



Facultad de Economía y Negocios
Magíster en Dirección y Planificación Tributaria

**EFFECTO DE LA REFORMA TRIBUTARIA EN LA ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES
EFECTUADO POR PERSONAS NATURALES**

Memoria para optar al grado de Magíster en Gestión y Planificación Tributaria

Alumno: Raúl Medina Riffo
Profesor Guía: Rodrigo Barrueto Lara
Profesor Informante:

Talca – Chile

2021

CONSTANCIA

La Dirección del Sistema de Bibliotecas a través de su unidad de procesos técnicos certifica que el autor del siguiente trabajo de titulación ha firmado su autorización para la reproducción en forma total o parcial e ilimitada del mismo.



Talca, 2022

DERECHOS DE AUTOR

© Raúl Medina Riffo

Se autoriza la reproducción parcial o total de esta obra, con fines académicos, por cualquier medio o procedimiento, siempre y cuando se incluya la cita bibliográfica del documento

RESUMEN

Este trabajo de investigación nos ayuda a entender la tributación del Mayor Valor en la venta de Bienes Raíces efectuado por personas naturales por las modificaciones introducidas en la ley 20.780, 20.899 y 21.210 respectivamente. Se describe y analiza las opciones que nos otorga la ley para establecer el Costo Tributario cuando se enajena el bien raíz. Además, los requisitos copulativos que un enajenante debe cumplir para poder acceder al beneficio de la letra b) del N° 8 del Artículo 17 de la Ley de la Renta y la consecuencia tributaria al no cumplir con los requisitos establecidos. Se describe que impacto tiene el contribuyente en su Impuesto Final el cumplir con los requisitos establecidos y el no cumplimiento de estos. Con todo esto se desarrollan casos prácticos con su respectivo análisis en distintas situaciones que logran su impacto en los Impuestos Finales. Finalmente, la investigación descansa en la conclusión, dando una opinión de sugerencia para mejorar la tributación.

Palabras clave: Bienes Raíces, Mayor Valor, Enajenación, Ingreso no Renta, Persona Natural, Ley sobre Impuesto a la Renta.

Persona Natural, Tributación, Reforma Tributaria, Enajenación, Bien Raíz.

ABSTRACT

This research work helps us understand the taxation of the Greater Value in the sale of Real Estate carried out by natural persons due to the modifications introduced in Law 20,780, 20,899 and 21,210 respectively. The options that the law gives us to establish the Tax Cost when the real estate is disposed of is described and analyzed. In addition, the copulative requirements that a transferor must meet in order to access the benefit of letter b) of No. 8 of Article 17 of the Income Law and the tax consequence of not meeting the established requirements. It is described what impact the taxpayer has on their Final Tax complying with the established requirements and non-compliance with them. With all this, practical cases are developed with their respective analysis in different situations that achieve their impact on Final Taxes. Finally, the investigation rests on the conclusion, giving a suggestive opinion to improve taxation.

Keywords: Real Estate, Higher Value, Disposal, Non-Income Income, Natural Person, Income Tax Law.

Natural Person, Taxation, Tax Reform, Alienation, Real Estate.

Dedicatoria

La presente memoria esta dedicada a mis padres que depositaron con tanto anhelo su confianza, a ellos le dedico este trabajo de investigación.

Agradecimientos

Quiero agradecer a la Universidad de Talca por entregarme el conocimiento y las herramientas necesarias, a cada profesor que estuvo en la sala de clases y en especial a mi profesor guía Rodrigo Barreto, por haberme guiado en realizar esta investigación.

TABLA DE CONTENIDO

1.-INTRODUCCION	8
1.1. Justificación del Problema.....	9
1.2. Objetivos.....	9
1.1.1 Objetivos Generales.....	9
1.1.2.Objetivos específicos	10
2. MARCO TEÓRICO	11
3.METODOLOGIA	19
3.1.Tipo de Investigación	19
3.2.Instrumentos y/o Técnicas de recopilación de información	19
4.- ENAJENANTES QUE SE LE APLICAN LAS DISPOSICIONES DEL ARTICULO 17 N°8 LETRA B) DE LA LEY SOBRE IMPUESTO A LA RENTA.	20
5.- BIENES RAÍCES AFECTOS A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 17 N°8 LETRA B) DE LA LEY SOBRE IMPUESTO A LA RENTA.	22
6.- COSTO TRIBUTARIO DE LOS BIENES RAÍCES.....	23
6.1.- BIENES RAÍCES ADQUIRIDOS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 O DERECHOS O CUOTAS RESPECTO DE TALES BIENES RAÍCES POSÉIDOS EN COMUNIDAD, CUALQUIERA SEA SU FECHA DE ENAJENACIÓN.	23
6.2.- BIENES RAÍCES ADQUIRIDOS A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2004 Y HASTA EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2014, SIEMPRE QUE SU ENAJENACIÓN SEA EFECTUADA A CONTAR DEL 1° DE ENERO DE 2017.	23
6.3.- BIENES RAÍCES, ADQUIRIDOS A CONTAR DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2014 Y QUE SE ENAJENEN A PARTIR DEL 1° DE ENERO DE 2017.	26
7.- TRIBUTACIÓN DEL MAYOR VALOR OBTENIDO EN LA ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES, EFECTUADO POR PERSONAS NATURALES.....	28
7.1 INGRESO NO CONSTITUTIVO DE RENTA HASTA EL LÍMITE DE 8.000 UF.	28
7.1.1 Personas que se entienden relacionadas.....	28
7.1.2 Plazos de enajenación	29
7.2 INGRESO RENTA CUANDO SE AGOTA EL INGRESO NO CONSTITUTIVO DE RENTA DE LAS 8.000 UF.....	30
7.2.1 Tributación en base a renta percibida o devengada.....	30
7.2.2 Impuesto único	30
7.2.3 Reliquidación del Impuesto Global complementario	30
7.2.3 Tributación de la enajenación a partes relacionadas.....	32
7.2.4 Tributación cuando la enajenación es efectuada antes de uno o cuatro años	32

8.- ANÁLISIS Y CASOS PRÁCTICOS DE LOS OBJETIVOS.	33
9.- CONCLUSIONES GENERALES	41
10.- FUENTES DE CONSULTA.....	43

1. INTRODUCCION

A medida que pasa el tiempo, en nuestro país se han implementado nuevas leyes, derogaciones e incluso reformas, para poder adecuarse al tiempo y principalmente responder a las necesidades de las personas. Se han visto en el último lapso, diversos ajustes al sistema tributario, motivado para reducir la brecha de desigualdad, mejorar la recaudación para reducir o eliminar el déficit fiscal y garantizar los derechos sociales.

Cuando los países están en vías de desarrollo, como es el caso de Chile, la ciudadanía demanda más bienes y servicios públicos. Para poder sustentar esto se aumentó la carga tributaria, derogándose exenciones de impuestos, “eliminándose” el FUT, aumentando las atribuciones al órgano fiscalizador y limitando beneficios tributarios, tales como la ganancia de capital por la venta de bienes raíces.

Se han realizado ajustes a las ganancias de capital obtenida en la enajenación de bienes raíces para que tributen, permitiendo reconocer en el costo tributario el valor de adquisición y los costos desembolsados. Precedentemente estas ganancias no tributaban, ni tampoco permitía reconocer costos incurridos, solamente debían consumir con ciertos requisitos de fácil acatamiento, lo que permitía eludir el impuesto.

Se establecieron alternativas, para elegir el costo tributario de los bienes raíces, en el cálculo del mayor valor e incluso para tributar en los impuestos finales, dependiendo de quien vende, a quien, y en cuanto tiempo vende, factores importantísimos que veremos en este trabajo de investigación y que nos determinarán si la ganancia de capital o mayor valor por la venta de bienes raíces es considerado como un Ingreso no constitutivo de renta hasta un tope de 8.000 UF. Lo anterior llama la atención porque estas alternativas son a elección del contribuyente.

En esta investigación se analizará el efecto tributario del mayor valor de la enajenación de Bienes Raíces situados en Chile efectuado por Personas naturales con domicilio y residencia en Chile contenido en el Artículo 17 N°8 letra b) que ha tenido modificaciones en la Ley 20.780 del año 2014, Ley 20.899 del año 2016 y Ley 21.210 del año 2020.

Para el desarrollo del informe se harán ejercicios prácticos considerando referencias legales, pero primero se deben definir algunos conceptos claves para el mejor entendimiento de los ejemplos aplicados más adelante. Con esto, se apreciará cómo opera el actual Artículo 17 N°8 letra b), analizando las ventajas obtenidas por las alternativas que nos otorga la ley para ver cuando es mejor que se “gatille” el impuesto y casos especiales que pueden surgir. La recopilación de datos se hará en base a la normativa vigente a la fecha, circulares, resoluciones, oficios que imparte el SII, revistas, folletos y artículos, elaborado por casos numéricos para el mejor entendimiento de la materia.

1.1. Justificación del Problema

En el presente, el interés por bienes raíces destinadas para la vivienda, inversión, segunda vivienda e incluso terrenos agrícolas para proyectos inmobiliarios ha contribuido que el mercado de compra y venta de bienes raíces ha ido en aumento en empresas como en personas, ello implica que los propietarios se animen a vender sus bienes raíces por la mayor demanda, pudiendo obtener importantes márgenes de utilidades en la venta.

Con la vigencia de la Ley 20.780 del año 2014 modificada por la Ley 20.899 del año 2016 y por la ley 21.210 del año 2020, cambió sustancialmente los requisitos para que sea Ingreso no constitutivo de renta el mayor valor en la enajenación de un bien raíz situado en Chile contenido en el Artículo 17 N°8 letra b) a contar del 1 de enero del año 2017.

Esto conllevó a que hubiera una serie de interrogantes en la tributación de las Personas naturales al momento de realizar la venta, ya que antes de la vigencia de las modificaciones, la venta de bienes raíces era considerada un Ingreso no constitutivo de renta por lo que para estos no era un tema de preocupación, incluso hoy que han pasado más de 7 años.

Principalmente los informados son los contribuyentes cuyo rubro es la compra y venta de bienes raíces, la ampliación de requisitos para no pagar impuesto en la venta afecta a este grupo de contribuyentes y a ellos va dirigido estos cambios o quienes planifican para eludir el impuesto, el propósito es quien gana más paga más. La clase media esta protegida con la exención de 8.000 UF porque se entiende que es difícil que puedan llegar a sobrepasar dicho límite, el promedio es tener 2 propiedades que con mucho esfuerzo difícilmente vendan.

Lo anterior no significa que las personas de clase media no paguen el impuesto al vender, se puede dar el caso que tengan que tributar por el mayor valor y no poder optar a las alternativas de tributación, por simple desconocimiento o por no contar con el asesoramiento adecuado.

Por eso es necesario aclarar cuales son los requisitos copulativos para que el mayor valor en la venta de bienes raíces efectuada por Personas naturales, sea calificado como un Ingreso no constitutivo de renta.

1.2. Objetivos

1.1.1. Objetivos Generales

El objetivo de este trabajo de investigación es analizar el efecto de la Reforma Tributaria en la modificación del artículo 17 N°8 letra b) que entró en vigencia por la Ley 20.780 del año 2014 modificada por la ley 20.899 del año 2016 y con la última modificación de la Ley 21.210 del año 2020, mediante casos prácticos y ver que alternativas resulten más atractivas a la hora de tributar por los ingresos.

1.1.2. Objetivos específicos

1. Analizar la tributación que afecta el mayor valor en la enajenación de bienes raíces situados en Chile.
2. Ver el alcance de las normas de relación al enajenar un bien raíz a un relacionado y explicar su tributación.
3. Explicar cómo se registra el computo del mayor valor para no exceder las 8.000 UF.
4. Analizar las alternativas de tributación que otorga el servicio al contribuyente en la enajenación de un bien raíz, cuando excede el Ingreso no constitutivo de renta de 8.000 UF.

1.3. Contenido y elaboración de la tesis

La presente tesis de investigación esta organizada de la siguiente manera, comenzando desde los tipos de enajenantes y bienes raíces que están calificados en el Artículo 17 N°8 Letra b) de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

Luego, describir las alternativas que nos otorga la norma dependiendo de la fecha de adquisición del costo tributario del bien raíz en la determinación del mayor valor.

Siguiendo con la descripción la tributación del Mayor Valor en la venta de bienes raíces y que alternativas tenemos para pagar el impuesto obtenido.

Después tenemos ejercicios prácticos y respuesta a los objetivos planteados y finalmente se termina con la conclusión de los análisis obtenidos.

2. MARCO TEÓRICO

Bienes Raíces: (Código Civil) Art. 565 Los bienes consisten en cosas corporales o incorporales.

Corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro.

Incorporales las que consisten en meros derechos, como los créditos, y las servidumbres activas.

Art. 566. Las cosas corporales se dividen en muebles e inmuebles.

Art. 568. Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles.

Las casas y heredades se llaman predios o fundos.

Art. 569. Las plantas son inmuebles, mientras adhieren al suelo por sus raíces, a menos que estén en macetas o cajones, que puedan transportarse de un lugar a otro.

Art. 570. Se reputan inmuebles, aunque por su naturaleza no lo sean, las cosas que están permanentemente destinadas al uso, cultivo y beneficio de un inmueble, sin embargo, de que puedan separarse sin detrimento. Tales son, por ejemplo:

Las losas de un pavimento;

Los tubos de las cañerías;

Los utensilios de labranza o minería, y los animales actualmente destinados al cultivo o beneficio de una finca, con tal que hayan sido puestos en ella por el dueño de la finca;

Los abonos existentes en ella, y destinados por el dueño de la finca a mejorarla;

Las prensas, calderas, cubas, alambiques, toneles y máquinas que forman parte de un establecimiento industrial adherente al suelo, y pertenecen al dueño de éste;

Los animales que se guardan en conejeras, pajareras, estanques, colmenas, y cualesquiera otros vivares, con tal que éstos adhieran al suelo, o sean parte del suelo mismo, o de un edificio.

Art. 571. Los productos de los inmuebles, y las cosas accesorias a ellos, como las yerbas de un campo, la madera y fruto de los árboles, los animales de un vivar, se reputan muebles, aun antes de su separación, para el efecto de constituir un derecho sobre dichos productos o cosas a otra persona que el dueño.

Enajenación: (Enciclopedia Jurídica, 2014) (Derecho Civil) Trasmisión del derecho de propiedad o constitución de un derecho real que lo desmiembra (enajenación parcial).

Modo de transferir a otro la propiedad de alguna cosa a título gratuito, como la donación; o a título oneroso, como la venta o permuta.

Acto jurídico por el cual se transmite a otro la propiedad de una cosa, bien a título oneroso, como en la compraventa o en la permuta; o a título lucrativo, como en la donación y en el préstamo sin interés.

Formas de transmitir un dominio: (Código Civil) Ocupación: Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no es prohibida por las leyes chilenas, o por el Derecho Internacional.

Accesión: La accesión es un modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce, o de lo que se junta a ella. Los productos de las cosas son frutos naturales o civiles.

Tradicón: La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo.

Prescripción: La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Sucesión por causa de muerte: Se sucede a una persona difunta a título universal o a título singular. El título es universal cuando se sucede al difunto en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles, o en una cuota de ellos, como la mitad, tercio o quinto.

El título es singular cuando se sucede en una o más especies o cuerpos ciertos, como tal caballo, tal casa; o en una o más especies indeterminadas de cierto género, como un caballo, tres vacas, seiscientos pesos fuertes, cuarenta fanegas de trigo.

Persona Natural: (SII, s.f.) Es todo individuo de la especie humana, cualquiera sea su edad, sexo, estirpe o condición.

Concepto de Renta: (Servicio Impuestos Internos Chile, s.f.) Ingresos que constituyan utilidades o beneficios que rinda una cosa o actividad y todos los beneficios, utilidades e incrementos de patrimonio que se perciben o devenguen, cualquiera sea su origen, naturaleza o denominación.

(Decreto Ley 824, 1974) ARTICULO 2°. - Para los efectos de la presente ley se aplicarán, en lo que no sean contrarias a ella, las definiciones establecidas en el Código Tributario y, además, salvo que la naturaleza del texto implique otro significado, se entenderá:

1.- Por "renta", los ingresos que constituyan utilidades o beneficios que rinda una cosa o actividad y todos los beneficios, utilidades e incrementos de patrimonio que se perciban o devenguen, cualquiera que sea su naturaleza, origen o denominación.

2.- Por "renta devengada", aquélla sobre la cual se tiene un título o derecho, independientemente de su actual exigibilidad y que constituye un crédito para su titular.

3.- Por "renta percibida", aquélla que ha ingresado materialmente al patrimonio de una persona. Debe, asimismo, entenderse que una renta devengada se percibe desde que la obligación se cumple por algún modo de extinguir distinto al pago.

(Contreras Urzúa & Gonzalez Silva, 2011) Dicho de otra manera, una renta se “devenga” desde que se debe, es decir, desde que se ha producido o se tiene título sobre ella, sin que importe que en ese instante no sea exigible por su titular ya sea por haberse convenido un plazo para su pago o por cualquier otra causa. Basta, entonces, que para su titular nazca un derecho personal o crédito que lo faculte para pedir su entrega en la oportunidad en que ella sea exigible. Este crédito o derecho personal se incorpora al patrimonio del beneficiario de la renta, generándose un incremento patrimonial calificado como “renta” por la Ley.

En la venta de cosas muebles se devenga la renta desde el instante mismo en que se perfecciona el respectivo contrato de compraventa. Este contrato es meramente consensual y por ello basta el consentimiento o acuerdo de las partes en el “precio” y en la “cosa” para que él se encuentre perfeccionado, siendo irrelevante para estos fines la entrega material o simbólica de las especies, o la fecha fijada para el pago del precio, lo cual puede ocurrir simultáneamente o con posterioridad.

Rentas de Primera Categoría: (SII, s.f.) 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.

Rentas de Segunda Categoría: (SII, s.f.) Corresponden a todas aquellas rentas cuyo elemento preponderante en su generación está constituido por el trabajo humano; vale decir, por la prestación de servicios personales.

Renta Exenta: (SII, s.f.) Renta que no está afectada al pago de impuestos. La ley establece un nivel de renta bajo el cual las personas no tienen obligaciones tributarias, o determina que algunas rentas específicas no sean gravadas.

Ingreso no constitutivo de renta (Ingreso no constitutivo de renta): (SII, s.f.) 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.

Impuesto Global Complementario: (SII, s.f.) Impuesto Global Complementario: Es 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.

Costo Tributario: (Decreto Ley 824, 1974) Artículo 17 N° 8 literal i) No constituirá renta aquella parte que se obtenga hasta la concurrencia del costo tributario del bien respectivo, esto es, aquel conformado por su valor de aporte o adquisición, incrementado o disminuido, según el caso, por los aumentos o disminuciones de capital posteriores efectuados por el enajenante, debidamente reajustados de acuerdo al porcentaje de variación experimentado por el índice de precios al consumidor entre el mes anterior al de adquisición, aporte, aumento o disminución de capital, y el mes anterior al de la enajenación.

Mayor Valor: (Decreto Ley 824, 1974) Artículo 17 N° 8 literal ii) Para determinar el mayor valor que resulte de la enajenación, se deducirá del precio o valor asignado a dicha enajenación, el costo tributario del bien respectivo.

Análisis Artículo 17 N°8 letra b) de la Ley sobre impuesto a la Renta: (Castro, 2017)

Artículo 17 °. – No constituye renta:

... 8°.- Las cantidades que se señalan a continuación, obtenidas por Personas naturales, siempre que no se originen en la enajenación de bienes asignados a su empresa individual, con las excepciones y en los casos y condiciones que se indican en los párrafos siguientes:

... b) Enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad.

i) Se aplicarán, en lo que fuesen pertinentes, las reglas señaladas en los literales ii) y iii), de la letra a) anterior. No obstante, para efectos de esta letra b), el costo tributario también estará conformado por el valor de adquisición del bien respectivo y los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado su valor, reajustados de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor entre el mes anterior al de la adquisición o mejora, según corresponda, y el mes anterior a la enajenación. Las referidas mejoras deberán haber sido efectuadas por el enajenante o un tercero, siempre que hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante, y declaradas en la oportunidad que corresponda ante el Servicio, en la forma que establezca mediante resolución, para ser incorporadas en la determinación del avalúo fiscal de la respectiva propiedad para los fines del impuesto territorial, con anterioridad a la enajenación.

ii) No constituirá renta, asimismo, aquella parte del mayor valor que no exceda, independiente del número de enajenaciones realizadas o del número de bienes raíces de propiedad del contribuyente, la suma total equivalente a 8.000 unidades de fomento. Para el cómputo del valor de ésta, se utilizará el valor de la unidad de fomento que corresponda al último día del ejercicio en que tuvo lugar la enajenación respectiva. El Servicio mantendrá a disposición de los contribuyentes los antecedentes de que disponga sobre las enajenaciones que realicen para efectos de computar el límite señalado.

iii) En caso que el mayor valor referido exceda en todo o en parte el límite del Ingreso no constitutivo de renta anterior, se gravará dicho exceso con el impuesto global complementario o adicional, según corresponda, o bien, tratándose de Personas naturales con domicilio o residencia en Chile, con un impuesto único y sustitutivo de 10%, a elección del enajenante, en ambos casos sobre la base de renta percibida.

iv) Lo establecido en los números ii) y iii) precedentes aplicará siempre que entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz transcurra un plazo que exceda de un año. No obstante, dicho plazo será de cuatro años en caso de una enajenación de un bien raíz producto de una subdivisión de terrenos, urbanos o rurales, o derivado de la construcción de edificios por pisos o departamentos, incluyendo en este caso las bodegas y los estacionamientos, el que se contará desde la adquisición o la construcción, según corresponda.

v) Sin perjuicio de lo anterior, el impuesto global complementario que corresponda conforme a los números precedentes podrá declararse y pagarse sobre la base de la renta devengada, en cuyo caso podrán aplicarse las reglas dispuestas en el literal v), de la letra a) anterior.

vi) En la enajenación de los bienes referidos, adquiridos por sucesión por causa de muerte, el enajenante podrá deducir, en la proporción que le corresponda, como crédito en contra del impuesto respectivo, el impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte de la ley número 16.271 pagado sobre dichos bienes. El monto del crédito corresponderá a la suma equivalente que resulte de aplicar al valor del impuesto efectivamente pagado por el asignatario, la proporción que se determine entre el valor del bien raíz respectivo que se haya considerado para el cálculo del impuesto y el valor líquido del total de las asignaciones que le hubieren correspondido al enajenante de acuerdo a la ley. El monto del crédito a que tenga derecho el enajenante, se determinará al término del ejercicio en que se efectúe la enajenación, y para ello el valor del impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte, el valor del bien y de las asignaciones líquidas que le hubieren correspondido al enajenante, se reajustarán de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor entre el mes anterior a la fecha de pago del referido impuesto y el mes anterior al término del ejercicio en que se efectúa la enajenación.

Artículo 17 modificado por la ley 20.780 y 20.899:

No constituye renta:

8°. - Las enajenaciones que se refiere el presente número se regirá por las siguientes reglas:

... b) b) Enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, efectuados por Personas naturales.

Se aplicarán, en lo que sea procedente, las reglas señaladas en la letra a) de este número con excepción de lo dispuesto en el numeral vi). Sin perjuicio de lo anterior, en este caso formaran parte del valor de adquisición los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien, reajustados de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor entre el mes anterior a la mejora y el mes anterior a la enajenación, efectuadas por un enajenante o un tercero, siempre que hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante y hayan sido declaradas en la oportunidad que corresponda ante el Servicio, en la forma que establezca mediante resolución, para ser incorporadas en la determinación del avalúo fiscal de la respectiva propiedad para los fines del impuesto territorial, con anterioridad a la enajenación.

No obstante, lo indicado, no constituirá renta el mayor valor que se determine en los casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales y en la venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca transcurridos cuatro años desde la adquisición o construcción, en su caso. En todos los demás casos no constituirá renta el mayor valor que se determine cuando entre la fecha de adquisición y enajenación transcurra un plazo no inferior a un año. En el caso que la convención que da origen a la enajenación se celebre en cumplimiento de cualquier acto o contrato que tenga por objeto suscribir el contrato que sirva de título para enajenar el inmueble respectivo, el plazo señalado se computará desde la fecha de celebración de dicho acto o contrato. Lo dispuesto en el presente párrafo también se aplicará respecto las bodegas y/o estacionamientos, cuando estos se incluyan en la enajenación de departamentos.

Con todo, en los casos señalados no constituirá renta sólo aquella parte del mayor valor que no exceda, independiente del número de enajenaciones realizadas, del número de bienes raíces de propiedad del contribuyente, con los requisitos antes señalados, la suma total equivalente a 8000 unidades de Fomento. Para el cómputo del valor de ésta se utilizará el que tenga el término del ejercicio en que tuvo lugar la enajenación respectiva. El servicio mantendrá a disposición de los contribuyentes los antecedentes de que disponga sobre las enajenaciones que realicen para efectos de computar el límite señalado.

El mayor valor determinado en la enajenación de los bienes que cumplan con los requisitos señalados en los párrafos precedentes, que excedía el límite del Ingreso no constitutivo de renta anterior, se grabará en el año en que dicho exeso se produzca, en la forma señalada en los numerales iii) y iv) de la letra a) anterior, o bien, tratándose de Personas naturales con domicilio o residencia en Chile, con un impuesto único y sustitutivo con tasa 10%, a elección del contribuyente. En este último caso, el impuesto se declarará y pagará sobre la base de la renta percibida, de conformidad a lo señalado en los artículos 65, número 1, y 69.

En la generación de los bienes referidos, adquiridos por sucesión por causa de muerte, el contribuyente podrá deducir, en la proporción que le corresponda, como crédito en contra del

impuesto respectivo, el impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte de la ley número 16,271 pagados sobre dichos bienes. El monto del crédito corresponderá a la suma equivalente que resulte de aplicar al valor del impuesto efectivamente pagado por el asignatario, la proporción que se determine entre el valor del bien raíz respectivo que se haya considerado para el cálculo del impuesto y el valor líquido del total de las asignaciones que le hubieren correspondido al enajenante de acuerdo a la ley. El monto del crédito a que tenga derecho el contribuyente, se determinará al término del ejercicio en que se efectúe la enajenación, y para ello el valor del impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte, el valor del bien y de las asignaciones líquidas que lo hubieren correspondido al enajenante se reajustarán de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor entre el mes anterior a la fecha de pago del referido impuesto y el mes anterior al término del ejercicio en que se efectúa la enajenación.

Numeral XVI del Art. 3° transitorio, Ley 20.780/14, con las modificaciones de la ley 20.899/16:

Tratándose de la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, adquiridos con anterioridad a la fecha de publicación de esta ley en el Diario Oficial, efectuada por Personas naturales, que no sean contribuyentes del impuesto de primera categoría que declaren su renta efectiva, para los efectos de determinar el mayor valor a qué se refiere la letra b), del número 8, del artículo 17 de la ley sobre impuesto a la renta, de acuerdo a su texto vigente a contar del 01/01/2017 podrán considerar como valor de adquisición:

- i) El valor de adquisición, reajustado de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor entre el mes anterior a la adquisición del bien respectivo y el mes anterior al de la enajenación. En este caso formarán parte del valor de adquisición, los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien, efectuadas por el enajenante o tercero, siempre que haya pasado a formar parte de la propiedad del enajenante y hayan sido declaradas en la oportunidad que corresponda ante el servicio, en la forma que éste establezca mediante resolución, para hacer incorporadas la determinación del avalúo fiscal de la respectiva propiedad para los fines del impuesto territorial, con anterioridad a la enajenación.
- ii) El avalúo fiscal del bien respectivo, vigente al 1 de enero de 2017, reajustado de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor entre el mes de diciembre 2016 y el mes anterior al de la enajenación.
- iii) el valor de mercado acreditado fehacientemente por el contribuyente, a la fecha de publicación de la ley. Esta tasación deberá ser comunicada al servicio de impuestos internos, hasta el 30 de junio de 2016, en la forma que dicho organismo establezca mediante resolución.

sin perjuicio de lo anterior, el mayor valor obtenido en las enajenaciones de los bienes de que trata este numeral, efectuada por los contribuyentes señalados en el inciso primero, cuando hayan sido adquiridos antes del 1 de enero de 2004, se sujetarán a las disposiciones de la ley sobre impuesto a la renta, según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014.

Artículo 17 al 31.12.2003:

8° El mayor valor, incluido el reajuste del saldo de precio, obtenido en las siguientes operaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 18:

...b) imaginación de bienes raíces situados en Chile, efectuada por Personas naturales o sociedades de personas formadas exclusivamente por Personas naturales, 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. Tampoco se aplicará lo dispuesto en esta letra, cuando la sociedad de personas haya estado obligada, en el ejercicio inmediatamente precedente a la enajenación, a determinar sus rentas efectivas en la forma señalada, o bien, resulte de la división de una sociedad que debía declarar tales rentas efectivas en la forma señalada, en el ejercicio en que haya tenido lugar la enajenación o en el inmediatamente anterior a esta. En este último caso, la sociedad resultante de la división podrá acogerse a lo dispuesto en esta letra, siempre que 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, respecto de tales bienes, excepto cuando exista una promesa de venta o arriendo con opción de compra sobre el bien raíz respectivo, en cuyo caso serán 2 los años calendario en que deberá estar acogido a los citados regímenes para dichos efectos.

3. METODOLOGIA

3.1. Tipo de Investigación

El tipo de la investigación a realizar será de carácter descriptivo, ya que este mecanismo de investigación ayuda a facilitar la visión en los temas de contingencia que se trataran en el tema escogido. En el desarrollo del proyecto se analizarán los cambios en la ley y elaboración de casos prácticos para su mayor entendimiento.

3.2. Instrumentos y/o Técnicas de recopilación de información

Como la investigación será de carácter descriptiva no se implementarán encuestas, entrevistas u otro tipo de mecanismo de similar resultado. La recolección de la Información se hará de forma directa principalmente del Decreto Ley 825, Decreto ley 824, Oficios, Circulares, Resoluciones por parte del Servicio Impuestos Internos (en adelante SII), Revistas etc.

4.- ENAJENANTES QUE SE LE APLICAN LAS DISPOSICIONES DEL ARTICULO 17 N°8 LETRA B) DE LA LEY SOBRE IMPUESTO A LA RENTA.

Las disposiciones descritas en la letra b) del N°8 del artículo 17 de la LIR, sobre el mayor valor en la enajenación de bienes raíces o de derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad solo es aplicado a Personas naturales y siempre en el caso que si una persona natural tiene calidad de Empresario individual tales bienes formen parte de su patrimonio personal, en caso contrario tales bienes tributarán en forma establecida en el régimen que se encuentre inscrito al momento de la enajenación.

En su enunciado la Circular 43 del 2021 dispone lo siguiente:

“De acuerdo con el nuevo enunciado del N° 8, y salvo las excepciones que contempla la propia ley, sus disposiciones se aplican a la persona natural, independientemente del lugar de su domicilio o residencia, siempre que las rentas cubiertas por este número no provengan de la enajenación de bienes que hayan sido asignados a su empresa individual, es decir, que no estén incorporados al giro de su empresa individual en el ejercicio de su enajenación. Cabe señalar que los bienes que hayan sido asignados a la empresa individual que se enajenen, se sujetarán a las reglas aplicables al régimen de que se trate, ya sea del artículo 14, renta presunta del artículo 34 u otros, en forma independiente de si se encuentra o no obligado a llevar contabilidad completa o simplificada.”

Entonces según lo descrito, no son aplicables las reglas indicadas a los siguientes contribuyentes:

1. Empresario individual cuando el bien raíz forme parte de su empresa.
2. Personas jurídicas con régimen general de tributación
3. Personas jurídicas con régimen simplificado de tributación
4. Personas jurídicas y naturales con régimen de renta presunta.

Hay que tener en cuenta que la normativa no distingue el lugar de residencia del enajenante, por lo que puede ser un enajenante sin domicilio ni residencia en Chile. Por lo que según lo dispuesto por el artículo 62 de la LIR, cuando la enajenación se realice por personas jurídicas sin domicilio o residencia en Chile que no estén obligados a declarar según contabilidad en nuestro país, es decir que se trate de contribuyentes de Impuesto Adicional, también forman parte de los contribuyentes acogidos al N°8 letra b) del Artículo 17 de la LIR.

En resumen, le son aplicables las siguientes disposiciones:

1. Personas naturales afectos a rentas de segunda categoría y/o afectos al Impuesto Global Complementario.
2. Contribuyentes afectos al Impuesto Adicional
3. Empresario individual respecto de los bienes raíces formen parte de su patrimonio personal.

Pronunciación del SII por medio de Oficio 1.688 del año 2019.

Caso en el cual un Empresario individual acogido al régimen 14 A de tributación determinando su IDPC mediante renta efectiva y afecto al IGC, indica si enajena su bien raíz propiedad de su patrimonio personal este será beneficiado por el régimen de tributación contenido en la letra b) del número 8 del artículo 17 de la LIR, ya que este no está incluido en la contabilidad.

El pronunciamiento del SII es el siguiente por medio del Oficio:

“En particular, este Servicio señaló en el Oficio N° 1025 de 2019, que solo en aquellos casos en que la persona natural ha asignado el inmueble a su empresa individual y por tanto, dicho inmueble se encuentre formando parte de la contabilidad de la referida empresa individual, no podrá acogerse a la tributación prevista en la norma citada, por aplicación de la exclusión efectuada por el inciso tercero del N°8 del artículo 17 de la LIR.”

“El mayor valor obtenido en la enajenación del predio agrícola ubicado en Chile que ha integrado el patrimonio personal del empresario individual, se sujeta al régimen tributario contemplado en la letra b), del N° 8, del artículo 17 de la LIR.

En consecuencia, la enajenación de los inmuebles excluidos de la contabilidad del empresario individual con domicilio o residencia en Chile, podrá beneficiarse del Ingreso no constitutivo de renta hasta el tope de 8.000 UF, tributando por el exceso con el impuesto único y sustitutivo de 10%, cuando la enajenación se efectúe a una persona no relacionada y haya transcurrido el plazo mínimo contemplado en la norma, de uno o cuatro años, según corresponda.”

5.- BIENES RAÍCES AFECTOS A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 17 N°8 LETRA B) DE LA LEY SOBRE IMPUESTO A LA RENTA.

Los bienes raíces contemplados en la letra b) del N°8 del artículo 17 de la Ley sobre impuesto a la Renta, son aquellos bienes raíces que están situados en Chile o de derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad, tal como lo indica la circular N° 43 del año 2021.

Por lo tanto, toda enajenación de inmuebles que este situado en el extranjero no se gravará por este artículo, sino que con IDPC e IGC o IA, según corresponda, por tratarse de rentas clasificadas en el N°5 del artículo 20, en atención a lo dispuesto en el artículo 41 B.

Finalmente, cabe señalar que la norma no hace diferencia si los bienes raíces o los derechos o cuotas sobre tales bienes recaiga sobre inmuebles agrícolas o no agrícola, sin importar los fines que este tenga, teniendo como único requisito el lugar donde se sitúan, esto es, dentro del territorio nacional.

6.- COSTO TRIBUTARIO DE LOS BIENES RAÍCES.

Para determinar el costo tributario de los bienes raíces situados en Chile de los derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad efectuados por Personas naturales, deberá efectuarse la siguiente distinción:

6.1.- BIENES RAÍCES ADQUIRIDOS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 O DERECHOS O CUOTAS RESPECTO DE TALES BIENES RAÍCES POSEÍDOS EN COMUNIDAD, CUALQUIERA SEA SU FECHA DE ENAJENACIÓN.

Cuando el bien raíz es adquirido con anterioridad al 31 de diciembre del año 2003, la determinación del mayor valor debe sujetarse a las normas vigentes al 31 de diciembre del año 2014, según lo estipulado en las disposiciones transitorias en la ley 20.780.

Por lo anterior, de los bienes señalados, el costo tributario se conforma por el valor de adquisición más su reajuste por IPC o corrección monetaria. Las mejoras o desembolsos incurridos en el bien raíz no forman parte del costo tributario.

Para situarse correctamente en la escala de tiempo, el Servicio mediante jurisprudencia, documentos, circulares, establece que la fecha de adquisición y/o enajenación, es cuando corresponde a la fecha de inscripción de la compraventa en el Registro de propiedad del conservador de bienes raíces.

6.2.- BIENES RAÍCES ADQUIRIDOS A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2004 Y HASTA EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2014, SIEMPRE QUE SU ENAJENACIÓN SEA EFECTUADA A CONTAR DEL 1° DE ENERO DE 2017.

En este caso la ley le otorga al enajenante tres opciones para calcular el costo tributario del bien raíz, caso contrario al punto C.1 donde solamente se establece una opción.

- i) El valor inicial de adquisición, más los desembolsos incurridos en las mejoras que se indican.**

Los contribuyentes referidos podrán considerar como valor de adquisición del respectivo bien raíz, su valor inicial de adquisición, más los desembolsos o inversiones incurridos en las mejoras que se indican al momento de calcular el costo todo debidamente reajustadas.

- a) Valor inicial de adquisición**

El valor inicial de adquisición es el valor en que el, o los bienes raíces se incorporaron al patrimonio del enajenante.

- b) Desembolsos incurridos en las mejoras al bien raíz**

Para que los desembolsos incurridos en mejoras formen parte del costo tributario estos deben cumplir los siguientes requisitos:

Debe tratarse de mejoras que hayan aumentado el valor del bien.

Formará parte las mejoras que hayan aumentado el valor de venta del bien raíz, estas deben ser denominadas útiles, por ejemplo: Paredes o muros para separar ambientes, cambios de ventanales, pavimentos, alcantarillado, construcciones etc.

Por lo anterior, no formarán parte del valor las reparaciones y mejoras necesarias e inevitables que se le tengan que hacer al respectivo bien raíz o inmueble.

1- Las mejoras pueden haber sido realizadas por el dueño o un tercero, en este caso la mejora tiene que quedar en propiedad del dueño.

Las mejoras efectuadas por el dueño del bien raíz significa que él las llevo a cabo mediante inversión económica. También se atribuye al dueño, si un tercero haya efectuado una mejora, pero por encargo del dueño.

Se entenderá que las mejoras fueron realizadas por un tercero cuando no hay encargo alguno por parte del dueño, sin embargo, las mejoras introducidas por un tercero pase a formar parte del propietario del bien raíz. Tener en cuenta que toda mejora introducida anterior a la fecha de adquisición no forma parte del costo tributario.

2- Las mejoras deben haber sido declaradas en la oportunidad que corresponda ante el Servicio Impuestos Internos.

El Servicio Impuestos Internos mediante la publicación de la resolución Exenta N° 80 del 29 de septiembre del 2015, estableció el procedimiento para la declaración oportuna de las mejoras que hayan aumentado el valor del bien en el Formulario N° 2963, donde se establece los tipos de mejoras a declarar, los plazos y sanciones por la declaración fuera de plazo entre otros.

b.1) Situación especial en el caso de comunidades

Hay que tener presente, que en el caso de las comunidades el costo tributario calculado se debe adecuar a las siguientes reglas ya que los son varios propietarios de un bien raíz, se deberá considerarse formando parte del valor de adquisición el valor de las respectivas mejoras en el porcentaje que corresponda. Para estos efectos se deberá calcular el porcentaje que representan los derechos o cuotas que se enajenan sobre los derechos o cuotas que posee el enajenante. Luego, dicho porcentaje se aplicará por el valor total de las mejoras que corresponda y el resultado corresponderá al monto de las mejoras que formará parte del valor de adquisición de los derechos o cuotas que se enajenan, tal como se muestra en el ejemplo.

Antecedentes

Porcentaje de derechos adquiridos sobre bien raíz no agrícola	50%
Valor de los derechos adquiridos, reajustados a la fecha de enajenación	80.000.000
Fecha de adquisición	27 Enero de 2014
Monto de mejoras útiles realizadas al bien raíz, reajustada a la fecha de enajenación	20.500.000
Porcentaje de derechos enajenados (del total del bien raíz)	30%

Desarrollo

Porcentaje de derechos enajenados 30%	60,0%
Porcentaje de derechos adquiridos 50%	
Valor de las mejoras que correspondan al porcentaje de derechos enajenados $\$20.500.000 \times 50\% \times 30\%$	3.075.000
Valor de los derechos adquiridos $\$80.000.000 \times 60\%$	48.000.000
Costo Tributario de los derechos de los bienes raíces enajenados	51.075.000

Figura 1. Costo tributario de bienes raíces en caso de comunidades

Fuente: Elaboracion Propia

ii) Avalúo Fiscal del bien raíz al 1° de enero de 2017

La segunda opción para considerar como costo tributario del bien raíz, es su avalúo fiscal vigente al 1° de enero de 2017 determinado por el Servicio de Impuestos Internos.

ii) Caso de bienes raíces poseídos en comunidad

Tal como el enunciado anterior las comunidades tienen un tratamiento especial para determinar avalúo fiscal como costo tributario, en este caso, se considera el porcentaje que corresponda según los derechos o cuotas que se enajenen. Para estos efectos, se deberá calcular el porcentaje que representan los derechos o cuotas que se enajenan sobre los derechos o cuotas que posee el enajenante. El monto del avalúo fiscal señalado que se considerará como valor de adquisición de los derechos o cuotas que se enajenan será el que resulte de multiplicar el porcentaje así determinado por el valor total de dicho avalúo fiscal.

iii) Valor de mercado del Bien raíz, determinado al 29 de septiembre de 2014, acreditado fehacientemente por el contribuyente.

La tercera opción se refiere que el costo tributario es el valor de mercado del bien raíz determinado al 29 de septiembre de 2014, todo esto comunicado al Servicio de Impuestos Internos en los plazos estipulados y en forma establecida mediante Resolución (Resolución Exenta N° 127 de 2014, complementada por la Resolución Exenta N° 29 de 2016).

iv) Caso de bienes raíces poseídos en comunidad

Al igual que en los casos anteriores las comunidades tienen un tratamiento especial, en este caso, se debe considerarse como costo tributario el valor de mercado señalado en el porcentaje que corresponda. Para estos efectos, se deberá calcular el porcentaje que representan los derechos o cuotas que se enajenan sobre los derechos o cuotas que posee el enajenante.

6.3 BIENES RAÍCES, ADQUIRIDOS A CONTAR DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2014 Y QUE SE ENAJENEN A PARTIR DEL 1° DE ENERO DE 2017.

En este caso la ley le otorga solamente una opción única al enajenante para calcular el costo tributario al igual que el punto C.1.

a) Costo de adquisición

El costo de adquisición es el valor en que el, o los bienes raíces se incorporaron al patrimonio del enajenante.

b) Desembolsos incurridos en las mejoras al bien raíz.

Para que los desembolsos incurridos en mejoras formen parte del costo tributario estos deben cumplir con los siguientes requisitos:

1- Debe tratarse de mejoras que hayan aumentado el valor del bien.

Formará parte las mejoras que hayan aumentado el valor de venta del bien raíz, estas deben ser denominadas útiles, por ejemplo: Paredes o muros para separar ambientes, cambios de ventanales, pavimentos, alcantarillado, construcciones etc.

Por lo anterior, no formarán parte del valor las reparaciones y mejoras necesarias e inevitables que se le tengan que hacer al respectivo bien raíz o inmueble (reparaciones por el deterioro o normal uso del bien).

2- Las mejoras pueden haber sido realizadas por el dueño o un tercero, en este caso la mejora tiene que quedar en propiedad del dueño.

Las mejoras efectuadas por el dueño del bien raíz significa que él las llevo a cabo mediante inversión económica. También se atribuye al dueño, si un tercero haya efectuado una mejora, pero por encargo del dueño.

Se entenderá que las mejoras fueron realizadas por un tercero cuando no hay encargo alguno por parte del dueño, sin embargo, las mejoras introducidas por un tercero pase a formar parte del

propietario del bien raíz. Tener en cuenta que toda mejora introducida anterior a la fecha de adquisición no forma parte del costo tributario.

3- Las mejoras deben haber sido declaradas en la oportunidad que corresponda ante el Servicio de Impuestos Internos

El Servicio Impuestos Internos mediante la publicación de la resolución Exenta N° 80 del 29 de septiembre del 2015, estableció el procedimiento para la declaración oportuna de las mejoras que hayan aumentado el valor del bien en el Formulario N° 2963, donde se establece los tipos de mejoras a declarar, los plazos y sanciones por la declaración fuera de plazo entre otros.

b.1) Situación especial en el caso de comunidades

Hay que tener presente, que en el caso de las comunidades el costo tributario calculado se debe adecuar a las siguientes reglas ya que los son varios propietarios de un bien raíz, se deberá considerarse formando parte del valor de adquisición el valor de las respectivas mejoras en el porcentaje que corresponda. Para estos efectos se deberá calcular el porcentaje que representan los derechos o cuotas que se enajenan sobre los derechos o cuotas que posee el enajenante. Luego, dicho porcentaje se aplicará por el valor total de las mejoras que corresponda y el resultado corresponderá al monto de las mejoras que formará parte del valor de adquisición de los derechos o cuotas que se enajenan, tal como se muestra en el ejemplo.

Costo Tributario de Bienes Raíces

Fecha de adquisición del bien Raíz **Opción del Costo tributario del bien raíz**






Bienes Raíces adquiridos hasta el 31/12/2003		Valor de adquisicion + Reajuste
Bienes Raíces entre el 01/01/2004 y 28/09/2014		Valor de adquisicion + Mejoras
		Avalúo Fiscal
		Valor de Mercado
Bienes raíces desde 29/09/2014		Valor de adquisición + Mejoras

Figura 2. Resumen Costo Tributario Bienes Raíces

Fuente: Elaboración Propia

7. TRIBUTACIÓN DEL MAYOR VALOR OBTENIDO EN LA ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES, EFECTUADO POR PERSONAS NATURALES.

Siguiendo en concordancia con el punto C anterior, hemos explicado el costo tributario de los bienes raíces, con el precio de venta de la enajenación se debe realizar una aplicación aritmética, estos es, el precio de venta menos el costo tributario del bien raíz, resultando el mayor o menor valor de la operación.

Con lo anterior expuesto, la norma nos da un saldo de 8.000 UF clasificado como Ingreso no constitutivo de renta sobre el mayor valor obtenido en la enajenación, independientemente del número de enajenaciones que se haya obtenido a lo largo del tiempo. Para obtener este beneficio de las 8.000 UF se debe cumplir ciertos requisitos establecido por la ley, el principal de ellos y como lo hemos visto anteriormente en los tipos de enajenantes debe ser una persona natural, esto se explicará en los puntos siguientes.

7.1 INGRESO NO CONSTITUTIVO DE RENTA HASTA EL LÍMITE DE 8.000 UF.

Las Personas naturales tendrán derecho a exención de 8000 UF clasificadas como ingresos no renta sobre el mayor valor obtenido, este mayor valor se irá compensando en cada enajenación hasta agotar el límite estipulado, todo esto, independiente al número de enajenaciones, del número de bienes raíces cuotas o derechos, o ejercicios comerciales en que se hayan efectuados las enajenaciones.

Para acceder a este beneficio tributario se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- 1- La venta no debe ser efectuada a personas relacionadas.
- 2- Que la enajenación cumpla con los plazos establecidos en el literal iv) de la letra b) del N° 8 del artículo 17, esto es, entre la fecha de adquisición y enajenación transcurra un plazo superior a un año y cuatro años si se trata de subdivisión de terrenos, construcción de edificios incluyendo bodegas y estacionamientos que se contará desde la adquisición o construcción según corresponda.

7.1.1 Personas que se entienden relacionadas.

- Socio o propietario de una sociedad de personas o anónima cerrada en que participe directa o indirectamente.
- Cónyuge, conviviente civil o parientes ascendientes o descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad (padres, abuelos, hijos y nietos).
- Relacionado en los términos del número 17 del artículo 8 del código tributario.

Cuando se incumple uno de estos requisitos se entiende que la enajenación está siendo a una persona relacionada, por lo cual según norma nos indica que éste debe tributar por el Impuesto Global Complementario o Adicional según corresponda en una base devengada.

7.1.2 Plazos de enajenación

Los plazos que se establecen para que el mayor valor cumpla los requisitos es que entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz transcurre un plazo que excede de un año, sin perjuicio de lo anterior, dicho plazo será de cuatro años cuando la enajenación de un bien raíz sea producto de una subdivisión de terrenos urbanos o rurales, o derivado de la construcción de edificios por pisos o departamentos incluyendo bodegas y estacionamientos el que se contará la acción o la construcción un sea el caso.

Para poder computar los plazos habiendo operado la tradición como modo de adquirir el dominio, para el nuevo adquiriente o el enajenante, se debe tomar la fecha de la inscripción del respectivo título en el Registro de Propiedad del Conservador de bienes raíces, en caso de que si se efectúa la convención distinta de la tradición, que tenga por objeto suscribir dicha convención los plazos señalados se van a contar desde la fecha de celebración de dicho acto o contrato.

Otro caso si el enajenante adquirió el dominio por sucesión por causa de muerte, para el cómputo del plazo se debe tomar la fecha de la muerte del causante ya que en virtud de dicho hecho jurídico los bienes del difunto pasan a sus sucesores.

Ejemplo

Todo lo anterior lo podemos explicar con números concretos, este caso es de una persona natural sin contabilidad que enajenó a un no relacionado cumpliendo los plazos estipulados señalados anteriormente.

Fecha de adquisición	01-05-2018
Fecha de enajenacion	25-09-2020
Costo tributario reajustado	50.000.000
Valor de venta	110.000.000
Saldo 8.000 UF (UF 29.000)	232.000.000

+ Valor de venta	110.000.000
- Costo tributario	50.000.000
= Mayor valor obtenido	60.000.000
- 8.000 UF	-60.000.000
= Mayor valor adecto a IGC o IA	0

Saldo 8.000 UF pesos	172.000.000
Saldo 8.000 UF	5.931

Figura 3. Enajenación Bien Raíz

Fuente: Elaboracion propia

7.2 INGRESO RENTA CUANDO SE AGOTA EL INGRESO NO CONSTITUTIVO DE RENTA DE LAS 8.000 UF

Cuando el mayor valor determinado en la operación excederá en todo o parte el límite de las 8.000 UF, dicho exceso podrá gravarse de la siguiente manera a elección del contribuyente.

7.2.1 Tributación en base a renta percibida o devengada

Esta tributación se gravará con el impuesto global complementario o impuesto adicional, según corresponda, sobre la base percibida o devengada, solamente se afecta con este impuesto el mayor valor que supere las 8.000 UF o el saldo que queda de este.

7.2.2 Impuesto único

Si el enajenante es una persona con domicilio o residencia en Chile, tiene la opción de optar por un impuesto único y sustitutivo del Impuesto Global Complementario, la tasa será del 10% sobre la base percibida y se presentará en el F-22 que corresponda al año comercial de la venta.

7.2.3 Reliquidación del Impuesto Global complementario

La última opción que nos otorga la norma es la reliquidación del Impuesto Global Complementario sobre la base de renta devengada del mayor valor obtenido donde se deben aplicar las siguientes reglas para poder determinar el impuesto.

1- Periodo que se entiende devengado el mayor valor

El mayor valor obtenido se debe devengar por el tiempo que estuvo en posesión del enajenante por un máximo de diez años comerciales en caso si el dominio fuese superior a este, las fracciones de año se toman como un año completo, sin perjuicio de lo anterior, los periodos se computan, independiente si el enajenante estuvo no obligado a presentar el su Impuesto Global Complementario en el F-22, por no tener rentas o estar exento de este impuesto.

2- Monto del mayor valor que se considera para cada año comercial

El mayor valor obtenido se debe dividir por el número de años comerciales resultante del punto anterior, para determinar el monto del mayor valor a reliquidar en cada año comercial. En el caso de múltiples operaciones en que el enajenante tenga bienes en distintos años comerciales, se deben agrupar estos y deberá determinarse el mayor valor reajustado a cada uno de estos bienes en forma independiente.

3- Reliquidación Impuesto Global Complementario

Cada parte del mayor valor determinado se ubicará en el año comercial que se entiende devengado, por cada enajenación de un bien raíz, sumándose el total.

Luego de obtener el total, se divide el mayor valor por la cantidad de años en posesión del vendedor, en un máximo de 10 años comerciales.

El total del mayor valor se debe convertir a la UTM respectiva, según el valor al 31 de diciembre del año comercial en que se efectuaron las enajenaciones. Las cantidades expresadas en UTM se convertirán nuevamente a pesos, estos valores se incorporan a la tabla de IGC de los años comerciales devengados en pesos, pero según la UTM respectiva de los años comerciales respectivos.

El próximo paso es reliquidar el IGC en los años comerciales devengados, considerando todas las demás rentas incorporadas en el año comercial mas la renta por reliquidación, con esto puede que se de diferencia de impuesto por pagar o devoluciones por reintegrar.

Las diferencias de impuesto por pagar o reintegros determinados se debe convertir nuevamente al valor de la UTM al mes de diciembre del respectivo año comercial.

Cuando tenemos las diferencias expresadas a UTM debemos convertir a pesos, pero esta vez con el valor de la UTM del año comercial que se enajenaron.

En consecuencia, la suma de la diferencia de impuestos por pagar o reintegros que se tuvieron que realizar por devoluciones recibidas constituirá el IGC que en definitiva gravará los mayores valores obtenidos.

Antecedentes

Contribuyente	Persona natural sin contabilidad
Comprador	No relacionado
Fecha de adquisición	12-05-2016
Fecha de enajenación	30-08-2020
Costo de adquisición reajustado	120.000.000
Valor enajenación	347.000.000
Años en posesión	5 años
Tributación	Reliquidación IGC

Desarrollo del caso

Años comerciales	Mayor Valor	UTM dic 2021	Mayor Valor UTM	N° años propiedad	Mayor valor UTM	Valor UTM a dic de cada año	Valor en pesos dic de cada año
2016	227.000.000	51.029	4.448,45	5	889,69	46.183	41.088.553
2017	227.000.000	51.029	4.448,45	5	889,69	46.972	41.790.519
2018	227.000.000	51.029	4.448,45	5	889,69	48.353	43.019.181
2019	227.000.000	51.029	4.448,45	5	889,69	49.623	44.149.087
2020	227.000.000	51.029	4.448,45	5	889,69	51.029	45.399.991

Años tributario	Base imponible declarada	Mayor valor a reliquidar	Nueva base imponible	Nuevo IGC	IGC declarado	Diferencia IGC	Valor UTM a dic de cada año	Diferencia UTM	Monto a incorporar a IGC
2017	25.540.526	41.088.553	66.629.079	10.396.955	1.078.941	9.318.014	46.183	201,76	10.295.611
2018	47.535.541	41.790.519	89.326.060	18.119.477	4.653.957	13.465.520	46.972	286,67	14.628.483
2019	25.147.571	43.019.181	68.166.752	10.394.492	1.002.195	9.392.297	48.353	194,24	9.911.873
2020	12.878.858	44.149.087	57.027.945	6.737.022	193.597	6.543.425	49.623	131,86	6.728.684
2021	14.005.000	45.399.991	59.404.991	7.159.323		7.159.323			
Reliquidación Determinada						7.159.323		814,53	41.564.651

Figura 4. Reliquidación Impuesto Global Complementario

Fuente: Elaboración Propia

Total a pagar en IGC en AT 2021 \$48.729.974

7.2.3 Tributación de la enajenación a partes relacionadas

Cuando la enajenación se efectúa a un relacionado en los términos señalados en el punto D.1.1, al no cumplir los requisitos dispuesto en la norma, este queda fuera del beneficio de las 8.000 Uf (aún conservando saldo).

En este caso el enajenante deberá tributar en la modalidad base devengada, no pudiendo optar por la reliquidación ni el impuesto único del 10%.

7.2.4 Tributación cuando la enajenación es efectuada antes de uno o cuatro años

Cuando la enajenación ocurra antes de transcurrir el plazo del año o de los cuatro años referidos, el mayor valor obtenido se gravará como un ingreso conforme a las reglas generales, esto es, con el impuesto de primera categoría o impuesto global complementario o adicional según corresponda.

8.- ANÁLISIS Y CASOS PRÁCTICOS DE LOS OBJETIVOS.

1.-Antecedentes

Contribuyente	Persona natural sin contabilidad
Comprador	No relacionado
Fecha de adquisición	25-01-2017
Fecha de enajenación	15-12-2020
Costo de adquisición reajustado	50.000.000
Valor enajenación	350.000.000
Años en posesión	4 años

Según los antecedentes descritos, tenemos un enajenante sin contabilidad, por lo que no debemos hacer la distinción si el bien raíz es parte de la contabilidad de la empresa o es parte de su patrimonio personal. Por razones de análisis y del objetivo en cuestión se entiende que no habrá bienes raíces incorporados en la contabilidad, ya que, el análisis no tendría mayor profundidad, esto es, la tributación del mayor valor es a régimen general de impuesto de primera categoría y global complementario o adicional, según corresponda.

Siguiendo con la descripción el comprador o el adquirente, es una persona no relacionada en los términos señalados en el punto D.1.1, pudiendo seguir avanzando en los requisitos para que este vendedor se admita al beneficio del N°8 letra b) del artículo 17.

El costo tributario, en este caso, está determinado por el costo de adquisición más mejoras realizadas todas estas descritas en el punto C, tener presente que el costo tributario dependiendo de la fecha de adquisición del bien raíz, tiene alternativas para determinarlo (ver cuadro resumen punto C), todo esto informado en los plazos y formas estipulados. En este caso concreto, la fecha de adquisición es desde 29-09-2014, por lo tanto, el costo tributario es el costo de adquisición más las mejoras, todo esto debidamente reajustado.

Por último y no menos importante, es el valor de enajenación, que nos servirá para determinar el mayor valor, en la enajenación del bien raíz, tener presente que el Servicio de impuestos internos tiene la facultad de tasar según lo dispuesto en el artículo 64 del código tributario, cuando el valor de enajenación es notoriamente superior al valor comercial de características similares.

Teniendo en cuenta el ejemplo podemos deducir que el enajenante cumple con los requisitos para poder acogerse al beneficio de las 8.000 UF.

2.- Desarrollo

Determinacion Mayor Valor

Valor enajenacion	350.000.000
Costo de adquisicion	-50.000.000
INR 8.000 (UF 29.000)	-232.000.000
Mayor valor determinado	68.000.000

En la determinación del mayor valor, está dada por el valor de venta menos el costo de adquisición reajustado y menos el Ingreso no constitutivo de renta de 8.000 UF, obteniendo como resultado un mayor valor afecto a impuesto de \$ 68.000.000. Si nos situáramos antes de la reforma tributaria 20.780 es decir hasta el 31-12-2013 o si el bien adquirido es anterior al año 2004 y dejando el costo tributario constante, este mayor valor determinado no se incorporaría en el cálculo las 8.000 UF, ya que, en ese entonces la norma no contemplaba un límite de Ingreso no constitutivo de renta, es decir, el total del mayor valor determinado es un Ingreso no constitutivo de renta.

Ahora, determinado el mayor valor y cumpliendo todos los requisitos indicados en el punto D anterior, podemos a elección nuestra el método por el cual se gravará el mayor valor: Base percibida o devengada, impuesto único del 10% o reliquidación del IGC.

Base percibida o devengada:

En este caso debemos situar el mayor que se afecte en la tabla del IGC correspondiente, cuando se realice la declaración de renta.

RENTA IMPONIBLE ANUAL		FACTOR	CANTIDAD A REBAJAR
DESDE	HASTA		
\$ 0,00	\$ 8.266.698,00	Exento	\$ 0.00
\$ 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	0,4	\$23.771.349,36

Nos ubicamos en el tramo correspondiente, el cálculo $(68.000.000 \times 0,304) - 10.899.794,40$, nos da como resultado a pagar por el mayor valor \$ 9.772.206, teniendo el supuesto de que solamente este año la venta del bien raíz es el único ingreso que tiene.

Impuesto único 10%

Esta otra alternativa de tributación nos permite gravar el mayor valor con un impuesto único y sustitutivo del 10%, para esto bastará efectuar la siguiente operación \$ 68.000.000 x 10% resultando un impuesto a pagar de \$ 6.800.000.

Reliquidación del Impuesto Global Complementario.

La tercera alternativa que nos ofrece la ley es reliquidar el mayor valor tal como se muestra en el siguiente recuadro:

Años comerciales	Mayor Valor	UTM dic 2020	Mayor Valor UTM	N° años propiedad	Mayor valor UTM	Valor UTM a dic de cada año	Valor en pesos dic de cada año
2017	68.000.000	51.029	1.333	4	333,14	46.972	15.648.252
2018	68.000.000	51.029	1.333	4	333,14	48.353	16.108.318
2019	68.000.000	51.029	1.333	4	333,14	49.623	16.531.406
2020	68.000.000	51.029	1.333	4	333,14	51.029	16.999.801

Años tributarios	Base imponible declarada	Mayor valor a reliquidar	Nueva base imponible	Nuevo IGC	IGC declarado	Diferencia IGC	Valor UTM a dic de cada año	Diferencia UTM	Monto a incorporar a IGC
2018	14.623.119	15.648.252	30.271.371	1.555.784	280.546	1.275.238	46.972	27,15	1.385.437
2019	17.508.630	16.108.318	33.616.948	1.933.030	391.080	1.541.951	48.353	31,89	1.627.315
2020	15.504.854	16.531.406	32.036.260	1.651.208	298.637	1.352.571	49.623	27,26	1.391.051
2021	16.999.801	0	16.999.801	349.324	0	349.324			
Total						349.324			4.403.803

Total a pagar en IGC a declarar y pagar en el AT 2021 \$ 4.753.127

La reliquidación nos da un monto a pagar de \$ 4.753.127.

Tomando cada una de las alternativas nos da los siguientes resultados:

Base percibida o devengada	9.772.206
Impuesto único 10%	6.800.000
Reliquidación	4.753.127

En consideración la mejor alternativa a optar es la reliquidación, ya que es menos gravoso que las demás.

1.-Antecedentes

Contribuyente	Persona natural sin contabilidad
Comprador	No relacionado
Fecha de adquisición	29-02-2005
Fecha de enajenación	31-05-2020
Costo de adquisición reajustado	145.000.000
Valor enajenación	290.000.000
Años en posesión	16 años

Tomemos otro ejemplo nuevamente de una persona natural sin contabilidad y la venta a un no relacionado según lo establecido en puntos anteriores.

Se nos cambia el valor de venta, el costo tributario y la posesión del bien raíz.

2.- Desarrollo

Determinación Mayor Valor

Valor enajenación	290.000.000
Costo de adquisición	-145.000.000
INR 8.000 (UF 29.000)	-232.000.000
INR 8.000 Utilizadas	-145.000.000
Mayor valor determinado	0
Saldo INR	-87.000.000
INR UF (UF 29.000)	3.000

Calculando el mayor valor, este no supera el Ingreso no constitutivo de renta de 8.000 UF dispuesto por ley, en este caso el mayor valor afectado es \$ 0, resultando un excedente para una próxima venta de 3.000 UF.

Ahora bien, agregaremos una venta más al enajenante tomando el saldo restante de 3.000 UF.

Antecedentes

Contribuyente	Persona natural sin contabilidad
Comprador	Relacionado
Fecha de adquisición	15-03-2015
Fecha de enajenación	15-09-2020
Costo de adquisición reajustado	35.000.000
Valor enajenación	78.000.000
Años en posesión	6 años

En esta otra operación, según los antecedentes tenemos una venta a una persona relacionada, a pesar de que cumple con los demás requisitos se deben cumplir todos para tener el beneficio que en este caso tiene saldo de 3.000 UF.

Por lo tanto, al vender a un relacionado solamente establece que la única opción de tributar el mayor valor es en base devengada.

2.- Desarrollo

Determinación Mayor Valor

Valor enajenación	78.000.000
Costo de adquisición	-35.000.000
Mayor valor determinado	43.000.000

Entonces, siguiendo con el caso tendríamos lo siguiente:

	Mayor valor
Venta 1	0
Venta 2	43.000.000
Total	43.000.000

IGC 3.068.443

En la venta 1 el mayor valor no está afecto a impuesto por cumplir con los requisitos, distinto en el caso de la venta 2 por vender a un relacionado, esto no quiere decir que el saldo de 3.000 UF se pierde, ya que es hasta agotarse, por lo tanto, si este vendedor vuelve a enajenar y cumple nuevamente con todos los requisitos se puede imputar el saldo de Ingreso no constitutivo de renta al mayor valor determinado en la próxima venta.

1.-Antecedentes

Contribuyente	Persona natural sin contabilidad
Comprador	No relacionado
Fecha de adquisición	01-05-2020
Fecha de enajenación	07-12-2020
Costo de adquisición reajustado	15.000.000
Valor enajenación	90.000.000
Años en posesión	8 meses

Otro caso a un vendedor que, cumpliendo con todos los requisitos, no ha respetado el plazo que dispone la ley, que la venta sea superior a un año en el caso de bienes raíces y cuatro años si son edificios y departamentos o subdivisión de terrenos llamado comúnmente loteo.

Según lo explicado anteriormente, acá el mayor valor no puede acogerse al beneficio de las 8.000 UF, ni tampoco al impuesto único del 10%, el mayor valor debe tributar en base percibida o devengada a elección del contribuyente, cuando es sobre renta devengada, podemos optar por reliquidar dicho impuesto, en este caso es inviable reliquidar, ya que la posesión es menos de un año, por lo tanto, nos queda base percibida, suponiendo que el pago se realizó.

2.- Desarrollo

Determinación Mayor Valor

Valor enajenación	90.000.000
Costo de adquisición	-15.000.000
Mayor valor determinado	75.000.000

IGC 11.970.045

El mayor valor tributó en base percibida resultando \$ 11.970.045.

1.-Antecedentes

Contribuyente	Socienda Renta Presunta
Composición	Personas naturales
Comprador	No relacionado
Fecha de adquisición	15-03-2015
Fecha de enajenación	12-11-2020
Costo de adquisición reajustado	50.000.000
Valor enajenación	110.000.000
Años en posesión	6 años

Cuando tenemos una Sociedad de personas que no determina su impuesto de primera categoría mediante renta efectiva, debe tributar por régimen general y se clasifica como renta del artículo 20 N°5 de la ley de la renta, ya que no cumple los requisitos copulativos para que sea considerado el mayor valor como un Ingreso no constitutivo de renta.

Veamos que sucede si teniendo los mismos datos, cambia su fecha de adquisición antes del año 2004.

1.-Antecedentes

Contribuyente	Socienda Renta Presunta
Composición	Personas naturales
Comprador	No relacionado
Fecha de adquisición	15-03-2002
Fecha de enajenación	12-11-2020
Costo de adquisición reajustado	50.000.000
Valor enajenación	110.000.000
Años en posesión	19 años

Cuando la venta de un bien raíz hoy es efectuada por una persona jurídica compuesto por Personas naturales que no determinan su impuesto de primera categoría mediante renta efectiva, debemos fijarnos en su fecha de adquisición, ya que, si la fecha de adquisición es anterior al año 2004, se regula por las normas vigentes al 31-12-2013.

En este caso y según lo descrito con anterioridad al no vender a un relacionado y no caer en la habitualidad, el mayor valor determinado se considerará Ingreso no constitutivo de renta.

2.- Desarrollo

Determinación Mayor Valor

Valor enajenación	110.000.000
Costo de adquisición	-50.000.000
Mayor valor determinado	60.000.000

Entonces se puede deducir que el enajenante también podía ser una persona jurídica cumpliendo ciertos requisitos que sea conformado exclusivamente por Personas naturales y su impuesto de primera categoría no sea determinado por rentas efectivas, si nos situáramos hoy con la norma vigente, en ningún caso la venta efectuada por este tipo de contribuyente será calificada como Ingreso no constitutivo de renta, será gravado por el régimen general de tributación como cualquier empresa que vende un activo.

1.-Antecedentes

Contribuyente	Persona natural sin contabilidad
Comprador	Relacionado (Conviviente Civil)
Fecha de adquisición	23-05-2012
Fecha de enajenación	04-07-2020
Costo de adquisición reajustado	25.000.000
Valor enajenación	70.000.000
Años en posesión	9 años

En este caso, por el hecho de vender a un relacionado el mayor valor debe tributar por base devengada, como lo vimos anteriormente.

Determinación Mayor Valor

Valor enajenación	70.000.000
Costo de adquisición	-25.000.000
Mayor valor determinado	45.000.000

IDPC e IGC 3.528.443

Veamos el mismo caso, pero aplicando la norma al 31-12-2013:

1.-Antecedentes

Contribuyente	Persona natural sin contabilidad
Comprador	Relacionado (Conviviente Civil)
Fecha de adquisición	23-05-2002
Fecha de enajenación	04-07-2020
Costo de adquisición reajustado	25.000.000
Valor enajenación	70.000.000
Años en posesión	19 años

Como podemos apreciar, al adquirir el bien raíz anterior al año 2004 se regula por las normas contenidas hasta el 31-12-2013, por lo tanto, cumple con los requisitos de calificar como Ingreso no constitutivo de renta, ya que, según la normativa se entiende solamente relacionado si el adquirente es una persona jurídica donde tenga el 10% de participación, en ningún caso menciona a conviviente civil, cónyuge etc, como menciona hoy la norma. Por lo tanto, el mayor valor determinado es considerado Ingreso no constitutivo de renta.

Determinación Mayor Valor

Valor enajenación	70.000.000
Costo de adquisición	-25.000.000
Mayor valor determinado	45.000.000

IDPC e IGC

0

9.- CONCLUSIONES GENERALES

Los cambios introducidos en la enajenación de bienes raíces afectan de forma negativa el rubro de compra y venta de bienes raíces, obligándolos a cumplir ciertos requisitos copulativos para acogerse al beneficio. Al no cumplir esto, su tributación será por Impuesto de Primera Categoría, Impuesto Global Complementario o Adicional según corresponda.

Sin embargo, nos permiten establecer como costo tributario el valor de adquisición más las mejoras introducidas al bien raíz estableciendo formas y plazos mediante resolución, sin perjuicio de que puedan ser fiscalizados y se hace hincapié a esta forma de fiscalizar ya que el Servicio de Impuestos Internos solicitará el respaldo de los desembolsos incurridos, boletas, facturas u otro documento. En la práctica, los contribuyentes no informan las mejoras y en consecuencia guardan los documentos que las respalden. El agente fiscalizador debería informar a este grupo de contribuyentes los procedimientos para poder notificar las mejoras. En primera instancia realizar algún tipo de campaña de información masiva y así reducir el número de bienes raíces que no hayan enterado las mejoras, con ello se evitará pagar un impuesto en la venta sobre una utilidad en exceso, por no considerar aquellos montos que pueden aumentar el costo tributario.

Según lo expuesto anteriormente, la exención dispuesta tiende a ser agotada por personas que se dedican al rubro de la compra y venta de bienes raíces y no por las personas que vendan esporádicamente, ellos están bien protegidos, pero pueden verse afectados si le venden a un familiar ascendente o descendiente, esto en la práctica es efectivo para los que adquieren bienes raíces desde el año 2004. Por lo general los propietarios de bienes raíces adquiridos antes del año 2004 son personas que el bien raíz fue adquirido para vivienda y por lo general son adultos mayores y es una buena medida que se rijan por la tributación según la LIR al 31.12.2014.

En la venta a relacionados, el impuesto es más gravoso por no ofrecer alternativas y obliga a tributar por base 100% devengada, si se vende a una empresa donde tiene participación directa o indirectamente, cumple con el 17° del artículo 8 del Código Tributario o la venta es realizada a un familiar ascendente o descendiente hasta el segundo grado de consanguinidad, cónyuge o conviviente civil. Este aspecto se podría mejorar, se entiende que la venta entre familiares es para mantener el bien raíz en la familia que con mucho esfuerzo se logró adquirir. Una forma de equiparar es que se pueden establecer de forma progresiva el tributo, por ejemplo: cuando sólo se da el caso de la venta del bien raíz a un descendiente hasta solamente el primer grado de consanguinidad el impuesto se pagará de forma progresiva según el promedio de los ingresos del vendedor de los últimos 3 años, hasta pagar el 100% del mayor valor, con esto se busca dar lógica a los que ganan más, pagar más y proteger a los que ganan menos.

Caso contrario del requisito de los plazos de enajenación de uno o cuatro años según corresponda, porque permite tributar en base percibida o devengada con derecho a reliquidar, obviamente es inviable reliquidar si esta en posesión menos de una año el bien raíz, pero en los loteos o ventas de edificios son 4 años para reliquidar y dependiendo el Impuesto Global Complementario de la persona puede beneficiarle y es probable que esta situación sea las personas que se dediquen a comprar y vender bienes raíces, sin tener derecho a las 8.000 UF pueden evitar tributar por el 100% devengado, ya que pueden reliquidar si se da el caso o tributar a futuro si el ingreso se paga en cuotas anuales y se opta por tributar en base percibida, tienen alternativas. Esto carece de lógica si se busca recaudar en las personas que se dedican al rubro.

La alternativa de tributar en carácter de único por el 10% del mayor valor, es acertada, hay ocasiones donde puede dar la casualidad de un ingreso alto esporádico. Tomar la elección es una buena opción.

Finalmente, se logra avanzar en materia de recaudación, por reducir a los contribuyentes que se beneficiaban de la exención establecida, igualmente se podría mejorar para que el pago del impuesto sea más equitativo, con descrito anteriormente.

10.- FUENTES DE CONSULTA

Castro, J. F. (2017). *Sistemas Impositivos J.F.C.* Santiago: Producciones Gráficas Los Trapiales Ltda.

Circular 43. (2021).

Código Civil. (s.f.). *Código Civil*.

Contreras Urzúa, H., & Gonzalez Silva, L. (2011). *Curso practico de Impuesto a la Renta*. Cepet.

Decreto Ley 824. (31 de Diciembre de 1974). Decreto Ley 824. *Ley sobre Impuesto a la Renta*.

Enciclopedia Jurídica. (2014). *Enciclopedia Jurídica*. Obtenido de <http://www.enciclopedia-juridica.biz14.com/d/enajenaci%C3%B3n/enajenaci%C3%B3n.htm>

Jara, M. (2015). *Manual de Tributación de Bienes Raíces*. Santiago.

Ley 18.101. (s.f.). Ley de Vivienda y Urbanismo.

Servicio de Impuestos Internos. (4 de Enero de 2016). *Servicio de Impuestos Internos*. Obtenido de http://www.sii.cl/aprenda_sobre_impuestos/impuestos/impuestos_indirectos.htm

Servicio Impuestos Internos Chile. (s.f.). *SII*. Obtenido de www.sii.home.cl

SII, D. (s.f.). *Diccionario Básico Tributario Contable*. Obtenido de https://www.sii.cl/diccionario_tributario/dicc_i.htm#:~:text=Impuesto%20Global%20Complementario%3A%20Es%20un,ingresos%20por%20arriendos%2C%20rentas%20presuntas

Pérez Brito, Ximena (2021). *Tratamiento Tributario en la enajenación de Bienes Raíces según Ley sobre Impuesto a la Renta*. Volumen 99. Chile: Ediciones Digitales y Desarrollo Software Ltda.