

**IMPUESTO A LA RENTA EN LA ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES**  
*INCOME TAX ON THE DISPOSAL OF REAL ESTATE*

Mario Andrés Castet Peña\*

**RESUMEN:** El presente artículo, pretende someter a discusión y análisis la enajenación de bienes raíces, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, con ocasión de la reforma tributaria de la Ley N° 20.780 y su simplificación contenida en la Ley N° 20.899, centrándose en los aspectos más importantes de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

**PALABRAS CLAVES:** Enajenación de bienes raíces, impuesto a la renta, tributación de los inmuebles.

*ABSTRACT: This article intends to submit to discussion and analysis the sale of real estate, or rights or fees in respect of such real estate owned in community, on the occasion of the tax reform of Law 20,780 and its simplification contained in Law 20,899, focusing in the most important aspects of the Income Tax Law.*

*KEYWORDS: Disposal of real estate, income tax, real estate taxation.*

## **1. INTRODUCCIÓN**

En Chile, entre los años 1964 y 2014, la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), siguiendo la tradición de los impuestos cedulares, dio un tratamiento fiscal diferenciado a la ganancia de capital no habitual obtenida en la enajenación de inmuebles, siendo ella a partir de 1974 un ingreso no renta<sup>1</sup>.

A partir de la reforma del año 2014 resulta muy difícil explicar la tributación que afecta la enajenación de un inmueble, debido a que las leyes N° 20.780 y N° 20.899 contemplan una gran cantidad de supuestos de hecho, que son sometidos a decisiones del contribuyente, por lo que no parece existir una regla general aplicable a la materia, lo que obliga al contribuyente a efectuar un análisis detallado de las circunstancias particulares en las que se encuentra, por lo que la tributación de los inmuebles no puede ser resumida en un párrafo.

Luego, tras analizar todos los hechos y circunstancias del caso concreto, el contribuyente se ve obligado a tomar una serie de decisiones, las que van desde la selección de elementos esenciales del hecho gravado, como es el caso del costo, hasta la tasa aplicable, por lo que la

---

\* Abogado, Universidad Mayor. Magíster en Derecho Tributario, Universidad de Concepción. Correo electrónico mariocastet@icloud.com. En la elaboración de este artículo, agradezco el apoyo y orientación de los profesores Gonzalo Vergara, Jorge Montecinos, Marcelo Matus y Marcelo Laport. Recibido el 21 de marzo de 2020, aceptado el 17 de junio de 2020.

<sup>1</sup> VERGARA QUEZADA, Gonzalo (2019): “Los sistemas de imposición a la renta”, *Revista de Estudios Tributarios*, N° 21, pp. 127-130.

complejidad del tema es bastante alta, a pesar de que la enajenación de inmuebles es una operación común.

Entonces, considerando la importancia del negocio inmobiliario y la relevancia que tienen los inmuebles para la familia promedio en Chile, con el presente trabajo se busca abordar los temas más importantes relacionados con la LIR en la enajenación de dichos bienes conforme a las normas vigentes al año tributario 2020, incluyéndose en notas al pie de página comentarios sobre las reformas hechas por la Ley N° 21.210<sup>2</sup>, a fin de que el lector tenga una guía que le permita conocer el tratamiento normativo de la materia, como también compartir algunas conclusiones que se han efectuado con ocasión del análisis respectivo.

No será objeto del presente análisis el impuesto único a la renta sobre la plusvalía de bienes raíces contenido en el artículo cuarto de la Ley N° 21.078, que afecta con un impuesto único de tasa del 10% el mayor valor con independencia del impuesto tratado en este artículo. Tampoco se analizarán las normas regulan los impuestos al valor agregado, territorial, de timbres y estampillas, a las herencias y donaciones, ni los beneficios del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959 y la Ley Pereira, entre otras.

## **2. DISTINCIÓN ENTRE RENTAS DE BIENES RAÍCES Y EL IMPUESTO A LA GANANCIA DE CAPITAL POR LA ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES**

El primer impuesto a la renta de aplicación general, establecido por la Ley N° 3.996, dictada en 1924, era un impuesto de tipo cédular o real que contemplaba seis categorías, afectándose cada tipo de renta con un impuesto proporcional, sin ningún tributo progresivo, atendido a que se interpretó que la Constitución Política de 1833 no lo permitía<sup>3</sup>.

Con la promulgación de la Constitución de 1925<sup>4</sup>, fue posible establecer impuestos progresivos, por lo que con la dictación de los decretos leyes N° 330 y N° 755 se crearon los llamados impuestos finales: un impuesto general de carácter universal de tasa progresiva, a

---

<sup>2</sup> A la fecha de elaboración del presente artículo, el SII aún no ha dictado las circulares de la Ley 21.210 que abordan la materia.

<sup>3</sup> Se dijo que “con respecto al impuesto sobre la renta, ofrece dos grandes cuestiones: la del impuesto sobre la renta misma, y la del impuesto progresivo. Al decir la Constitución «impuestos y contribuciones en proporción a los haberes», ha excluido, naturalmente, el impuesto sobre la renta. Un impuesto personal sobre la renta es inconstitucional; pero un impuesto real sobre la renta sería aceptable, dentro de una interpretación latitudinaria del precepto constitucional; mas no lo sería un impuesto personal sobre la renta”. Historia de la Ley N° 3.996 pp. 581-582.

<sup>4</sup> La Constitución Política de la República de Chile de 1925, en el artículo 10 aseguraba a todos los habitantes de la República; N° 9: “La igual repartición de los impuestos y contribuciones, en proporción de los haberes o en la progresión o forma que fije la ley; y la igual repartición de las demás cargas públicas”.

saber, el impuesto global complementario, y un tributo de aplicación específica y tasa proporcional, a saber, el impuesto adicional<sup>5</sup>.

Entonces, la ley que rigió en Chile entre 1924<sup>6</sup> y 1964<sup>7</sup> gravaba con la antigua primera categoría las rentas de los bienes raíces. Al no existir un impuesto a las ganancias de capital<sup>8</sup> durante ese período, las enajenaciones no habituales de inmuebles no se encontraban afectas a los llamados impuestos de categoría<sup>9</sup>.

En 1964, se dicta la Ley N° 15.564 y con ello la antigua primera categoría pasó a ser el N° 1 del artículo 20 de la LIR, que hasta el día de hoy regula la tributación de las rentas de la explotación de los bienes raíces<sup>10</sup>. Ese mismo año, sin modificarse la estructura cédular de la ley, se agregó a ella una definición de renta<sup>11</sup> propia de un sistema universal<sup>12</sup>.

---

<sup>5</sup> CUEVAS OZIMICA, Alberto (2014): “Evolución del régimen de tributación a la renta en Chile y la reforma de 1984”, Revista de Estudios Tributarios, N° 9, p. 4.

<sup>6</sup> Ley N° 3.996, sobre Impuesto a la Renta, publicada en el Diario Oficial el 2 de enero de 1924.

<sup>7</sup> La Ley de Impuesto a la Renta se encontraba íntegramente en el artículo 5° de la Ley N° 15.564, modifica la Ley N° 5.427, sobre Impuestos a las Herencias, Asignaciones y Donaciones y sustituye la Ley N° 8.419, sobre Impuesto a la Renta, publicada en el Diario Oficial el 14 de febrero de 1964.

<sup>8</sup> Por mucho tiempo se discutió el ámbito de los artículos 16 y 17 (posteriormente 13 y 14) que, respectivamente, gravaban otras rentas no comprendidas en alguna categoría especial y dejaban exentas de impuestos los aumentos de capital, en el que la habitualidad era un elemento determinante. CARVALLO HEDERRA, Sergio (1963): *Legislación tributaria chilena* (Santiago, Editorial Universitaria), pp. 109-113 y RENCORET BRAVO, Álvaro (1950): *El impuesto sobre la renta* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile), pp. 29-32 y 117-133.

<sup>9</sup> LEIGHTON PUGA, Miguel (1966): *El impuesto a las ganancias de capital* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile) p. 62 y BELL ESCALONA, Eduardo (1960): *Jurisprudencia tributaria de la Corte Suprema* (Valparaíso, Litográfica Universo) pp. 24-25, 83-84, 101-102, 114, 130-131, 163, 164, 174, 183, 187 y 341-342. Sin perjuicio de impuestos especiales, como el del DL 593, de 1932, el del art. 7 del DFL 371, de 1954, o la Ley 12.120, y que en varias ocasiones las cortes resolvieron que, a pesar que la sociedad vendedora no era habitual en la venta de inmuebles, los socios debían tributar con el impuesto global complementario por el mayor valor obtenido en la enajenación correspondiente.

<sup>10</sup> Sin perjuicio del cambio en la regulación de las rentas presuntas.

<sup>11</sup> El artículo 2° N° 6 de la Ley N° 15.564 definió la renta como “los ingresos que constituyan utilidades o beneficios que rinda periódicamente una cosa o actividad y todos los beneficios, utilidades o incrementos de patrimonio que se perciban o devenguen, cualquiera que sea su origen, naturaleza o denominación”.

<sup>12</sup> FLORES DURÁN, Gloria y VERGARA QUEZADA, Gonzalo (2014): *Desafíos en tiempos de reformas tributarias. Fundamentos, objetivos y control* (Santiago, Thomson Reuters) p. 48-55.

Sobre el particular, el autor Pedro Massone Parodi señaló que el “concepto de renta descansa sobre la distinción entre renta y patrimonio. Patrimonio (o capital) es la riqueza poseída por un individuo en un determinado momento. Renta es el crecimiento de ese patrimonio, verificado entre dos momentos: en la práctica, son el inicio y el fin del ejercicio”<sup>13</sup>. Como lo explica el autor, la “palabra clave es el «crecimiento»; en efecto, la característica fundamental de la renta es la de configurar una adquisición de riqueza nueva que viene a aumentar el patrimonio que la produjo y que puede ser consumida o reinvertida sin reducirlo”<sup>14</sup>.

También en la reforma de 1964 se estableció un impuesto a las ganancias de capital, que comprendía la enajenación de los bienes raíces<sup>15</sup>.

Por todo lo indicado, desde aquella época nuestra Ley sobre Impuesto a la Renta tiene la particularidad de superponer sobre un sistema cedular, reglas de uno universal, pero sin haber depurado las normas propias del primer sistema que contradicen al segundo, a lo que, como veremos, se suman los resabios del impuesto a las ganancias de capital<sup>16</sup> y reglas particulares sobre enajenación de acciones y de derechos sociales<sup>17</sup>.

Entonces, en 1964<sup>18</sup> pasó a estar gravada la enajenación de bienes raíces con el impuesto a las ganancias de capital, con una tasa proporcional del 20%. Si el título de adquisición era anterior a la fecha del proyecto de ley la tasa era del 8%<sup>19</sup>. El impuesto a las ganancias de capital fue establecido como un impuesto único a la renta, por lo que solamente se consideraban para la aplicación de dicho gravamen<sup>20</sup>.

La regulación se encontraba en el Título IV, de la LIR, y en la letra a) del artículo 50 se establecía que el mayor valor percibido en la enajenación de bienes raíces constituía ganancia de capital. Dicho artículo consagraba una circunstancia particular relativa a que, si las ganancias representan el resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente por el contribuyente, dichas ganancias no estaban afectas al impuesto del Título IV, sino que

---

<sup>13</sup> MASSONE PARODI, Pedro (1996): *El impuesto a la renta* (Valparaíso, Edeval), p. 27.

<sup>14</sup> MASSONE PARODI (1996) p. 27.

<sup>15</sup> VERGARA QUEZADA (2019) pp. 95-151.

<sup>16</sup> FLORES DURÁN y VERGARA QUEZADA (2014), pp. 22-23.

<sup>17</sup> PARRA MUÑOZ, Augusto (1976): “Teoría general del impuesto a la renta”, *Revista de Derecho* p. 119 y ss. FLORES DURÁN y VERGARA QUEZADA (2014) p. 56.

<sup>18</sup> Mediante el artículo 5º de la Ley Nº 15.564 de 1964, se sustituyó la Ley Nº 8.419, sobre Impuesto a la Renta.

<sup>19</sup> Art. 49 de la Ley Nº 15.564.

<sup>20</sup> LEIGHTON PUGA (1966) p. 62.

se gravaban con el impuesto de primera categoría y el impuesto global complementario o el impuesto adicional, según procediera.

Es decir, bajo la ley de 1964 la venta de un bien raíz siempre tributaba, como ganancia de capital o bajo el régimen general aplicable al enajenante, porque la utilidad obtenida de la enajenación de un bien raíz podía ser considerada renta, conforme al artículo 2º de dicha ley, o ser ganancia de capital de acuerdo al artículo 49 y siguientes, cuestión que resulta interesante para analizar dos teorías que explican el concepto de renta, como la de la fuente o del rédito producto y la del incremento patrimonial o del rédito ingreso, que en términos simples se diferencian en que en la primera requiere una fuente durable o permanente que la produzca, mientras en la segunda basta el incremento de patrimonio, cualquiera sea su origen o duración<sup>21</sup>.

Luego, el artículo 51 de la ley de 1964 consideraba como ganancia de capital, el mayor valor originado con ocasión de la adjudicación a un comunero de un bien de la comunidad, siempre que se tratara de un bien cuya enajenación fuera susceptible de originar diferencias calificadas como ganancias de capital de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 50, y en la medida que no estuviera en las dos hipótesis indicadas en el mismo artículo 51.

Otra particularidad de esta ley, es que regulaba la situación cuando uno de los socios hacía como aporte un bien inmueble por un valor mayor del que tenía el bien al ser adquirido por el socio, cumpliendo con los requisitos consagrados en el artículo 58 de dicha ley, recayendo la obligación de pagar el impuesto en el aportante.

También se reglamentaba la base imponible, consistente en el monto resultante de la comparación entre el valor de enajenación del bien y su valor inicial, actualizado en conformidad a lo dispuesto en el artículo 54 de la mencionada ley.

Se consagraba la posibilidad de no gravarse la inversión del mayor valor obtenido en la enajenación de un inmueble habitado permanentemente por su propietario que se invierta en la adquisición o construcción de otro inmueble destinado al mismo fin, dentro del plazo de dos años contados de la fecha de enajenación de aquel, siempre que se cumpliera con las condiciones estipuladas en el artículo 57, como también que no constituían renta las cantidades obtenidas por reajuste de saldos de precios de venta de bienes raíces, pero solo hasta concurrencia del reajuste que se habría producido aplicando el índice de precios al consumidor conforme a lo indicado en el artículo 17, N° 8 de la ley en comento<sup>22</sup>.

---

<sup>21</sup> PARRA MUÑOZ (1976) pp. 99-100.

<sup>22</sup> El inciso segundo establecía: “No gozarán de la franquicia establecida en el inciso anterior los contribuyentes que hubieren revalorizado los bienes sujetos a reajustes de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 o que hubieren hecho la operación que origina el reajuste a base de créditos”.

### **3. EL D.L. N° 824, DE 1974, Y LA ELIMINACIÓN DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS DE CAPITAL Y EL INGRESO NO RENTA EN LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES**

El 31 de diciembre de 1974 se publicó el Decreto Ley N° 824, que en su artículo 1° contiene la Ley sobre Impuesto a la Renta, que derogó el impuesto a las ganancias de capital implementado en 1964, y estableció que la enajenación de bienes raíces efectuadas por personas que no son empresarios debía estar exenta de todo impuesto, sin perjuicio del impuesto que entonces estaba previsto en la Ley de Timbres, Estampillas y Papel Sellado, que grava dichas enajenaciones con un 8%, lo que remplazaba al impuesto a la ganancia de capital en este tipo de operaciones<sup>23</sup>.

El impuesto a las ganancias de capital fue suprimido atendida su complejidad, y a que prácticamente no se cumplía por parte de los empresarios, y si se cumplía, se ajustaba el precio de enajenación a una cifra que no arrojara ganancia de capital, además, la complejidad de su declaración provocó que se suspendiera respecto de los bienes raíces<sup>24</sup>.

Sin embargo, el impuesto a la ganancia de capital no desapareció del todo, ya que muchas de las normas de aquel gravamen fueron incluidas en el artículo 17 de la LIR, por lo que el impuesto a las ganancias de capital tomó la forma del impuesto de primera categoría en carácter de único<sup>25</sup>.

Sin embargo, el impuesto de primera categoría en carácter de único a la renta no se aplicaba a los bienes raíces, debido a que, si los enajenaba una empresa, eran un ingreso más del giro, y en los demás casos, se afectaba con tributación general si existía habitualidad<sup>26</sup>.

De esta manera, el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces podía ser considerado ingreso no renta, conforme al artículo 17 N° 8 letra b) de la LIR, o encontrarse gravada con la tributación general del ingreso renta (impuesto de primera categoría e impuesto global complementario o adicional) ya sea en virtud del artículo 2°, en relación al artículo 20 N° 5 de la LIR<sup>27</sup> o la contemplada en el artículo 18 del mismo cuerpo legal.

---

<sup>23</sup> Ministerio de Hacienda, Dirección de Presupuestos y Servicio de Impuestos Internos (1977): *Reforma tributaria* (Santiago, Talleres Gráficos de Gendarmería) p. 82.

<sup>24</sup> Ministerio de Hacienda, Dirección de Presupuestos y SII (1977) pp. 81-82 y ARAYA SCHNACKE, Gabriel (1974): *Síntesis explicativa de las modificaciones tributarias de un año de gobierno* (Santiago, Contable Editores) pp. 37-38.

<sup>25</sup> PARRA MUÑOZ (1976) p. 105. Art. 17 N° 8, inciso 3° LIR de 1974.

<sup>26</sup> RENCORET BRAVO, Álvaro (1975): *El impuesto sobre la renta* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile) pp. 55-56 y Oficio N° 2.470, de 1975.

<sup>27</sup> Mismo tratamiento aplicable para el caso de que enajenación de bienes del activo inmovilizado de la empresa de empresas obligadas a declarar su renta efectiva en la primera categoría.

Más tarde, se agregó el requisito que no se enajene a un relacionado, entendiéndose que se produce en las enajenaciones que hagan los socios de sociedades de personas o accionistas de sociedades anónimas cerradas, o accionistas de sociedades anónimas abiertas dueños del 10% o más de las acciones, con la empresa o sociedad respectiva o en las que tengan intereses<sup>28</sup>.

Por su parte, el artículo 18 de la LIR no definió la habitualidad, limitándose a señalar que ella sería determinada por el Servicio de Impuestos Internos considerando el “conjunto de circunstancias previas o concurrentes a la enajenación o cesión de que se trate”<sup>29</sup>.

Adicionalmente, se estableció en el mencionado artículo 18 una presunción de derecho para los casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales y en las ventas de edificios por pisos o departamentos, cuando la enajenación ocurra dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción, en su caso y una presunción legal cuando entre la adquisición o construcción del inmueble y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año.

#### **4. LOS INMUEBLES ADQUIRIDOS ANTES DEL 1 DE ENERO DE 2004**

Si bien la materia sufrió diversas modificaciones posteriores, requieren ser comentadas, al menos de manera resumida, aquellas implementadas por las leyes N° 20.630 de 2012, N° 20.780 de 2014 y N° 20.899 de 2016, que fueron imponiendo requisitos adicionales para que el ingreso obtenido en la enajenación de un inmueble fuera considerado no renta, respecto de los inmuebles adquiridos antes del 1 de enero de 2004, se mantuvo vigente en parte la normativa que pasamos a analizar.

El número XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780 dispone que se sujetará a las disposiciones de la LIR según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014, la ganancia de capital obtenida por personas naturales que no sean contribuyentes del impuesto de primera categoría que deban declarar su renta efectiva<sup>30</sup>, en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, adquiridos antes del 1 de enero de 2004.

Es decir, los bienes raíces deben haber sido inscritos en el respectivo registro conservatorio de propiedad<sup>31</sup> antes del 1 de enero del año 2004.

---

<sup>28</sup> El art. 1 N° 2 de la Ley N° 18.489, publicada en el Diario Oficial el 4 de enero de 1986.

<sup>29</sup> Por ello, SII debió recurrir a antiguas instrucciones que se referían a la habitualidad, como es el caso del Suplemento 6(11)-18, del 23 octubre de 1967. Oficio N° 1.693, de 2002.

<sup>30</sup> El artículo no indica que esa renta efectiva se declare según contabilidad completa. Sin embargo, ese hecho, que podría ser interpretado como una restricción, no parece afectar los requisitos para acogerse al régimen anterior, como se aprecia de las interpretaciones oficiales analizadas.

<sup>31</sup> Oficio N° 4.176, de 1999. Ello, sin perjuicio de las nuevas disposiciones sobre la misma materia. Circular N° 44, de 2016, pp. 43-44.

Además, durante el año en el que ocurre la enajenación las personas naturales no deben ser contribuyentes de la primera categoría que declaren renta efectiva<sup>32</sup>, concepto que comprende la contabilidad completa, la contabilidad simplificada y según contrato en el caso de arrendamientos de inmuebles agrícolas, ya que las personas naturales se encuentran exentas del impuesto de primera categoría por los arrendamientos de inmuebles no agrícolas;<sup>33</sup> en cuyos casos tributan conforme a las normas vigentes antes de la reforma tributaria implementada por la Ley N° 20.780<sup>34</sup>.

Por lo mismo, es necesario conocer los requisitos previstos en aquella regulación, así que se pasan a explicar:

a) La normativa original comprendía la enajenación efectuada tanto por personas naturales como por 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<sup>35</sup>.

Como vimos antes, la Ley N° 20.780 limitó el ingreso no renta a las personas naturales que no sean contribuyentes de primera categoría que declaren renta efectiva<sup>36</sup>.

---

<sup>32</sup> La persona natural puede ser contribuyente de la primera categoría, por ejemplo, debido a que recibe dividendos de acciones de sociedades extranjeras que no ha asignado a su empresa individual, pero en ese caso, al no tener que determinar renta efectiva por ese hecho, cumple con el requisito. Oficio N° 1.377, de 2019.

<sup>33</sup> El artículo 20 N° 1 letra b) de la LIR dispone que los “contribuyentes que no declaren su renta efectiva según contabilidad completa, y den en arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal, bienes raíces, se gravará la renta efectiva de dichos bienes, acreditada mediante el respectivo contrato, sin deducción alguna”, y el artículo 39 N° 3 de la LIR exime del impuesto de primera categoría la renta efectiva de los bienes raíces no agrícolas obtenida por personas naturales.

<sup>34</sup> Oficio N° 2.947, de 2015.

<sup>35</sup> Pese a cumplir con lo anterior, se excluían de considerar el mayor valor como ingreso no renta las sociedades de personas que hayan estado obligadas, en el ejercicio inmediatamente precedente a la enajenación, a determinar sus rentas efectivas de la primera categoría sobre la base de un balance general según contabilidad completa. En el caso de sociedad de personas que resulte de división, se exigía que haya debido determinar sus rentas de manera presunta al menos un período anterior a la enajenación. Se establecía una restricción en el caso de promesa de venta o arriendo con opción de compra sobre los bienes raíces enajenados, hayan estado acogidos a renta efectivas según contabilidad completa a lo menos durante dos años calendario previos a la enajenación.

<sup>36</sup> Dicha limitación respecto de las personas naturales fue mantenida por la Ley N° 21.210, pero siempre que el mayor valor obtenido no se origine en la enajenación de bienes raíces asignados a su empresa individual.

b) Que no exista habitualidad en la compra y venta<sup>37</sup>. Como indicamos, el artículo 18 de la LIR no definía la habitualidad, limitándose a facultar a la administración fiscal para determinarla conforme al “conjunto de circunstancias previas o concurrentes a la enajenación o cesión de que se trate”.

Se mantuvo en ese período la presunción de derecho para los casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales y en las ventas de edificios por pisos o departamentos, cuando la enajenación ocurra dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción, en su caso y una presunción legal cuando entre la adquisición o construcción del inmueble y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año.

c) Que no se enajene a un relacionado, entendiéndose que se produce en las enajenaciones que hagan los socios de sociedades de personas o accionistas de sociedades anónimas cerradas, o accionistas de sociedades anónimas cerradas dueños del 10% o más de las acciones, con la empresa o sociedad respectiva o en las que tengan intereses, entendido como una vinculación<sup>38</sup> patrimonial o un interés económico entre el cedente y el adquirente, ya sea en forma directa o indirecta<sup>39</sup>.

Como se puede observar, el número XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780 permite que los bienes adquiridos antes del 1 de enero de 2004 se sometan a la tributación vigente antes de la aplicación de dicha ley, pero solo para los propietarios personas naturales que no sean contribuyentes del impuesto de primera categoría que deban declarar su renta efectiva.

De lo dicho es posible concluir que la principal finalidad del legislador con las modificaciones comentadas, consistente en beneficiar solo con este ingreso no renta a las personas naturales que enajenen bienes raíces que no son de su giro contable.

En caso de no verificarse los requisitos antes indicados el mayor valor se gravaba con la tributación general, es decir, el impuesto de primera categoría e impuesto global complementario o impuesto adicional, por ser una renta del artículo 20 N° 5 de la LIR.

## **5. ANÁLISIS DE LOS ELEMENTOS DEL IMPUESTO A LA RENTA EN LA ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES CONFORME A LAS LEYES N° 20.780 Y N° 20.899**

La Excelentísima Corte Suprema resolvió que “al reglamentar un tributo deben señalarse como elementos mínimos de la obligación tributaria: el sujeto activo, el sujeto pasivo, el

---

<sup>37</sup> Oficio N° 2.060, de 1995.

<sup>38</sup> El interés lo debe tener el enajenante en la adquirente, lo que obedece a que esta regulación controla el flujo desde la empresa compradora hacia su dueño directo o indirecto. Oficio N° 2.386, de 2007 y Oficio N° 492, de 2011.

<sup>39</sup> Circular N° 13, de 2014, nota 38 y Circular N°20, de 2010. Las vinculaciones familiares no se encuentran comprendidas en esta normativa. Oficio N° 3.150, de 1996.

hecho gravado, la base imponible y la tasa. De este modo los tributos deben contar con la reglamentación de los aspectos esenciales antes indicados<sup>40</sup>.

Continúa el máximo tribunal señalando que en “un análisis más grueso toda obligación tributaria se estudia en relación con el hecho gravado y el sujeto pasivo, los que están estrechamente relacionados. El Código Tributario Modelo para América Latina ha dicho que constituye el hecho gravado el presupuesto establecido por la ley para tipificar el tributo y cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria. Particular importancia adicional representa el devengo del hecho gravado, puesto que es la oportunidad en que se entiende realizada la acción que constituye el hecho gravado, cuando, ocurridas las circunstancias precisadas por el legislador, nace la obligación tributaria<sup>41</sup>.”

El ingreso renta que grava la enajenación de bienes raíces o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, es una obligación tributaria principal, sustantiva de dar, consistente en el pago del impuesto respectivo cuando se produce el hecho gravado, razón por la cual es importante distinguir, de manera general, los elementos de este impuesto que afecta la enajenación.

## 6. EL HECHO GRAVADO

No se encuentra definido en la legislación chilena, sin embargo, si lo está en el N° 1, del artículo 21 del Modelo de Código Tributario del Centro Interamericano de Administraciones Tributarias del año 2015, como hecho generador, indicando que “es el presupuesto establecido por la ley para tipificar el tributo y cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria”.

En el caso que nos ocupa, el hecho gravado consiste en el incremento de patrimonio o mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad.

Al respecto, el SII considera la enajenación, como tal, incluyendo dentro de este término el aporte en la constitución o formación de una sociedad<sup>42</sup>, a lo que debemos agregar que, aplicando los mismos supuestos, todo aporte implica la enajenación del bien del que pasa a ser dueña la entidad que lo recibe.

---

<sup>40</sup> *Otero Alvarado Jorge con Fisco De Chile* (2008): Corte Suprema, 1 de septiembre 2008, (casación en el fondo), rol N° 638-2007 considerando séptimo.

<sup>41</sup> *Otero Alvarado Jorge con Fisco De Chile* (2008): Corte Suprema, 1 de septiembre 2008, (casación en el fondo), rol N° 638-2007 considerando séptimo. Criterio parecido tiene el Tribunal Constitucional en sentencia del 31 de enero de 2013, rol 2038-2011.

<sup>42</sup> Oficio N° 1.999, de 1994.

## 7. LOS SUJETOS

El mismo código mencionado indica en el artículo 19 que “la relación jurídico tributaria es el conjunto de obligaciones y deberes, derechos y potestades que se originan por la aplicación de los tributos entre el Estado y los obligados tributarios”.

De lo anterior es claro que los sujetos son activos y pasivos, siendo el primero de ellos el Estado y el segundo es el propietario o comunero que con ocasión de la enajenación obtiene un mayor valor.

Si el sujeto es un residente o domiciliado en Chile, por estar afecto a sus rentas de fuente mundial, se aplicarán las reglas del impuesto a la renta a la enajenación sin importar el lugar donde se sitúe el inmueble. En caso contrario, solamente se aplicará el impuesto si el inmueble está situado en Chile<sup>43</sup>.

Si el propietario del inmueble situado en Chile no tiene su residencia ni su domicilio en el país, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 inciso primero de la LIR, que contempla la regla general aplicable a las rentas de fuente nacional obtenidas por contribuyentes del impuesto adicional, quedará el mayor valor afecto a impuestos en Chile, sin perjuicio que, cumpliéndose con los requisitos procedentes, podría ser considerado ingreso no renta<sup>44</sup>.

Adicionalmente, podría tributar un no domiciliado ni residente debido a lo dispuesto en las normas del artículo 58 N° 3 de la LIR, que contempla el caso de la enajenación indirecta del inmueble<sup>45</sup>. Por exceder el ámbito de este estudio, no será abordado este caso.

### 7.1 PERSONAS NATURALES Y SOCIEDADES

Es importante resaltar que, en el caso de las personas naturales que no son contribuyentes del impuesto de primera categoría según renta efectiva, la ley permite que se apliquen las normas del artículo 17 N° 8 letra b)<sup>46</sup>. Respecto de las personas naturales que adquirieron

---

<sup>43</sup> VERGARA QUEZADA, Gonzalo (2013): “Factores de conexión en el impuesto adicional”, *Revista de Estudios Tributarios*, N° 8, pp. 55-130.

<sup>44</sup> Si bien la Ley N° 20.780 limitó la regulación del artículo 17 N° 8 letra b) a residentes y domiciliados en Chile, dicha restricción fue luego derogada por la Ley N° 20.899 y, por su parte, el SII ha considerado tradicionalmente que el art. 17 de la LIR se aplica a los no domiciliados. Oficio N° 1.693, de 2002 y Oficio N° 549, de 2010.

<sup>45</sup> Ver al respecto WINTER S., Rodrigo y LECAROS S., Pedro (2016): “Análisis comparativo sobre enajenaciones directas e indirectas de sociedades chilenas realizadas por entidades extranjeras”, *Revista de Estudios Tributarios*, N° 13, pp. 9-36.

<sup>46</sup> Respecto de las enajenaciones que se efectúen a contar del 1 de enero de 2020, rige el texto vigente del artículo 17 N° 8 letra b) de la LIR, contenido en la Ley N° 21.210, que mantiene la limitación de ingreso no renta a las personas naturales, pero siempre que el mayor valor obtenido no se origine en la enajenación de bienes raíces asignados a su empresa individual.

inmuebles antes del año 2004 se aplican las reglas sobre el ingreso no renta sin limitación en el monto antes comentadas.

En cambio, en el caso de todo tipo de sociedades, sin importar el régimen fiscal al que se encuentren sometidas; y de las personas naturales que son contribuyentes del impuesto de primera categoría según renta efectiva; las normas mencionadas en el párrafo anterior no son aplicables. Es decir, el mayor valor obtenido en la enajenación de inmuebles realizado por las sociedades, por regla general, debe tributar con el impuesto de primera categoría<sup>47</sup> y con los impuestos finales.

## **7.2 LA COMUNIDAD HEREDITARIA Y LA FICCIÓN DEL ARTÍCULO 5° DE LA LIR**

El caso de la comunidad hereditaria presenta algunos aspectos relacionados con el sujeto del impuesto que vale la pena comentar. Conforme a lo dispuesto en los incisos segundo y tercero del artículo 5° de la LIR, mientras dure la indivisión y no hayan transcurrido tres años contados desde el año en que ocurrió la apertura de la sucesión, la ley considera que el patrimonio hereditario es la continuación del patrimonio del causante.

Ello tiene varias implicancias prácticas y, por ejemplo, si se pone término de giro a la empresa individual del causante durante el período anterior, la reliquidación del impuesto correspondiente se debe hacer utilizando el promedio del impuesto global complementario del causante<sup>48</sup>. Asimismo, si la sucesión recibe ingresos que deban tributar con los impuestos finales, se aplicará el gravamen que corresponda al causante y no a los herederos<sup>49</sup> que, en definitiva, disfrutarán de esas rentas.

Por ello, si el causante había adquirido un inmueble antes del año 2004, y la comunidad hereditaria lo vende mientras está vigente la ficción del artículo 5° de la LIR, en la medida que se cumplan con las reglas correspondientes, la enajenación del bien raíz se regirá por lo dispuesto en el inciso final del numeral XVI, del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780, que aplica los artículos 17 N° 8 y 18 de la LIR, según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014, lo cual incluye las normas de relación y de habitualidad respecto del causante quien, fictamente, sigue siendo el contribuyente, es decir, la ganancia de capital podrá ser un ingreso no renta sin limitación en el monto<sup>50</sup>.

De esta manera, se reconoce fictamente como contribuyente al causante para efectos de la declaración del o los impuestos por las rentas generadas por los bienes que integran la

---

<sup>47</sup> Pasando, en ese caso, a estar clasificadas las rentas en el N° 5, del artículo 20 de la LIR.

<sup>48</sup> Oficio N° 3.386, de 2016.

<sup>49</sup> Oficio N° 4.610, de 1978.

<sup>50</sup> Oficio N° 3.137, de 2019.

comunidad hereditaria indivisa, mientras no se haga la partición de la comunidad hereditaria o no transcurra el plazo de tres años desde la apertura de la sucesión<sup>51</sup>.

## 8. EL DEVENGO

Por regla general, la ley obliga a los contribuyentes a considerar dentro de la base imponible los ingresos tanto percibidos como devengados, lo que implica que los anticipos deben ser considerados ingresos tributables a pesar de que, como aún no han efectuado la prestación a la que se obligaron, ellos son pasivos de las empresas que los reciben. Es decir, se trata del caso del ingreso percibido que aún no ha sido devengado<sup>52</sup>.

Una de las excepciones a esta regla se encuentra en el inciso tercero del artículo 29, que dispone que el ingreso por la enajenación de inmuebles se debe reconocer en la fecha en la que fue celebrado el respectivo contrato, por lo que, el anticipo que se recibe a raíz del contrato de promesa de venta de un inmueble no es considerado un ingreso tributable con el impuesto a la renta<sup>53</sup>.

Considerando lo anterior, entendemos que, cuando el SII se refiere a la renta percibida o devengada de la enajenación de bienes raíces<sup>54</sup>, se está refiriendo a la percepción del precio sujeto a alguna condición y no a los anticipos de los contratos de promesa.

Otra excepción a la regla comentada la encontramos en el caso de las personas naturales que no están afectas al impuesto de primera categoría según renta efectiva, a quienes la ley les permite elegir el momento en el que deben tributar. Esa elección implica, a su vez, que se pueden acoger a otras normas que serán analizadas más adelante.

## 9. LA TASA

La tasa dependerá del régimen aplicable, por lo que para evitar repeticiones las examinaremos al revisar ese acápite.

## 10. LA BASE IMPONIBLE

En términos generales, la base imponible es el mayor valor obtenido en la enajenación, que estará determinada por el precio de venta menos el costo directo o precio de compra, reajustado.

---

<sup>51</sup> La jurisprudencia administrativa reciente vino a resolver varios de los problemas prácticos, como los analizados. Sobre otros aspectos de la ficción se puede consultar a la opinión de doctrina más autorizada. EMILFORK SOTO, Elizabeth (2005): “Las comunidades hereditarias en la Ley de Impuesto a la Renta (artículo 5° LIR: La ficción del «muerto vivo»)”, *Revista de Derecho*, N° 217-218, año LXXIII, pp. 35-79.

<sup>52</sup> Oficio N° 3.745, de 2001.

<sup>53</sup> Circular N° 11, de 1988, Oficio N° 1.934, de 2010.

<sup>54</sup> Oficio N° 1.591, de 2019 y Oficio N° 1.590, de 2019.

Respecto del precio de compra, este dependerá de varias hipótesis, tal como será analizado en su oportunidad ya que en algunos casos el mencionado costo comprende las mejoras que hayan aumentado el valor del bien siempre que hayan sido informadas al SII.

De esta manera, es necesario conocer dos elementos: el precio de venta, y el costo o valor de adquisición. Se debe tener presente que en nuestro derecho se distingue el valor contable, el valor tributario y el valor de mercado<sup>55</sup>.

Por lo general, el valor tributario será utilizado para determinar el costo de venta, y el valor de mercado como comparable del valor de enajenación, sin perjuicio de las excepciones que serán analizadas a continuación.

### **11. PRECIO DE VENTA O VALOR DE ENAJENACIÓN**

Corresponde al valor que se encuentra indicado en la respectiva escritura pública, que fuera fijado por las partes. Es importante indicar que las partes son libres de fijar el precio que estimen conveniente.

Sin embargo, de ser el valor acordado notoriamente inferior o superior al valor corriente en plaza de inmuebles de características y ubicación similares, en la localidad respectiva, y teniendo en cuenta las circunstancias particulares del caso, la administración fiscal está facultada para tasar la operación, conforme a las normas contempladas en el artículo 17 N° 8 inciso 4° de la LIR o en el artículo 64 del CT.

Tratándose de las cantidades percibidas por concepto de indemnización por expropiación por causa de utilidad pública, que han sido determinadas judicialmente, existe un fallo que indica que no pueden constituir incremento patrimonial y, por ende, ser gravadas con el impuesto a la renta, aplicando en la especie la norma del artículo 17, N° 1 de la LIR, al considerar que la indemnización subroga al bien expropiado para todos los efectos legales<sup>56</sup>.

### **12. COSTO DE VENTA O VALOR DE ADQUISICIÓN**

El costo de venta dependerá del tipo de contribuyente que sea propietario del inmueble, por lo que pasamos a analizar cada caso.

---

<sup>55</sup> VERGARA HERNÁNDEZ, Samuel (2010): “Tasación fiscal como medida antielusión o antievasión”, *Revista de Estudios Tributarios*, N° 2, p. 12.

<sup>56</sup> *Forestal y Comercial Playa Negra Ltda. con SII* (2012): Corte Suprema, 20 de diciembre de 2012 (casación en el fondo), rol 6.698-2010.

## **12.1 CONTRIBUYENTES QUE DETERMINEN EL IMPUESTO DE PRIMERA CATEGORÍA SOBRE RENTAS EFECTIVAS**

Al ser aplicables las normas sobre la primera categoría, el costo de venta corresponde al valor de adquisición reajustado conforme al artículo 41 de la LIR<sup>57</sup>, atendido a que dicho valor se determina tributariamente y no contablemente<sup>58</sup>.

De esta forma, para determinar el mayor valor en dichas operaciones no resulta aplicable lo dispuesto en la letra b), del N° 8, del artículo 17 de la LIR, como tampoco lo dispuesto en el numeral XVI, del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780<sup>59</sup>.

Si el bien raíz es un activo fijo, es aplicable el N° 2 del artículo 41 de la LIR, en cambio, si es un activo realizable, se debe aplicar el N° 3 del mencionado artículo.

En jurisprudencia administrativa se advierte que el costo de venta corresponde al valor tributario determinado conforme al artículo 41 de la LIR o valor libro, pero este último concepto no figura actualmente en la ley, salvo en el artículo 17 transitorio del D.L. N° 824, de 1974. No obstante, estaba tratado en el inciso 1°, artículo 18 ter<sup>60</sup> de la LIR, que indicaba que para determinar el valor libro se debía aplicar lo dispuesto en el inciso tercero<sup>61</sup> del artículo 41<sup>62</sup>, que nuevamente utilizaba el concepto sin especificar a qué corresponde. Dicho

---

<sup>57</sup> Respecto a la corrección monetaria y las mejoras realizadas a los inmuebles, se puede profundizar su estudio consultando la Circular 100 de 1975 del SII, denominada “Corrección Monetaria. Actualización Permanente de los Activos y Pasivos de las Empresas”.

<sup>58</sup> Misma normativa aplica en el caso que el inmueble enajenado esté asignado a la empresa individual del vendedor, que determina el impuesto de primera categoría sobre renta efectiva.

<sup>59</sup> Oficio N° 1.304, de 2018.

<sup>60</sup> Artículo eliminado por la Ley N° 20.488, de 2010.

<sup>61</sup> Inciso eliminado por la Ley N° 20.630 de 2012.

<sup>62</sup> La norma señalaba que tratándose “de la enajenación de derecho en sociedad de personas, para los efectos de determinar la renta proveniente de dicha operación, deberá deducirse del precio de la enajenación el valor de libros de los citados derechos según el último balance anual practicado por la empresa, debidamente actualizado según la variación experimentada por el índice de precios al consumidor entre el último día del mes anterior al del último balance y el último día del mes anterior a aquél en que se produzca la enajenación. El citado valor actualizado deberá incrementarse y/o disminuirse por los aportes, retiros o disminuciones de capital ocurridos entre la fecha del último balance y la fecha de la enajenación, para lo cual dichos aumentos o disminuciones deberán reajustarse según el porcentaje de variación experimentada por el índice de precios al consumidor entre el último día del mes que antecede a aquél en que ocurrieron y el último día del mes anterior al de la enajenación”.

valor, que era conocido también como valor contable, era el que se determinaba conforme a normas y principios contables<sup>63</sup>.

El problema que plantea lo anterior es que el valor al que se registran los inmuebles en la contabilidad preparada conforme a las reglas que hoy son generalmente aceptadas, rara vez corresponde a su valor histórico reajustado<sup>64</sup>, por lo mismo, no es posible ya afirmar que, como regla general, el costo tributario equivale al valor de libros de un bien raíz.

Por lo mismo, no deben confundirse las normas tributarias aplicables en la especie con las instrucciones contenidas en la Norma Internacional de Contabilidad N° 13 y N° 16 pues, conforme a lo instruido por el Director del SII “los principios contables no son compatibles con las disposiciones o normas tributarias, atendido a que ambos campos o ámbitos (contable-tributario) otorgan tratamientos diferentes a determinadas partidas, originándose con ello las denominadas diferencias permanentes y temporales, tales contribuyentes, para los efectos de determinar la base imponible sobre la cual cumplen con sus obligaciones tributarias, deben efectuar al resultado financiero que arroje el balance los ajustes necesarios con el objeto de calcular el resultado tributario que ordena determinar la Ley de la Renta para la aplicación del impuesto de primera categoría que les afecta”<sup>65</sup>.

En consecuencia, el costo tributario será su valor tributario al cierre del ejercicio del año anterior, conforme a los numerales 2<sup>66</sup> y 3 del artículo 41 de la LIR, lo que dependerá de si el inmueble es activo fijo<sup>67</sup> o realizable<sup>68</sup>. En términos generales, el costo tributario de los inmuebles del activo fijo equivaldrá al valor de adquisición reajustado menos la depreciación del artículo 31 N° 5 de la LIR, en cambio, de no ser aplicable la depreciación, el costo corresponderá solo al valor de adquisición reajustado.

---

<sup>63</sup> VERGARA HERNÁNDEZ (2010) p. 12.

<sup>64</sup> Debido a que lo más común es que, para preparar los estados financieros, se pida la valorización de los inmuebles, sea que ellos se califiquen en la partida propiedades de inversión o en el ítem propiedades plantas y equipos, en la contabilidad los bienes raíces irán figurando a su valor justo en los registros contables de las empresas.

<sup>65</sup> Oficio N° 293, de 2006.

<sup>66</sup> En el artículo 41, N° 2 de la LIR se habla de valor neto y el *Diccionario básico tributario contable* del SII lo define como el término “utilizado para referirse al valor que adquiere una variable al descontarle una cantidad determinada. Como, por ejemplo, el ingreso neto, las ganancias netas, valor neto depreciable, etc. El Valor Neto también se relaciona con la base imponible sobre la cual se aplica el Impuesto al Valor Agregado (IVA)”.

<sup>67</sup> Oficio N° 2.237, de 1982, Oficio N° 6.161, de 1977.

<sup>68</sup> Oficio N° 4.617, de 1992.

En el caso que el enajenante sea un contribuyente sujeto al régimen de la letra A, del artículo 14 ter de la LIR, es aplicable el numeral i), de la letra a), del N° 3, de dicha norma, por lo que el costo tributario de los activos fijos físicos que no puedan depreciarse corresponderá al valor de la inversión efectivamente realizada, reajustada de acuerdo a la variación del IPC en el período comprendido entre el mes que antecede al de la inversión y el mes anterior al de su enajenación<sup>69</sup>.

Ahora bien, cuando se trata de inmuebles, no es posible depreciar el valor de los terrenos<sup>70</sup>, por no estar sujetos a desgaste o agotamiento durante su uso o empleo, por tanto, el valor o costo de dichos terrenos puede ser reconocido como tal en la oportunidad en que sean enajenados<sup>71</sup>.

Por lo anterior, es fundamental que se encuentre separado el valor del terreno de las construcciones en él edificadas, y si esto no es así, porque fueron adquiridos conjuntamente en un solo acto y en los documentos que acrediten dicha adquisición no están separados los valores, se debe utilizar uno de los siguientes procedimientos<sup>72</sup>:

- a) El contribuyente puede efectuar una tasación comercial del terreno, a la fecha de adquisición del inmueble, sin perjuicio de las facultades generales de fiscalización del SII respecto de dicha tasación; o bien,
- b) Puede determinar el porcentaje que representa el valor de tasación fiscal del terreno, en el valor de tasación fiscal total del inmueble.

El porcentaje determinado en la forma indicada, aplicado sobre el valor de adquisición del inmueble, determinará el valor de adquisición del terreno, para los efectos tributarios ya comentados, utilizando los valores de tasación fiscal tanto del terreno como del total del inmueble, que se encuentran disponibles en la página del SII.

En aquellos casos en que no pueda aplicarse lo anterior, el avalúo del terreno deberá consultarse al SII.

La forma en que se determinará el impuesto de primera categoría e impuesto global complementario o el impuesto adicional, en definitiva, dependerá del régimen en que se encuentre el contribuyente de primera categoría, esto es si está sujeto al régimen del artículo 14 A), 14 B), 14 C) o 14 ter letra A de la LIR<sup>73</sup>.

---

<sup>69</sup> Al respecto, la Ley N° 21.210 derogó el artículo 14 ter a contar del 1 de enero de 2020.

<sup>70</sup> Oficio N° 1.190, de 1997.

<sup>71</sup> Oficio N° 5, de 2018.

<sup>72</sup> Oficio N° 5, de 2018.

<sup>73</sup> Al respecto, cabe hacer presente que, a contar del 1 de enero de 2020, la Ley N° 21.210 de 2020, que moderniza la legislación tributaria, eliminó el régimen atribuido del artículo 14 A) y derogó el régimen establecido en el artículo 14 Ter letra A.

Es importante recordar que el costo de venta puede ser modificado por el llamado *goodwill* tributario que, en esencia, distribuye el mayor valor pagado por acciones o derechos de una sociedad que es absorbida entre los activos que se transmiten producto de la absorción. Considerando que dicha regulación excede el ámbito de este estudio, no entraremos en los detalles de la misma<sup>74</sup>.

## **12.2 CONTRIBUYENTES QUE DETERMINEN EL IMPUESTO DE PRIMERA CATEGORÍA SOBRE RENTAS PRESUNTAS**

La Circular N° 44, de 2016, solo hace mención al caso del enajenante que es persona jurídica, indicando que en dicho caso se aplica lo señalado en el inciso final del artículo 41 de la LIR, no siéndole aplicable lo dispuesto en el N° 8, del artículo 17 de la LIR y numeral XVI del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780.

Dichas normas también le son aplicables a las personas jurídicas o entidades constituidas en el exterior, salvo que se hayan establecido en el país conforme al N° 1, del artículo 58 de la LIR, en cuyo caso, se encuentran en la situación indicada en el N° 3.2.2) de la Circular N° 44, de 2016, indicados en el punto anterior.

La circular no aborda la omisión de las leyes N° 20.780 y N° 20.899, referente a cuando el propietario es una persona natural sujeto al impuesto de primera categoría sobre rentas presuntas, esto es, un empresario individual, sin embargo, el SII ha entendido que tal caso se enmarca dentro de la hipótesis de la letra b), del N° 8, del artículo 17 de la LIR<sup>75</sup> y, por consiguiente, el costo será el valor de adquisición reajustado, sin perjuicio de las normas contenidas en el numeral XVI, del artículo tercero, de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780.

## **12.3 PERSONAS NATURALES NO AFECTAS A IMPUESTO DE PRIMERA CATEGORÍA SOBRE RENTAS EFECTIVAS**

A estos contribuyentes les es aplicable la letra b), del N° 8, del artículo 17 de la LIR y, por regla general, el costo tributario corresponde al valor de adquisición de los bienes, debiendo considerarse como parte integrante de este, los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien y que se hayan informado al SII, todo reajustado.

Lo anterior es la regla general y a su vez, la norma permanente de la reforma tributaria contenida en la Ley N° 20.780 (modificada por la Ley N° 20.899), pero existen excepciones contenidas en el numeral XVI, del artículo tercero, de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780, en que se deberá atender a la fecha de adquisición o enajenación del inmueble, tal como se indica a continuación:

---

<sup>74</sup> Al respecto consultar GONZÁLEZ SILVA, Luis (2016): “Modificación al tratamiento tributario del menor valor de inversión (*goodwill* tributario)”, *Revista de Estudios Tributarios*, N° 12, pp. 333-347.

<sup>75</sup> Oficio N° 1.379, de 2019.

Bienes raíces adquiridos hasta el 31 de diciembre de 2003 o derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, cualquiera sea la fecha de su enajenación.

En estos casos el costo de venta corresponderá al valor inicial de adquisición reajustado de los bienes raíces o de los derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, sin que puedan formar parte de aquel los desembolsos incurridos en mejoras de ningún tipo<sup>76</sup>.

Bienes raíces adquiridos a partir del 1 de enero de 2004 y hasta el 28 de septiembre de 2014 o derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, siempre que su enajenación se produzca a contar del 1 de enero de 2017.

El contribuyente tiene la posibilidad de elegir el costo de venta entre las siguientes alternativas:

El valor inicial de adquisición, más los desembolsos incurridos en las mejoras que se indican, todo reajustado.

Avalúo fiscal del inmueble respectivo al 1 de enero de 2017.

Valor de mercado del inmueble respectivo, determinado al 29 de septiembre de 2014, acreditado fehacientemente por el contribuyente e informado al SII al 30 de junio de 2016, conforme lo establece la Resolución Exenta N° 29, del 5 de abril de 2016.

Bienes raíces o derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídas en comunidad, adquiridas a partir del 29 de septiembre de 2014 en adelante, que se enajenan a partir del 1 de enero de 2017. En este caso el costo de venta corresponderá al valor de adquisición, más los desembolsos incurridos en las mejoras señaladas, todo reajustado.

Bienes raíces o derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, que enajenen hasta el 31 de diciembre de 2016, independiente de la fecha de adquisición<sup>77</sup>.

En este caso se aplican las normas que se encontraban vigentes antes de la aplicación de la Ley N° 20.780 y su simplificación, es decir, se debe considerar el costo de adquisición más su corrección monetaria.

En los casos en que proceda reconocer como costo de venta las mejoras, las personas naturales propietarias de los inmuebles podrán considerar como costo de venta el valor de adquisición reajustado, incrementado por los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien, efectuadas por el enajenante o un tercero, siempre que hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante, y se declaren hasta el 30 de junio del año siguiente que se encuentre terminada la mejora (obra se encuentre en condiciones de ser

---

<sup>76</sup> Circular N° 13 de 2014, modificada por Circular N° 44, de 12 de julio de 2016 (N°1, de la letra C), del N°4, del Apartado II). Precisada y aclarada por Circular N°15, de 17 de marzo de 2014.

<sup>77</sup> Obedece a que se aplican las normas que estaban vigente antes de la publicación de la Ley 20.780 y su simplificación contenida en la Ley 20.899.

usada), para ser incorporadas en la determinación del avalúo fiscal de la respectiva propiedad, conforme lo establecido en la Resolución Ex. N° 80, de 29 de septiembre de 2015.

La mencionada resolución indica que las mejoras a que se refiere la resolución que se hayan efectuado a contar del 1 de enero de 2004 y hasta el 31 de diciembre de 2014, sobre aquellos bienes adquiridos en dicho período, deberán ser informadas al SII hasta el 31 de diciembre del año 2015. Si el bien raíz es enajenado con anterioridad a la fecha de declaración que corresponda, según lo precisado en el párrafo anterior, la declaración de las mejoras deberá ser presentada hasta el 31 de diciembre del año en que ocurrió tal enajenación<sup>78</sup>.

En un anexo se agrega un esquema respecto de la determinación del costo que puede resultar útil como guía para comprender esta materia.

#### **12.4 CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES EN LA DETERMINACIÓN DEL COSTO DE VENTA**

Si bien existen otros casos relacionados con transacciones nacionales y otros relativos a operaciones internacionales, este artículo se limitará a las circunstancias de mayor ocurrencia.

##### **12.4.1 BIENES RAÍCES AGRÍCOLAS**

Respecto de los bienes raíces agrícolas, existe una circunstancia especial relativa al tratamiento tributario de la primera enajenación de dichos predios, posterior al cambio de régimen de renta presunta a renta efectiva, propiciada por la Ley N° 20.780 o por el artículo 5° transitorio de la Ley N° 18.985, la cual se encuentra regulada por Circular N° 37, de 2015, modificada por la Circular N° 39, de 2016<sup>79</sup>.

La Circular N° 37 antes indicada, señala que, para estos efectos, se considerará como primera enajenación la que efectúe un contribuyente acogido al régimen de renta presunta hasta el 31 de diciembre de 2015, respecto del bien raíz enajenado, cuando esta se efectúe a partir del 1 de enero de 2016, estando obligatoriamente en el régimen de renta efectiva según contabilidad completa por disposición del artículo 34 de la LIR.

##### **12.4.1.1 SITUACIÓN CONTEMPLADA EN EL NUMERAL 6), DEL N° IV, DEL ARTÍCULO TERCERO DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE LA LEY N° 20.780 MODIFICADA POR LA LEY N° 20.899**

De acuerdo con la disposición antes indicada, la primera enajenación de los predios agrícolas que, a contar del 1 de enero de 2016, realicen los contribuyentes que tributan sobre

---

<sup>78</sup> Resolución Ex. N° 80, de 29 de septiembre de 2015.

<sup>79</sup> Existe una situación especial relativa a la determinación de los costos en la explotación de bienes raíces agrícolas que se encuentran acogidos a las normas forestales, en donde resulta crucial conocer y acreditar la época en que fueron realizadas las plantaciones para así distinguir si son aplicables las normas del Decreto Supremo 871 de 1982 o las del Decreto Supremo 1.341 de 1998, pero por referirse ello a la explotación y no de enajenación, serán materia de otro artículo.

renta efectiva según contabilidad por aplicación de lo dispuesto en el artículo 34 de la LIR y que se encontraban acogidos a renta presunta hasta el 31 de diciembre de 2015, será considerado ingreso no renta el valor de enajenación, incluido el reajuste del saldo de precio, pero sólo hasta:

- a) El valor de adquisición del inmueble agrícola respectivo, reajustado en el porcentaje de variación experimentado por el IPC entre el último día del mes anterior a la adquisición y el último día del mes que antecede al término del año comercial anterior a aquel en que se efectúa la enajenación.
- b) El valor del avalúo fiscal del inmueble agrícola respectivo, a la fecha de enajenación.
- c) El valor comercial del predio determinado según la tasación que, para este solo efecto, practique el SII<sup>80</sup>. Esta norma no es aplicable a las enajenaciones que se efectúen con posterioridad a la entrada en vigencia de la primera tasación de bienes raíces de la primera serie, que se haga con posterioridad al 1 de enero de 2016, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 17.235; y
- d) El valor comercial del predio, incluyendo solo los bienes que contempla la Ley N° 17.235, determinado por un ingeniero agrónomo, forestal o civil, con, a lo menos, diez años de título profesional. Dicho valor debe ser aprobado y certificado por una firma auditora registrada en la autoridad financiera, o por una sociedad tasadora de activos, según lo señalado en el N° 2, del numeral 6), del N° IV, del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la ley<sup>81</sup>.

En el caso de la letra d) mencionada anteriormente, esta debe efectuarse durante el primer año en que el contribuyente determine sus rentas efectivas según contabilidad completa, recordando lo indicado anteriormente sobre lo que debe entenderse como primera enajenación, por lo que la tasación debe estar hecha hasta el 31 de diciembre de 2016.

De no ocurrir lo contrario, el costo de venta determinado no podrá ser considerado por el contribuyente como una alternativa válida.

La Ley N° 20.780, tiene otras consideraciones especiales en el caso que el contribuyente haya optado por el valor comercial fijado por alguien externo al SII, consistente en que la enajenación se produzca con posterioridad al tercer año calendario después de producido el cambio de régimen, ya que si esta se produce antes, solo se considerará costo de venta, y por ende ingreso no renta, el valor de adquisición del bien raíz agrícola debidamente reajustado, debiendo reversar las cuentas de activo y de ingreso diferido correspondientes.

También existen otras obligaciones que deben cumplirse en el caso de la tasación externa, relativas a los profesionales externos que realicen la tasación, por ejemplo, estar inscritos en el registro que lleve el SII, la forma en que deben comunicar la tasación, la responsabilidad que les asiste en el desempeño de su cometido, etc.

---

<sup>80</sup> Reclamable conforme a las reglas generales.

<sup>81</sup> Letras a), b), c) y d) del número 1, del inciso primero, del numeral 6), del N° IV, del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley 20.780 modificada por la Ley 20.899.

Respecto de estas sociedades tasadoras, se mantienen vigentes las instrucciones impartidas por el SII a través de la Circular N° 6, de 1991, según lo establecido en el N° 3, del número 6), del numeral IV, del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780.

Finalmente, si el contribuyente opta por alguna de las alternativas señaladas en la letra b) –avalúo fiscal vigente a la fecha de la enajenación– y c) –tasación comercial efectuada por el SII– indicadas anteriormente, debe sujetarse al procedimiento establecido en la Circular N° 19, de 1991.

#### **12.4.1.2 CIRCUNSTANCIA CONTEMPLADA EN EL ARTÍCULO 5° TRANSITORIO DE LA LEY N° 18.985**

El número 11), del artículo 17 de la Ley N° 20.780, derogó a contar del 1 de enero de 2016, los artículos 4° al 7° de la Ley N° 18.985. Sin embargo, la Ley N° 20.780<sup>82</sup> modificada por la Ley N° 20.899, establece que son también aplicables a los contribuyentes que desde el 1 de enero de 1991, en adelante, hayan debido tributar sobre renta efectiva determinada según contabilidad completa, en virtud de las reglas establecidas en la letra b), del N° 1, del artículo 20 de la LIR, en los términos establecidos en el derogado artículo 5° transitorio de la Ley N° 18.985<sup>83</sup>.

En virtud de lo anterior, se aplican en estos casos, las instrucciones contenidas en la letra e) del numeral N° 4), del N° IV del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780 modificada por la Ley N° 20.899.

Con la Ley N° 20.899 de 2016, se especificó el plazo para presentar la tasación del valor comercial y a qué fecha debía ser este valorado, indicando que se podrá efectuar la tasación comercial hasta el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con su valor al 31 de diciembre de 2016<sup>84</sup>.

#### **12.4.2 COSTO DE VENTA EN LA SUCESIÓN POR CAUSA DE MUERTE Y DONACIÓN**

Se encuentra regulado en la primera parte de la letra f), del número 8, del artículo 17 de la LIR y en la Circular N° 44, de 2016, en el punto 3.6.1, letra c)<sup>85</sup>.

El costo de venta que tendrá derecho a usar el heredero o cesionario adjudicatario sobre los bienes adjudicados en la partición de una comunidad hereditaria, para los efectos de

---

<sup>82</sup> Número 4, del numeral 6), del N° IV, del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780 modificada por la Ley N° 20.899.

<sup>83</sup> Oficio N° 2.001, de 2017 y Oficio N° 2.560, de 2016.

<sup>84</sup> Oficio N° 2.001, de 2017.

<sup>85</sup> Oficio N° 459, de 2015.

determinar el mayor valor que provenga de su enajenación, será aquel que resulte de aplicar las normas de valoración contenidas en los artículos 46, 46 bis y 47 de la Ley N° 16.271, sobre Impuesto a las Herencias, Asignaciones y Donaciones.

Es decir, y tal como lo aclara la mencionada Circular N° 44, el costo tributario de los bienes adjudicados corresponderá al valor que ellos tenían al momento de deferirse la herencia de conformidad con las normas legales indicadas, cualquiera sea la naturaleza de los bienes adjudicados en la partición de la comunidad hereditaria, debiendo reajustarse dicho valor de acuerdo a la variación del IPC entre el último día del mes anterior al de la apertura de la sucesión y el mes anterior al de la enajenación.

La letra a), del artículo 46 de la Ley N° 16.271 señala que para determinar el monto sobre el cual deba aplicarse el impuesto, se considerará el valor que tengan los bienes al momento de deferirse la herencia y tratándose de los bienes raíces, corresponderá al avalúo con que figuren los bienes raíces en esa fecha para los efectos del pago de las contribuciones, sin embargo, los inmuebles adquiridos dentro de los tres años anteriores a la delación se estimarán en su valor de adquisición, cuando este fuere superior al de avalúo y siempre que, a juicio exclusivo del SII, dicho valor de adquisición se ajustare al valor real del bien adquirido.

De esta forma, para valorizar el bien raíz de acuerdo al avalúo fiscal, se debe ser propietario del inmueble por al menos tres años conforme a lo indicado en la parte final de la letra a) del artículo 46 de la Ley N° 16.271. También se utilizará el avalúo fiscal cuando este valor sea superior al valor de adquisición, cualquiera sea la fecha de adquisición.

Situación similar se produce en la enajenación de derechos sociales de sociedades de personas que son propietarias de un bien raíz, ya que ahí es aplicable la letra f) del artículo 46 de la Ley N° 16.271 y, por lo tanto, su valorización para los efectos del impuesto a las herencias, corresponderá al valor de los bienes del activo de la sociedad respectiva de acuerdo a las reglas del mismo artículo 46. De esta manera, si la sociedad de que se trate es propietaria de bienes raíces como únicos bienes del activo, la valorización de los derechos sociales corresponderá al avalúo con que figuren los bienes raíces para el pago de contribuciones al momento de deferirse la herencia, o a su valor de adquisición si fuere superior al de avalúo, para los inmuebles adquiridos dentro de los tres años anteriores a la delación, según lo establecido en el artículo 46 letra a) del mismo cuerpo legal<sup>86</sup>.

Sin perjuicio de lo anterior, el inciso sexto, de la letra b), del número 8 del artículo 17 de la LIR, establece un crédito por impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte de la Ley N° 16.271, consistente en que el contribuyente podrá deducir como crédito contra el impuesto respectivo, en la proporción que le corresponda, el impuesto sobre la asignación por causa de muerte, que señala la Ley N° 16.271, declarado y pagado sobre dichos bienes.

Lo anterior, siempre que se produzca la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, adquiridos por sucesión por causa de muerte, efectuada por personas naturales que no determinen el

---

<sup>86</sup> Oficio N° 1.454, de 2013.

impuesto de primera categoría sobre rentas efectivas<sup>87</sup>, por lo que dicho crédito sería imputable solo al impuesto global complementario (o al impuesto único sustitutivo, según la opción que haya elegido el contribuyente) o el impuesto adicional<sup>88</sup>, que grave el mayor valor que exceda el límite de 8.000 UF, según lo señala la Circular N° 44, de 2016 del SII.

Resulta importante destacar que las limitantes indicadas anteriormente están contenidas en la mencionada circular y no en la ley, por lo que podría ser discutible que el crédito opere solo cuando se grave el mayor valor que exceda el límite de 8.000 UF o desatendiendo dicho monto, se enajene dentro de los plazos de 4 o 1 año o se venda a un relacionado. Sustenta tal posición el hecho que la materia está contenida bajo el título b) “Enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, efectuada por personas naturales”, cuestión que se da en la especie y, además, el crédito por impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte está al final de dicho título, sin que se exija el cumplimiento de los requisitos indicados en los párrafos anteriores, cuestión que sí se indicó para el impuesto único contenido en el párrafo anterior.

Independiente de lo anterior el SII ha propuesto una fórmula para determinar el monto del crédito utilizable, consistente en:

$$\text{Crédito} = \text{IHP} \times (\text{VBR} / \text{VLTA})$$

Cabe recordar que el inmueble adquirido por sucesión por causa de muerte o donación (como también por lo indicado en los párrafos 2° y 4° del Título V del Libro II del Código Civil o por prescripción) es un ingreso no renta de conformidad al artículo 17 N° 8 de la LIR.

### 12.4.3 COSTO EN CASO DE TÉRMINO DE GIRO

Conforme lo dispuesto en la parte final del artículo 17 N° 8 letra f) de la LIR<sup>89</sup> el valor de costo para fines tributarios de los bienes que se le adjudiquen, corresponderá a aquel que haya registrado la empresa de acuerdo a las normas de la presente ley al término de giro de acuerdo a lo establecido en el artículo 38 bis”.

Por consiguiente, el costo tributario de los inmuebles adjudicados a los propietarios, comuneros, socios o accionistas, corresponderá al valor en que estos fueron registrados en la determinación del capital propio tributario de la empresa, a la fecha de término de giro, conforme a lo dispuesto en el N° 1, del artículo 41 de la LIR, reajustado. Este valor de costo

---

<sup>87</sup> Conforme al nuevo texto del artículo 17 N° 8 de la LIR, vigente a contar del 1 de enero de 2020, se requiere que el bien raíz enajenado por la persona natural no se encuentre asignado a su empresa individual.

<sup>88</sup> La Ley 20.899 de 2016 incorporo la posibilidad que se impute contra el impuesto adicional.

<sup>89</sup> Norma que con la Ley N° 21.210 se encuentra contenida en el actual artículo 17 N° 8 letra g) de la LIR.

para los bienes adjudicados, debe ser certificado al adjudicatario respectivo por la empresa, en la forma y plazo que establezca el SII mediante resolución<sup>90</sup>.

Dicho valor es el que rige por sobre el asignado en la adjudicación respectiva tal como lo señala la Circular N° 44, de 2016.

Resulta interesante lo indicado en la parte final de la letra f), del inciso 1°, del N° 8, del artículo 17 de la LIR<sup>91</sup>, relativo a que no constituye renta, la adjudicación de bienes que se efectúe en favor del propietario, comunero, socio o accionista con ocasión de la liquidación o disolución de una empresa o sociedad, en tanto, la suma de los valores tributarios del total de los bienes que se le adjudiquen, no exceda del capital que haya aportado a la empresa, determinado en conformidad al número 7 del artículo 17 de la LIR, más las rentas o cantidades que le correspondan en la misma, al término de giro.

La Circular N° 44, de 2016, señala que cuando un propietario, comunero, socio o accionista se adjudique uno o más bienes en un valor que exceda el tope referido en la letra c) precedente, dicho exceso constituirá renta para aquellos, la que se entenderá percibida o devengada a la fecha de la adjudicación y deberá considerarse clasificada en el N° 5, del artículo 20 del referido cuerpo legal y, por tanto, afecta con el impuesto de primera categoría e impuesto global complementario o impuesto adicional, según corresponda.

Cabe tener presente que mediante la Ley N° 20.899 se obliga a la empresa a certificar al adjudicatario respectivo lo anterior, en la forma y plazo que establezca el SII, lo que hizo mediante la Resolución N° 74, de 2016<sup>92</sup>.

De esta forma, las empresas, comunidades o sociedades señaladas en el artículo 38 bis de la LIR, deben certificar a sus dueños, comuneros, socios o accionistas, el valor de costo para fines tributarios, a la fecha de término de giro, de los bienes que estos se adjudiquen en la disolución o liquidación de aquellas, utilizando para ello el modelo de certificado que se adjunta como anexo a la referida resolución, debiendo registrar en la columna (4) el valor de costo para fines tributarios de los bienes adjudicados, en pesos (\$), el que debe ser determinado conforme al artículo 41 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, a la fecha de término de giro.

Cuando un propietario, comunero, socio o accionista se adjudique uno o más bienes en un valor que exceda el tope referido, dicho exceso constituirá renta para aquellos, la que se entenderá percibida o devengada a la fecha de la adjudicación y deberá considerarse

---

<sup>90</sup> Circular 44, de 2016 pp. 58-60 y MATUS FUENTES, Marcelo (2017): “Sobre la adjudicación y venta posterior de inmuebles” *Revista de Derecho Tributario* Universidad de Concepción, pp.57-58.

<sup>91</sup> Norma contenida en el actual artículo 17 N° 8 letra g) de la LIR.

<sup>92</sup> La Resolución 74 indica que la omisión de dicho certificado se sanciona conforme a lo indicado en el artículo 109 del CT.

clasificada en el N° 5 del artículo 20 de la LIR, quedando afecta con el impuesto de primera categoría e impuesto global complementario o impuesto adicional, según corresponda<sup>93</sup>.

Además, la Ley N° 20.899 incorporó en la parte final del número 6 del artículo 38 bis de la LIR, que en dicha adjudicación no corresponde aplicar lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario, o en el inciso cuarto, del número 8, del artículo 17 de esta ley, por lo que el costo así determinado parecería en principio inalterable por la administración tributaria<sup>94</sup>.

#### **12.4.4 COSTO EN CASO DE LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD CONYUGAL**

Si bien no constituye renta la adjudicación de bienes en la liquidación de una sociedad conyugal a favor de cualquiera de los cónyuges o de uno o más de sus herederos, o de los cesionarios o ambos, resulta relevante establecer cuál será el costo del inmueble adjudicado para futuras enajenaciones que, conforme a la Circular N° 44, de 2016, corresponderá al valor de adjudicación de los mismos, el que en todo caso deberá corresponder a su valor corriente en plaza al momento de la referida adjudicación. Dicho valor se reajustará de acuerdo con la variación del IPC entre el mes anterior al de la adjudicación y el mes anterior al de la enajenación<sup>95</sup>.

#### **12.4.5 ¿QUÉ OCURRE CON EL FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO?**

En este punto resulta interesante mencionar el caso de la persona natural que financió la adquisición de un inmueble con un crédito hipotecario ya que, en este caso, el costo de adquisición corresponde al valor de compra del inmueble, y si los intereses hipotecarios no se benefician con el artículo 55 bis de la LIR, parece razonable que ellos sean parte del costo.

Lo anterior atendido a que el costo de adquisición de un bien raíz debe contemplar los egresos efectivamente incurridos en su adquisición y no cabe duda de que, sin mediar el crédito hipotecario, la gran mayoría de las personas no podría adquirirlos.

Lo indicado no ha sido materia de ley, ni fue interpretado por la administración, lo que obedece al hecho que, antes de la Ley N° 20.780 las personas naturales (cumpliendo con los

---

<sup>93</sup> Circular 44, de 2016 p. 59.

<sup>94</sup> El actual número 5 del artículo 38 bis de la LIR, vigente a contar del 1 de enero de 2020, no excluye la aplicación de la facultad de tasación contenida en el inciso cuarto, del número 8, del artículo 17 de la LIR, cuando el valor de los bienes adjudicados sea notoriamente superior al valor comercial de los bienes de características y ubicación similares, o de los corrientes en plaza, considerando las circunstancias en que se realiza la operación.

<sup>95</sup> El actual artículo 17 N°8 letra g) de la LIR, vigente a contar del 1 de enero de 2020, incorporó como ingreso no renta la adjudicación de bienes en la liquidación de una comunidad de bienes a favor de cualquiera de los convivientes civiles, o sus herederos o cesionarios, ya sea que se trate de personas naturales o no. Adicionalmente, para todos los casos contemplados en esta norma se estableció expresamente que el valor de adquisición para fines tributarios de los bienes que se le adjudiquen corresponderá al valor de adjudicación.

demás requisitos) que enajenaban bienes raíces no tenían tope para que el mayor valor fuese ingreso no renta, hecho que cambió con la dictación de la mencionada ley, ya que a partir de su entrada en vigencia el hecho no gravado se limita a 8.000 UF.

El problema es más evidente al comparar el tratamiento de la misma operación efectuada por un contribuyente de la primera categoría, que tienen derecho a rebajar como gastos los intereses de conformidad con lo indicado en el N° 1 del artículo 31 de la LIR.

### **13. TRIBUTACIÓN DEL MAYOR VALOR**

Ahora corresponde analizar los diferentes regímenes tributarios a los que se puede someter el mayor valor determinado en conformidad con las reglas anteriores.

#### **13.1 TRIBUTACIÓN NORMAL: IMPUESTO DE PRIMERA CATEGORÍA, IMPUESTO GLOBAL COMPLEMENTARIO O IMPUESTO ADICIONAL**

Conforme al inciso 3°, de la número 8, del artículo 17 de la LIR, las enajenaciones de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad, efectuadas por contribuyentes que determinen el impuesto de primera categoría sobre rentas efectivas, sean o no personas naturales, no se rigen por lo dispuesto en el N° 8, del artículo 17 de la LIR, por lo que las referidas rentas (el total del mayor valor) se gravan de acuerdo al Título II de la LIR, esto es, con el impuesto de primera categoría e impuesto global complementario o impuesto adicional, según corresponda, sobre la base de la renta percibida o devengada, de acuerdo al régimen de tributación al que se encuentre sujeto<sup>96</sup>-,<sup>97</sup> por tratarse de rentas clasificadas en el N° 5, del artículo 20 de la LIR.

En el caso de contribuyentes acogidos al artículo 14 ter letra A,<sup>98-99</sup> ellos tributarán con el impuesto de primera categoría e impuesto global complementario o impuesto adicional, sobre la renta percibida o devengada, separadamente del régimen simplificado, esto es, sin considerar los demás resultados obtenidos por la empresa.

Por lo anterior, no se aplica la exención del impuesto de primera categoría establecida en la letra d), del N° 3, de la letra A, del artículo 14 ter de la LIR.

A su turno, los dueños, comuneros, socios o accionistas de la empresa, comunidad o sociedad respectiva, acogida al referido régimen de la letra A, del artículo 14 ter de la LIR, que se mantengan al término del ejercicio respectivo, que sean contribuyentes de impuesto global complementario o impuesto adicional, según corresponda, se afectarán con dichos

---

<sup>96</sup> El texto de este inciso fue eliminado por la reforma tributaria contenida en la Ley 21.210 de 2020.

<sup>97</sup> El texto de este inciso fue eliminado por la reforma tributaria contenida en la Ley N° 21.210 de 2020.

<sup>98</sup> Oficio N° 1.304, de 2018.

<sup>99</sup> Régimen eliminado por la reforma tributaria contenida en la Ley 21.210 de 2020.

impuestos finales sobre la renta determinada por la empresa, comunidad o sociedad que les sea atribuida en conformidad a lo dispuesto en las letras a) o b), del N° 3, de la letra A), del artículo 14 de la LIR.

Por otra parte, el empresario individual, comunero, socio o accionista de una empresa que determine rentas efectivas y no lo haga mediante contabilidad completa, se afectará con el impuesto global complementario o impuesto adicional, según corresponda, en el mismo ejercicio en que la renta proveniente de la enajenación sea devengada o percibida, conforme a lo dispuesto en el N° 1, de la letra C), del artículo 14 de la LIR<sup>100</sup>.

Si la renta es obtenida por una empresa extranjera, el adquirente nacional de dicho bien, deberá retener el 35% de la cantidad remesada al exterior por concepto de impuesto adicional y enterarlo en arcas fiscales hasta el día doce del mes siguiente al de su retención, según lo dispuesto en los artículos 74 y 79 de la LIR.

### **13.2 INGRESO NO RENTA DE 8.000 UF**

En esta situación se encuentran los contribuyentes que enajenen bienes raíces situados en Chile o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, cumpliendo con todos los requisitos legales indicados en la letra b), del número 8, del artículo 17 de la LIR, pero solo hasta las 8.000 UF<sup>101</sup>. Cabe recordar que los ingresos no renta, no se declaran ni se afectan con ningún impuesto de la LIR.

Los requisitos legales y copulativos son que (1) la enajenación debe realizarse sobre bienes o derechos o cuotas de bienes situados en Chile; (2) el enajenante debe ser una persona natural, (3) no determina impuesto de primera categoría sobre la base de renta efectiva y (4) debe realizarse la enajenación cumpliendo con los plazos de uno o cuatro años según sea el caso.

Estos requisitos se cumplen en el caso que el enajenante sea un empresario individual que tributa en renta presunta, por lo que de verificarse los demás requisitos establecidos en la letra b), del N° 8, del artículo 17 de la LIR, el mayor valor sería un ingreso no renta<sup>102</sup>.

Sobre este punto resulta interesante lo indicado por el SII<sup>103</sup> respecto a que el aporte o retiro que haga el empresario individual de su contabilidad solo genera efectos tributarios respecto del valor al que se aportó y retiró, que debe ser su valor tributario y,

---

<sup>100</sup> Circular N° 44, de 2016.

<sup>101</sup> GONZÁLEZ SILVA, Luis. (2019): “Mayor valor en la enajenación de bienes raíces, o de derechos o cuota sobre dichos bienes poseídos en comunidad” *Revista de Estudios Tributarios*, (21), pp. 295-310.

<sup>102</sup> Oficio N° 1.377, de 2019.

<sup>103</sup> Oficio N° 404, de e 2019 y Oficio N° 241, de 2020. De manera similar Oficio N° 3.492 de 2000 y Oficio N° 385, de 2014.

consecuentemente, ellos en nada modifican la fecha de adquisición, que sigue siendo aquella registrada en el respectivo conservador de bienes raíces.

Respecto al mayor valor obtenido por la enajenación de un inmueble de uso personal, por ejemplo, destinado a la vivienda familiar, que no forma parte del giro, actividades o negociaciones de la empresa individual y, por ese hecho, no debe estar asignado a la contabilidad, su mayor valor queda sujeto a las reglas que determinan el ingreso no renta<sup>104</sup>.

En caso que el propietario que enajena un inmueble sea una persona natural que únicamente obtiene rentas gravadas con impuesto global complementario por el artículo 42 N° 2 de la LIR y rentas de arrendamiento de bienes raíces no agrícolas que no han sido efectivamente gravadas con impuesto de primera categoría, el servicio ha entendido<sup>105</sup> que cumple con el requisito de no determinar impuesto de primera categoría en base a renta efectiva pudiendo acceder a lo indicado en el artículo 17, N° 8, letra b), de la LIR, o en el artículo tercero transitorio, numeral XVI, de la Ley N° 20.780, existiendo algunos matices en un criterio anteriormente planteado<sup>106</sup>.

Lo anterior es concordante con lo que señalaba la Circular N° 70, de 2015<sup>107</sup>, al considerar que una persona natural no determina el impuesto de primera categoría sobre rentas efectivas cuando desarrolla una actividad por la cual solo obtiene rentas exentas del impuesto de primera categoría, solo obtiene rentas afectas al impuesto global complementario, etc.

### **13.2.1 NATURALEZA DEL BENEFICIO DE LAS 8.000 UF**

El mayor valor será un ingreso no renta, hasta las 8.000 UF, considerando todas las enajenaciones realizadas a partir del 1 de enero de 2017 sobre los inmuebles adquiridos a contar del 1 de enero de 2004. De esta forma, el ingreso no renta es un beneficio personal del contribuyente por todas las operaciones de este tipo que realice en el tiempo y no un monto que se determine por cada venta.

Como ya se indicó previamente, los bienes adquiridos antes del 31 de diciembre de 2003, por personas naturales que no determinan el impuesto a la renta sobre rentas efectivas, se sujetan a las normas que se encontraban vigentes antes de la publicación de la Ley N° 20.780, cualquiera sea la fecha de enajenación, aspecto de suma importancia al no establecer un tope

---

<sup>104</sup> Oficio N° 1.199, de 2014, Oficio N° 528, de 2018, Oficio N° 1.688, de 2019.

<sup>105</sup> Oficio N° 2.541, de 2017.

<sup>106</sup> Si la empresa individual vende un inmueble no agrícola que arrendaba, estará exenta del impuesto de primera categoría por las rentas del arrendamiento, pero por haber escogido determinar su renta según contabilidad completa, no podrá acogerse al régimen del artículo 17 N° 8 de la LIR. Oficio N° 2.107, de 2017.

<sup>107</sup> Derogada por la Circular 44, de 2016.

para que el mayor valor fuera considerado ingreso no renta como ocurre ahora con las 8.000 UF.

En relación con los inmuebles acogidos a los beneficios del D.F.L. N° 2, de 1959, la administración fiscal indicó<sup>108</sup> que el mayor valor obtenido de la enajenación de una vivienda económica objeto del D.F.L. N° 2 es un ingreso no renta en virtud de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 15 en concordancia con lo establecido en el N° 29, del artículo 17 de la LIR, por lo que dicho ingreso no debe ser considerado para efectos del cómputo de las 8.000 UF.

Queda planteada una duda interesante, ¿es el pronunciamiento anterior aplicable a las enajenaciones que no se realicen mediante la opción de compra de un contrato de *leasing*? Por exceder el ámbito de este estudio, la cuestión no será analizada en el presente artículo.

### 13.2.2 NORMAS DE RELACIÓN

No se enajena a un relacionado en los términos que establece el artículo 17 N° 8 inciso 2° de la LIR<sup>109</sup>.

De acuerdo a lo indicado por el SII<sup>110</sup>, constituirá siempre renta sujeta a la tributación con impuesto global complementario o impuesto adicional, sobre la renta percibida o devengada que corresponda, el mayor valor obtenido en la enajenación de toda clase de bienes, en los siguientes casos<sup>111</sup>:

- (i) en las enajenaciones que efectúen los socios de sociedades de personas o accionistas de sociedades anónimas cerradas, o accionistas de sociedades anónimas abiertas dueños del 10% o más de las acciones, con la empresa o sociedad respectiva;
- (ii) en las enajenaciones efectuadas con una empresa o sociedad en la que tenga intereses. Se entiende que el enajenante tiene interés en una empresa o sociedad cuando existe una vinculación patrimonial o un interés económico entre el enajenante y el adquirente, ya sea en forma directa o indirecta;

---

<sup>108</sup> Oficio N° 933, de 2018.

<sup>109</sup> Regulado extensamente en la letra b), de la letra F), del N° 3.1.1) de la Circular 44, de 2016, por lo que no será analizada en este artículo.

<sup>110</sup> Oficio N° 2.541, de 2017.

<sup>111</sup> El texto de este inciso fue modificado por la reforma tributaria contenida en la Ley N° 21.210, estableciendo al respecto que en las enajenaciones efectuadas por el propietario a una sociedad de personas o anónima cerrada en que participe directa o indirectamente; o, al cónyuge, conviviente civil o parientes ascendientes o descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad; o, a un relacionado en los términos del número 17 del artículo 8° del Código Tributario; o, a los directores, gerentes, administradores, ejecutivos principales o liquidadores, así como a toda entidad controlada directamente o indirectamente por estos últimos, el mayor valor obtenido se gravará con impuestos finales en base devengada.

(iii) en las enajenaciones efectuadas al cónyuge o a sus parientes, ascendientes o descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad;

(iv) en las enajenaciones o cesiones efectuadas a empresas relacionadas o del mismo grupo empresarial en los términos de los artículos 96 al 100 de la Ley N° 18.045, cualquiera sea la naturaleza jurídica de las entidades respectivas, salvo las que efectúen al cónyuge o a los parientes hasta el segundo grado de consanguinidad de las personas señaladas en la letra c), de este último artículo.

Es importante saber que la relación debe existir al momento de la enajenación o cesión de las acciones o derechos sociales de que se trate.

### **13.2.3 PLAZO PARA LA ENAJENACIÓN**

Entre la fecha de enajenación y adquisición debe transcurrir más de uno o cuatro años, según sea el caso, ya que tal como lo exige la norma, 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.

Recordar que existen otros requisitos que deben verificarse para que el mayor valor sea considerado un ingreso no renta que han sido tratados en otros apartados de este artículo.

### **13.3 EL MAYOR VALOR SE AFECTA SOLO CON LOS IMPUESTOS FINALES**

En este caso, el mayor valor queda gravado con el impuesto global complementario o impuesto adicional. Ello aplica a en los siguientes casos:

#### **13.3.1 CONTRIBUYENTES QUE AGOTARON LAS 8.000 UF**

En esta situación se encuentran los contribuyentes que han cumplido con todos los requisitos señalados en el punto anterior, para considerar el mayor valor obtenido en la enajenación de esta clase de bienes como ingreso no renta, pero dicho monto excede el límite de 8.000 UF, o este se encuentra agotado.

En este caso, se gravará el mayor valor obtenido con el impuesto global complementario o con el impuesto adicional, según corresponda, en el año comercial en que la renta proveniente de la enajenación de los bienes en referencia sea percibida o devengada, a elección del contribuyente, debiendo dejar constancia de su elección en la declaración anual de impuesto a la renta, a que se refiere el N° 1, del artículo 65 de la LIR, para efectos de su fiscalización, la cual una vez ejercida, no podrá ser modificada con posterioridad<sup>112</sup>.

Si el contribuyente domiciliado o residente en Chile opta por gravar el mayor valor sobre la base de la renta devengada podrá, a su vez, elegir reliquidar el impuesto global complementario, conforme a lo establecido en el numeral iv), de la letra a), del inciso 1°, del

---

<sup>112</sup> Circular 44, de 2016, p. 44.

Nº 8, del artículo 17 de la LIR, entendiéndose devengado por parcialidades durante el período de años comerciales en que los bienes o derechos de estos, estuvieron bajo el dominio del enajenante o cedente, hasta un máximo de 10 años<sup>113</sup>.

Además, estos contribuyentes podrán optar por remplazar el impuesto global complementario por el impuesto único sustitutivo, que será analizado en el siguiente punto.

### **13.3.2 PERSONAS NATURALES QUE NO PUEDEN ACOGERSE AL BENEFICIO DE LAS 8.000 UF**

También se afectará con impuestos finales, según corresponda, a los contribuyentes personas naturales que enajenen bienes raíces situados en Chile o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, que no determinan impuesto de primera categoría en base a renta efectiva; y hayan enajenado incumpliendo los demás requisitos, es decir, que entre la fecha de enajenación y adquisición haya transcurrido menos de uno o cuatro años, según sea el caso; o haya enajenado a un relacionado en los términos que establece el artículo 17 Nº 8 inciso 2º de la LIR.

Sin perjuicio de ser evidente, en ninguno de estos casos resulta aplicable el ingreso no renta hasta el límite de 8.000 UF, atendido a que no se cumplió con todos los requisitos para ello.

Cuando se enajene sin cumplir el plazo de 1 o 4 años, el contribuyente persona natural que no determine el impuesto de primera categoría sobre renta efectiva, el mayor valor obtenido, se gravará con el impuesto global complementario o impuesto adicional, según corresponda, en el año comercial en que la renta proveniente de la enajenación de los bienes en referencia sea percibida o devengada, a elección del contribuyente<sup>114</sup>. Este contribuyente podrá optar por reliquidar el impuesto global complementario, según la interpretación de la Circular Nº 44, de 2016.

Si se enajena a un relacionado, se gravará el mayor valor obtenido, con el impuesto global complementario o impuesto adicional, según corresponda, en el año comercial en que la renta proveniente de la enajenación de los bienes en referencia sea percibida o devengada, lo primero que ocurra, no teniendo derecho a elección como en el caso anterior. Estos contribuyentes no tienen derecho a reliquidar el impuesto global complementario declarado sobre la base de la renta devengada, tal como lo señala el inc. 2º, del Nº 8 del art. 17 de la LIR<sup>115</sup>.

---

<sup>113</sup> Las instrucciones se encuentran impartidas en la letra c), de la letra F), del Nº 3.1.1) de la Circular 44 de 2016.

<sup>114</sup> En el suplemento del SII del AT 2018, se señala que si la renta ha sido totalmente percibida no puede optarse por devengada, pero ello no fue indicado en el suplemento del AT 2019.

<sup>115</sup> Agregado mediante la Ley 20.899, Art. 8º Nº 1 d), iv), de fecha 08.02.2016.

### **13.4 EL MAYOR VALOR SE ENCUENTRA AFECTO A IMPUESTO ÚNICO SUSTITUTIVO**

Esta es una opción que tienen los contribuyentes sujetos al impuesto global complementario, que cumpliendo los requisitos legales para considerar el mayor valor como ingreso no renta, han sobrepasado el límite de las 8.000 UF y optaren por gravar el referido mayor valor sobre la base de la renta percibida, pero con el impuesto único, cuya tasa es de 10%<sup>116</sup>.

Este impuesto es de declaración anual y tiene el carácter de único y sustitutivo, por cuanto el mayor valor no se afecta con ningún otro tributo de la LIR y sustituye al impuesto global complementario que correspondería en principio aplicar.

Respecto del impuesto único, surge la duda si debiera exigirse el requisito de no enajenar a un relacionado, atendido a que el inc. 5º, de la letra b), del número 8 del art. 17 de la LIR, señala que tendrán derecho a esta opción las enajenaciones que cumplan con los requisitos señalados en los párrafos precedentes, y la norma relativa a las ventas a los relacionados se encuentra después, en el inciso 2º, del N° 8 del art. 17 de la LIR.

### **14. ¿QUÉ OCURRE SI EL CONTRIBUYENTE NO DECLARA EL MAYOR VALOR PROVENIENTE DE LA ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES?**

Si dicha circunstancia es advertida por el SII dentro de los plazos de prescripción, el enajenante será objeto de una fiscalización en que se analizará si existe un impuesto a pagar, y de ser así, será determinado por medio de una liquidación de impuestos. El contribuyente podrá declarar el impuesto o reliquidar lo declarado siempre que lo realice antes de que el SII notifique válidamente una liquidación.

El problema que podría presentarse es cuál será el costo de venta que se fijará en los casos en que el contribuyente tiene derecho a elección (bienes adquiridos entre el 1 de enero de 2004 y 28 de septiembre de 2014) o pudiera elegir el impuesto final para el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces, ya que en dicho caso podría entenderse que su derecho a opción precluyó en el tiempo en que debió declarar el mayor valor.

Esto no se encuentra resuelto en la legislación tributaria, ni en las instrucciones emanadas por el SII y requiere de un análisis más profundo que podría ser materia de otra publicación, sin embargo, preliminarmente podría sostenerse que para resolver dicha interrogante debiera resolverse conforme a las normas generales en materia impositiva, teniendo siempre presente las normas aplicables de acuerdo a quien es el enajenante, época en que adquirió y vendió el inmueble y demás requisitos señalados en el presente artículo.

Sin perjuicio de lo anterior, existe una alusión al problema planteado en la Circular N° 44 de 2016, que señala; *“El contribuyente deberá dejar constancia de la opción tomada en la declaración anual de impuesto a la renta, a que se refiere el N° 1, del artículo 65 de la LIR,*

---

<sup>116</sup> De acuerdo al inciso 4º, de la letra b), del N° 8 del artículo 17 de la LIR, modificado por el numeral iv. de la letra d. del N°1 del artículo 8.- de la Ley 20.899.

*para efectos de su fiscalización, la cual una vez ejercida, no podrá ser modificada con posterioridad”.*

Sin perjuicio de lo anterior, nada obsta a que el contribuyente solicite la opción (rectificar el impuesto global complementario o pagar el impuesto único) mediante la vía administrativa conforme al artículo 36 bis del CT o judicialmente mediante un reclamo tributario, en la medida que sostenga y acredite que por error o causa no imputable a él, no declaró el mayor valor en el F22 y por consiguiente no ejerció la opción (rectificar o impuesto único) o que al efectuar la declaración respectiva no ejerció la opción.

## 15. CONCLUSIONES

Como conclusión, es posible afirmar que el legislador decidió afectar una mayor cantidad de las rentas obtenidas en la enajenación de bienes raíces al establecer más requisitos para que sean calificadas como ingreso no renta.

De esta forma, el legislador limitó el monto que puede ser considerado ingreso no renta, fijándolo en 8.000 UF por contribuyente.

También estableció que estas nuevas exigencias y limitantes se apliquen a los bienes que fueron adquiridos a partir del 1 de enero de 2004, que sean enajenados partir del 1 de enero de 2017, situación que parece inapropiada, ya que las modificaciones debieron ser aplicables sobre los bienes que hayan sido adquiridos con posterioridad a la publicación de la Ley N° 20.780.

Por esta razón, los propietarios de inmuebles adquiridos antes del 1 de enero de 2004, siempre que sean personas naturales que no determinan el impuesto a la renta sobre rentas efectivas, se encuentran en una posición de ventaja, ya que todo el mayor valor será un ingreso no renta, en la medida que cumplan con los requisitos vigentes a esa época.

El mayor valor de un inmueble familiar, enajenado después del 1 de enero de 2017, siempre será considerado ingreso no renta, en la medida que no esté contabilizado en una actividad del impuesto de primera categoría sobre rentas efectivas al momento de la venta y cumpla los demás requisitos legales.

Los inmuebles acogidos a los beneficios del D.F.L. N° 2 de 1959 podrían estar en una situación distinta conforme lo indicado en el Oficio N° 933, de 2018.

El empresario individual sujeto a impuesto de primera categoría sobre rentas presuntas y el empresario individual que no contabilizó un inmueble para el desarrollo de sus actividades del impuesto de primera categoría, cumplen con el requisito de ser persona natural y no encontrarse sujeto de impuesto de primera categoría sobre rentas efectivas, por lo que, de cumplir con los demás requisitos, el mayor valor obtenido en la enajenación del inmueble será ingreso no renta.

El crédito por el pago del impuesto a la herencia podría ser aplicable no solo a las circunstancias indicadas en la Circular N° 44, de 2016.

El contribuyente, en algunos casos, tiene la facultad de elegir el costo de venta para determinar la base imponible del Impuesto a la Renta.

En términos generales el costo de venta corresponderá al valor de adquisición reajustado, más las mejoras cuando corresponda, salvo cuando el contribuyente pueda elegir la opción del avalúo fiscal o la tasación comercial siempre que haya sido informada oportunamente. En el caso de producirse *goodwill* o *badwill*, el costo de los inmuebles podría alcanzar al valor de mercado, lo que deberá ser registrado por la sociedad para efectos fiscales.

El SII no puede actuar más allá de los plazos de fiscalización, sin embargo, el contribuyente siempre deberá acreditar el costo de venta, cualquiera sea la fecha en que lo adquirió.

Existe una discriminación, que pudiera ser arbitraria, respecto de los propietarios de bienes raíces agrícolas y no agrícolas, ya que los primeros pueden reconocer como costo de venta el avalúo fiscal a la fecha de enajenación o la tasación comercial que tenían los bienes al 31 de diciembre de 2016, mientras los segundos pueden utilizar el avalúo fiscal al 1 de enero de 2017 o la tasación comercial al 28 de septiembre de 2014.

Finalmente, y considerando que el costo de venta corresponde al valor de adquisición, sería importante definir si en él se deben incluir los intereses por crédito hipotecario pagados para su adquisición.

## 16. BIBLIOGRAFÍA

### Libros y artículos

Araya Schnacke, Gabriel (1974): *Síntesis explicativa de las modificaciones tributarias de un año de gobierno* (Santiago, Contable Editores).

Bell Escalona, Eduardo (1960): *Jurisprudencia tributaria de la Corte Suprema* (Valparaíso, Litográfica Universo).

Carvallo Hederra, Sergio (1963): *Legislación tributaria chilena* (Santiago, Editorial Universitaria).

Cuevas Ozimica, Alberto (2014): “Evolución del régimen de tributación a la renta en Chile y la reforma de 1984”, *Revista de Estudios Tributarios*, N° 9, pp. 9-48.

Emilfork Soto, Elizabeth (2005): “Las comunidades hereditarias en la Ley de Impuesto a la Renta (artículo 5° LIR: La ficción del «muerto vivo»)”, *Revista de Derecho*, N° 217-218, año LXXIII, pp. 35-79.

Flores Durán, Gloria y Vergara Quezada, Gonzalo (2014): *Desafíos en tiempos de reformas tributarias. Fundamentos, objetivos y control* (Santiago, Thomson Reuters).

González Silva, Luis (2016): “Modificación al tratamiento tributario del menor valor de inversión (goodwill tributario)”, *Revista de Estudios Tributarios*, N° 12, pp. 333-347.

González Silva, Luis. (2019): “Mayor valor en la enajenación de bienes raíces, o de derechos o cuota sobre dichos bienes poseídos en comunidad”, *Revista de Estudios Tributarios*, (21), pp. 295-310.

Leighton Puga, Miguel (1966): *El impuesto a las ganancias de capital* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).

Massone Parodi, Pedro (1996): *El impuesto a la renta* (Valparaíso, Edeval).

Matus Fuentes, Marcelo (2017): “Sobre la adjudicación y venta posterior de inmuebles”, *Revista de Derecho Tributario* Universidad de Concepción, pp. 55-58.

Ministerio de Hacienda, Dirección de Presupuestos y Servicio de Impuestos Internos (1977): *Reforma tributaria* (Santiago, Talleres Gráficos de Gendarmería).

Parra Muñoz, Augusto (1976): “Teoría general del impuesto a la renta”, *Revista de Derecho* pp. 95-125.

Rencoret Bravo, Álvaro (1950): *El impuesto sobre la renta* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).

Rencoret Bravo, Álvaro (1975): *El impuesto sobre la renta* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).

Servicio de Impuestos Internos (sin fecha): *Diccionario básico tributario contable*.

Vergara Hernández, Samuel (2010): “Tasación fiscal como medida antielusión o antievasión”, *Revista de Estudios Tributarios*, N° 2, pp. 87-180.

Vergara Quezada, Gonzalo (2013): “Factores de conexión en el impuesto adicional”, *Revista de Estudios Tributarios*, N° 8, pp. 55-130.

Vergara Quezada, Gonzalo (2019): “Los sistemas de imposición a la renta”, *Revista de Estudios Tributarios*, N° 21, pp. 95-151

Winter S., Rodrigo y Lecaros S., Pedro (2016): “Análisis comparativo sobre enajenaciones directas e indirectas de sociedades chilenas realizadas por entidades extranjeras”, *Revista de Estudios Tributarios*, N° 13, pp. 9-36.

### **Textos normativos**

Constitución Política de la República de Chile de 1925.

Código Tributario.

Decreto Supremo N° 1.341, de 1998.

Decreto Supremo N° 871, de 1982.

D.F.L. N° 371, de 1954.

D.L. N° 593, de 1932.

Ley sobre Impuesto a la Renta.

Ley N° 3.996, publicada en el Diario Oficial el 2 de enero de 1924.

Ley N° 5.427, publicada en el Diario Oficial el 28 de febrero de 1934.

Ley N° 8.419, publicada en el Diario Oficial el 10 de mayo de 1954.

Ley N° 12.120, publicada en el Diario Oficial el 30 de octubre de 1956.

Ley N° 15.564, publicada en el Diario Oficial el 14 de febrero de 1964.

Ley N° 18.489, publicada en el Diario Oficial el 4 de enero de 1986.

Ley N° 20.488, publicada en el Diario Oficial el 3 de enero de 2011.

Ley N° 20.630, publicada en el Diario Oficial el 27 de septiembre de 2012.

Ley N° 20.780, publicada en el Diario Oficial el 29 de septiembre de 2014.

Ley N° 20.899, publicada en el Diario Oficial el 8 de febrero de 2016.

Ley N° 21.210, publicada en el Diario Oficial el 24 de febrero de 2020.

Historia de la Ley N° 3.996.

### **Sentencias**

*Forestal y Comercial Playa Negra Ltda. con SII* (2012): Corte Suprema, 20 de diciembre de 2012 (casación en el fondo), rol N° 6698-2010.

*Otero Alvarado Jorge con Fisco de Chile* (2008): Corte Suprema, 1 de septiembre 2008, (casación en el fondo), rol N° 638-2007.

Tribunal Constitucional, 31 de enero de 2013, rol N° 2038-2011.

### **Instrucciones administrativas**

Circular N° 100, de 1975.

Circular N° 11, de 1988.

Circular N° 20, de 2010.

Circular N° 13, de 2014.

Circular N° 15, de 2014.

Circular N° 44, de 2016.

Circular N° 49, de 2016.

Oficio N° 2.470, de 1975.

Oficio N° 6.161, de 1977.

Oficio N° 4.610, de 1978.

Oficio N° 2.237, de 1982.

Oficio N° 4.617, de 1992.

Oficio N° 1.999, de 1994.

Oficio N° 2.060, de 1995.

Oficio N° 3.150, de 1996.

Oficio N° 1.190, de 1997.

Oficio N° 4.176, de 1999.

Oficio N° 3.492 de 2000.

Oficio N° 3.745, de 2001.

Oficio N° 1.693, de 2002.

Oficio N° 293, de 2006.

Oficio N° 2.386, de 2007.

Oficio N° 549, de 2010.

Oficio N° 1.934, de 2010.

Oficio N° 492, de 2011.

Oficio N° 1.454, de 2013.

Oficio N° 385, de 2014.

Oficio N° 1.199, de 2014.

Oficio N° 459, de 2015.

Oficio N° 2.947, de 2015.

Oficio N° 2.560, de 2016.

Oficio N° 3.386, de 2016.

Oficio N° 2.001, de 2017.

Oficio N° 2.107, de 2017.

Oficio N° 2.541, de 2017.

Oficio N° 5, de 2018.

Oficio N° 528, de 2018.

Oficio N° 933, de 2018.

Oficio N° 1.304, de 2018.

Oficio N° 404, de e 2019.

Oficio N° 1.377, de 2019.

Oficio N° 1.379, de 2019.

Oficio N° 1.590, de 2019.

Oficio N° 1.591, de 2019.

Oficio N° 1.688, de 2019.

Oficio N° 3.137, de 2019.

Oficio N° 241, de 2020.

Suplemento N° 6(11)-18, del 23 octubre de 1967.

**17. ANEXO.**

Esquema de la normativa aplicable en la determinación del costo de venta:

