enajenación de Bienes Raíces. Revista de Estudios Tributarios N° 38.
- Michelle Bachelet, Mensaje Presidencial, promulgación de la Ley N° 20.780
Página 17 Accesada el 01.DIC.020 en
<https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=recursolegales/10221.3/44975/6/HL20780.pdf>
- Oficio N° 65, de 06.01.1992 del SII
- Oficio N° 1395, de 23.05.1995 del SII
- Oficio N° 3.150, de 12.11.1996 del SII
- Oficio N° 1751, de 05.08.1997 del SII
- Oficio N° 522, de 13.02.1998 del SII
- Oficio N° 639, de 06.03.1998 del SII
- Oficio N° 2.363, de 28.05.1999 del SII
- Oficio N° 5221, de 14.10.2003 del SII

- Oficio N° 2.386, de 07.08.2007 del SII
- Oficio N° 1.438, de 07.07.2008 del SII
- Oficio N° 1982 del 26 de julio de 2019 del SII
- Circular N° 42 del 05 de junio de 2015 del SII
- Circular N° 13 del 24 de marzo de 2016 del SII
- Circular N° 44 del 12 de julio de 2016 del SII
- Circular N° 37 del 20 de mayo de 2020 del SII
- Oficio N° 283 del 07.02.2020
- Oficio N° 462 del 03.03.2020
- Oficio N° 463 del 03.03.2020
- Oficio N° 492 del 09.03.2020
- Oficio N° 1.039 del 27.05.2020
- Oficio N° 1.624 del 11.08.2020
- Oficio N° 2.143 del 29.09.2020
- Oficio N° 1.025 del 12.04.2019
- Oficio N° 1.050 del 17.04.2019
- Oficio N° 1.373 del 16.05.2019
- Oficio N° 1.377 del 16.05.2019
- Resolución N° 24 del 14.02.2020

VITA

Contador General del Liceo Comercial A N°1 Valdivia, egresado en el año 1995

Contador Auditor de la Universidad Austral de Chile, egresado el año 2001.

Universidad de Chile, en la actualidad estoy estudiando en esta casa de estudios con el fin de obtener el grado académico de Magister en Tributación.

Mi experiencia laboral la he desarrollado como asesor tributario independiente y como relator en empresas de capacitación particulares. Desde al año 2008 me desempeño como Profesional Administrativo en el área de compras de la Policía de Investigaciones de Chile, Región Policial de Los Ríos, Analizando y confeccionado el presupuesto regional, análisis de compras y de existencias, generando informes presupuestarios para la toma de decisiones a nivel regional.