IDET
INSTITUTO DE ESTUDIOS TRIBUTARIOS

H&G ADVISORY
ASESORES TRIBUTARIOS Y CONTABLES

Enajenación de Bienes Raíces

Hernán Verdugo Scarabello

CAMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO

A partir del 1° de enero de 2017, la letra b), del N° 8, del artículo 17 de la LIR, sustituida por la Ley N° 20.780, en concordancia con el numeral XVI del artículo tercero de las disposiciones transitorias de dicha ley, ambos modificados a su vez por la Ley N° 20.899, regulan el tratamiento tributario del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas sobre dichos bienes raíces poseídos en comunidad, que efectúen personas naturales que no determinen IDPC sobre rentas efectivas, estableciendo al efecto una serie de normas tanto en relación a la determinación del resultado de la operación, como al régimen de tributación aplicable.

Normas a recordar

Modificaciones a la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR

Enajenación de bienes raíces

La Ley N°21.210, modifico el artículo 17 letra b) de la Ley sobre Impuesto a la Renta

La Ley sustituyó completamente la letra b) del N° 8 del artículo 17, estableciendo cambios respecto de la tributación en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad.

Modificaciones a la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR

Enajenación de bienes raíces.

Debe tratarse de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad.

En consecuencia, las enajenaciones de inmuebles situados en el extranjero no se gravarán conforme esta letra b), sino con el IDPC e IGC o IA, según corresponda

Se clasifican en el N° 5 del artículo 20, en atención a lo dispuesto en el artículo en el inciso primero del artículo 41 B de LIR.

Bienes asociados a la norma.

La determinación del resultado tributable en la enajenación de los bienes raíces se origina en la diferencia entre su precio o valor de enajenación o cesión y su costo tributario.

Para ello, corresponderá considerar primeramente el precio o valor de la enajenación.

Fecha de adquisición y de enajenación.

Habiendo operado la tradición como modo de adquirir el dominio, ya sea respecto del enajenante o del nuevo adquirente, deberá estarse a la fecha de la inscripción del respectivo título en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces (CBR).

Situación especial, en el caso que el enajenante adquirió el dominio de los bienes por sucesión por causa de muerte, para efectos del cómputo de los plazos deberá estarse a la fecha de la apertura de la sucesión la que, de acuerdo con el artículo 955 del Código Civil, corresponde al momento de la muerte del causante.

Determinación de la tributación aplicable en las enajenaciones de la letra b) del N° 8 del articulo 17 de LIR

Momento o fecha de adquisición del inmueble o derechos sobre el bien raíz.

Valor de adquisición

Se conformará por el valor de adquisición del bien respectivo, así como por los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado su valor.

El valor de adquisición de los bienes raíces o de los derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad, el cual corresponde al valor en que dichos bienes se incorporaron al patrimonio del enajenante.

En el caso de una adjudicados en la partición de una comunidad hereditaria, o con ocasión de la liquidación o disolución de una empresa o sociedad que termina su giro, o en la liquidación de la comunidad que se forma con motivo de la disolución de la sociedad conyugal o de la comunidad de bienes tratándose de una acuerdo de unión civil, deberá estarse a lo dispuesto en las letras f), g) y h) del N° 8 del artículo 17.

Las mejoras actualizadas pueden ser parte del costo de adquisición, se deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Debe tratarse de mejoras que hayan aumentado el valor del bien.
b) Las mejoras deben haber sido declaradas ante el SII

Costo Tributario.

Ejemplo:

I. Antecedentes.

Porcentaje de derechos adquiridos sobre bien raíz no agrícola	80%
Valor de los derechos adquiridos, reajustado a la fecha de enajenación	$ 50.000.000
Fecha de adquisición	14-09-2012
Monto de mejoras útiles realizadas al bien raíz no agrícola, reajustadas a la fecha de enajenación	$ 15.000.000
Porcentaje de derechos enajenados (del total del bien raíz no agrícola)	60%

II. Desarrollo.

$$\frac{\text{Porcentaje de derechos enajenados}}{\text{Porcentaje de derechos adquiridos}} = \frac{60\%}{80\%} = 75\%$$

Valor de las mejoras reajustadas que corresponde al porcentaje de derechos enajenados	$ 15.000.000	x	80%	x	75%	=	$ 9.000.000
Valor reajustado de los derechos adquiridos	$ 50.000.000	x	75%			=	$ 37.500.000
Costo tributario total de los derechos enajenados							$ 46.500.000

Ejemplo

Costo tributario + Mejoras

Tratándose de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas sobre dichos bienes raíces poseídos en comunidad, adquiridos antes del 1° de enero de 2004, cualquiera sea la fecha de su enajenación, la determinación del costo tributario se sujetará a las disposiciones de la LIR según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014, esto es, el costo tributario de dichos bienes será equivalente al valor de adquisición de los mismos debidamente reajustado.

Situación especial, adquiridos a partir del 1° de enero de 2004 y hasta el 28 de septiembre de 2014, siempre que su enajenación se efectúe a contar del 1° de enero de 2017, el enajenante podrá optar entre cualquiera de los siguientes costos tributarios, en la medida que cumpla los requisitos para ello:

a) El valor inicial de adquisición más los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor venal del inmueble, reajustados de acuerdo a la variación del IPC (informadas al SII)

b) El avalúo fiscal vigente al 1° de enero de 2017, reajustado.

c) El valor de mercado determinado al 29 de septiembre de 2014, debidamente reajustado, acreditado fehacientemente e informado a este Servicio hasta el 30 de junio de 2016, en la forma establecida en la Resolución Exenta N° 29 de 2016.

Situación especial del costo.

1) “.....De acuerdo a la letra b) del N° 8 del art. 17 de la LIR, y las instrucciones emitidas por este Servicio, cada cónyuge es dueño de una cuota sobre el inmueble, de manera que la tributación se determinará sobre cada uno de ellos, en su calidad de enajenante de dicha cuota.

   Las 8.000 UF se considerarán ingreso no renta respecto del mayor valor determinado por cada cónyuge (propiedad adquirida 2009), por la cuota del inmueble que enajena.”

2) “...El costo de adquisición o tributario de los bienes raíces adquiridos como forma de pago de la compensación económica será el que se haya fijado en el acuerdo suscrito con su ex cónyuge y aprobado por el tribunal respectivo.

   Para acogerse al ingreso no constitutivo de renta por 8.000 unidades de fomento y a la opción de pago del impuesto único y sustitutivo del 10%, debe transcurrir un año entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz, considerándose para ello la fecha de la inscripción del respectivo título en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces...”

Tributación del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces.

1) Oficio N°2.721 el 07-09-2022
2) Oficio N°2.354 del 22-10-2020

El mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces o de sus derechos o cuotas poseídos en comunidad, quedará afecto al siguiente tratamiento tributario:

INR hasta el límite de 8.000 UF

El mayor valor obtenido por el contribuyente en cada ejercicio irá **sumándose y gozando del carácter de INR hasta completar el referido límite de 8.000 UF**

Este ingreso no renta supone la concurrencia de los siguientes requisitos copulativos:

(a) La enajenación no debe ser efectuada a personas relacionadas.
(b) Debe tratarse de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad.
(c) Que transcurran los plazos que contempla la norma.

Tributación del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces.

En caso que el enajenante sea un contribuyente con domicilio o residencia en Chile, este podrá tributar con un impuesto único y sustitutivo (IUS) del IGC, con tasa de 10%, sobre base percibida.

Este IUS es de declaración anual, la que deberá ser presentada en el mes de abril de cada año, respecto de las rentas percibidas en el año comercial anterior.

Por otro lado, los contribuyentes domiciliados o residentes en Chile podrán optar por reliquidar su IGC sobre la base de la renta devengada, en cuyo caso resultarán aplicables las normas sobre reliquidación indicadas para el caso de la enajenación de acciones y derechos sociales.

El contribuyente deberá dejar constancia de la opción tomada en la declaración anual de impuesto a la renta,

Tributación del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces.

Detalle	$
Precio enajenación devengado (cuotas 2024 y 2025)	500.000.000
Parte del precio pagado y devengado 2024	250.000.000
Parte del precio pagado y devengado 2025	250.000.000
Costo Tributario	(200.000.000)
INR 8.000 UF	(280.887.840)
Mayor valor afecto a impuesto	19.112.160
Utilidad percibida 2024 a declarar AT 2025	9.556.080
Utilidad restante 2025 a declarar AT 2026	9.556.080
Total	19.112.160

La parte de la utilidad percibida ($9.556.080) se declara en el F-22 AT 2025; en las L-11 o L-64 y el saldo para ejercicios siguientes.

Ejemplo

Tributación del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces.

Opción Impuesto Único del 10% en la enajenación de bienes raíces.

Los contribuyentes que determinen un mayor valor en la enajenación de bienes raíces, para efectos de declarar el IGC sobre la base de la renta devengada, debe reliquidar hasta en 10 años.

La decisión se materializa en el Recuadro Nº2 el F-22 en el código 1064 del recuadro.

Año Tributario	Mayor valor Actualizado	Años Propiedad	Mayor Valor	Efecto F-22
2021	25.000.000	5	5.000.000	L-27
2022	25.000.000	5	5.000.000	L-27
2023	25.000.000	5	5.000.000	L-27
2024	25.000.000	5	5.000.000	L-27
2025	25.000.000	5	5.000.000	L-11

Ejemplo

Tributación del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces, opción reliquidación IGC por ganancias de capital, según art. 17 Nº8 letras b) LIR

La norma señalada se aplicará siempre que entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz transcurra un plazo que exceda de un año.

El plazo será de cuatro años en caso de una enajenación de un bien raíz producto de una subdivisión de terrenos, urbanos o rurales, o derivado de la construcción de edificios por pisos o departamentos, incluyendo en este caso las bodegas y los estacionamientos, el que se contará desde la adquisición o la construcción.

Cuando la enajenación ocurra antes del plazo del año o de los cuatro años, el mayor valor obtenido se gravará como un ingreso conforme a las reglas generales, esto es, con el IDPC e impuestos finales.

Plazo para aplicar la tributación de la letra b) del N°8 del artículo 17 de la LIR

1) "...Tratándose de un inmueble en que una parte fue adquirida antes del 1° de enero de 2004 y la parte restante con fecha posterior, deberá aplicarse a cada parte el tratamiento tributario que le corresponda según la legislación aplicable a la fecha de adquirirse cada parte, cumpliendo los requisitos legales respectivos."

2) "...Para efectos de la LIR y aprovechar el INR de hasta 8.000 UF, la fecha que se considera para el cómputo del plazo de al menos un año entre la adquisición y la enajenación del inmueble es aquella en que se efectuó la inscripción de dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces a nombre del adquirente. El plazo es un requisito de carácter objetivo que no puede ser desvirtuado demostrando falta de habitualidad."

Plazo de compa del inmueble

1) Oficio N°1.540 de 24.05.2023
2) Oficio N° 3.498 del 14.12.2021

La norma señalada se aplicará siempre que entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz transcurra un plazo que exceda de un año.
La enajenación de bienes raíces a los sujetos indicados en el párrafo segundo del N° 8 del artículo 17 la tributación con impuestos finales aplicará sobre la base de renta devengada.

En este sentido no se podrá reliquidar el IGC y no se aplica el INR de las 8.000 UF ni la opción del impuesto del 10%

Norma Relacionado (Inciso segundo del N°8 del artículo 17 LIR)

"...,si la enajenación de dichos bienes se efectúa 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...."

Enajenación a parte relacionada.

1) “.....no se consideran las operaciones entre hermanos, ya que, en lo referido al parentesco, la norma solo alude a los ascendientes o descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad, esto es, se considera el parentesco por consanguinidad en línea recta y no en línea.”

2) “.....Por lo tanto, para los efectos de aplicar lo dispuesto en las normas antes indicadas, debe entenderse que la persona que concurre a la formación o constitución de una sociedad a través del respectivo aporte, se encuentra relacionada con la sociedad que se constituye, y a la que, acto seguido, enajena el bien aportado.”

Enajenación a parte relacionada.

1) Oficio N°2226 de 17.08.2023
2) Oficio N°549 de 6.04.2010

Recuadro N° 2							
Conceptos	**Según art. 17 N°8 letra b) de la LIR**		**Enajenaciones a partes relacionadas**		**Otras enajenaciones afectas**		
Precios de enajenaciones del conjunto de los bienes raíces	1055		1981		1982		+
Menos: valor de adquisición de los bienes raíces reajustados	1056		1983		1984		-
Menos: mejoras que hayan aumentado el valor de los bienes raíces reajustadas	1057		1985		1986		-
Mayor o menor valor percibido o devengado	1058		1987		1988		=
Menos: ingreso no renta equivalente a 8.000 UF o saldo del ejercicio anterior	1060						-
Mayor valor percibido o devengado afecto a impuesto	1061						=
Saldo de ingreso no renta a utilizar en los ejercicios siguientes	1062						=
Mayor valor percibido en enajenaciones efectuadas en el ejercicio	1099						
Mayor valor devengado a declarar en el año tributario actual	1847						
Mayor valor devengado y no percibido a declarar en los años tributarios siguientes	1100						
Mayor valor percibido en el ejercicio por enajenaciones efectuadas en el ejercicio anterior	1114						
Régimen de tributación							
Mayor valor percibido según códigos 1099, 1114, o devengado según código 1987 afectos al IGC o IA, a trasladar a códigos 1891; según código 1988 afecto a IDPC e IGC o IA a trasladar a código 1895 o 1912, y a código 1891, según corresponda	1063		1989		1990		
Mayor valor devengado según código 1847 anterior afecto a IGC a reliquidar, según instrucciones código 1033					1064		
Mayor valor percibido según códigos 1099 y 1114 anteriores afecto al impuesto único y sustitutivo con tasa 10%, a trasladar a código 1043					1065		

Nota:

- Código 1891corresponde L-11 (Base IGC)
- Código 1895corresponde L-58 (IDPC)
- Código 1912 corresponde L-58 (IDPC renta exterior)
- Código 1033 corresponde L-27 (reliquidación)
- Código 1043 corresponde L-64 (impuesto 10%)

Recuadro N°2

Determinación mayor o menor valor obtenido por personas naturales en las enajenaciones de bienes raíces, no asignados a su empresa individual.

Cambios recuadro N°2 AT 2025

Nuevos códigos AT 2025

Código 1981.

Precios de enajenaciones del conjunto de los bienes raíces; se debe registrar el precio de enajenación devengado del conjunto de los bienes raíces o derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en CM, según corresponda, ***situados en Chile, enajenados a partes relacionadas durante el año calendario 2024***

Código 1982.

Precios de enajenaciones del conjunto de los bienes raíces; se debe registrar el precio de enajenación percibido o devengado del conjunto de los bienes raíces o derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en CM, según corresponda***, situados en Chile o en el extranjero***, de corresponder, enajenados durante el año calendario 2024, debidamente reajustado hasta el 31.12.2024.

De acuerdo al inciso final del N° XVI del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780, el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, por ***personas naturales*** que no determinen el IDPC sobre rentas efectivas, siempre que hayan sido adquiridos antes del ***1°de enero de 2004***, cualquiera sea la fecha de su enajenación, se sujetará a las disposiciones de la LIR, según su texto vigente al 31 de diciembre de 2014. (Ingreso no renta)

El SII interpretó que una persona natural determina el IDPC sobre rentas efectivas en el caso de enajenaciones de bienes raíces de acuerdo con el inciso final del N° XVI del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780, ello ocurre si al momento de la enajenación del bien, este formaba parte del giro, actividades o negociaciones de su empresa individual.

Tributación de los contribuyentes que enajenen bienes raíces, o derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, adquiridos hasta el 31 de diciembre de 2003, cualquiera sea la fecha de su enajenación

1) “……El mayor valor obtenido por una sociedad acogida al régimen de renta presunta en la enajenación de un bien raíz deberá tributar bajo el régimen general (IDPC e IGC o IA, según corresponda), atendido que dicha renta corresponde a aquellas clasificadas en el N° 5 del art. 20 de la LIR. Es irrelevante si el bien raíz fue adquirido antes o después del 1° de enero de 2004 porque no es aplicable el numeral XVI) del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780”

2) “…..la nuda propiedad no es un derecho real distinto del de propiedad, siendo el usufructo una limitación a los derechos que el primero otorga a su titular, de manera que la consolidación del usufructo con la nuda propiedad no implica una enajenación ni altera la fecha de adquisición del mismo……..De esta manera, habiéndose adquirido el inmueble el año 1983, resulta aplicable la normativa vigente al 31.12.2014.”

Propiedad adquirida antes del 2004

1) Oficio N°2230 del 22-07-2022
2) Oficio N°3467 del 28-11-2022

De acuerdo con el N° XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N°20.780, el enajenante de bienes raíces dispone de opciones de costo tributario cuando los hubiere adquirido con anterioridad al 29 de septiembre de 2014, fecha de entrada en vigencia de la Ley N°20.780.

No obstante las modificaciones dispuestas por la Ley, las enajenaciones que se realicen a partir del ***1° de enero de 2020*** igualmente podrán considerar, para la determinación de su costo tributario, lo dispuesto en el referido N° XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780, en la medida que hubieren cumplido con las exigencias de la norma.

Opciones de costo tributario en la enajenación de bienes raíces adquiridos desde el 1° de enero de 2004 hasta el 28 de septiembre de 2014

Consideraciones en la declaración anual del impuesto Global Complementario AT2025 y crédito

	TIPOS DE RENTAS Y REBAJAS	CRÉDITO POR IMPUESTO DE PRIMERA CATEGORÍA				RENTAS Y REBAJAS		
		CON OBLIGACIÓN DE RESTITUCIÓN		SIN OBLIGACIÓN DE RESTITUCIÓN				
		S/D	C/D	S/D	C/D			
11	Mayor valor en la enajenación de bienes raíces situados en Chile				1890	1891		+
27	Reliquidación IGC por ganancias de capital, según art. 17 N° 8 letras a) literal v) y b) LIR				1033			+
64	Impuesto único de 10% por enajenación de bienes raíces, según art. 17 N° 8 letra b) LIR y/o art. 4 Ley N° 21.078	1043		1102		1044		+

Crédito

- En la enajenación de inmuebles, adquiridos por sucesión por causa de muerte, el enajenante podrá deducir, en la proporción que le corresponda, como crédito en contra del impuesto, el impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte de la Ley N°16.271 pagado sobre dichos bienes.

- El monto del crédito es la suma equivalente que resulte de aplicar al valor del impuesto efectivamente pagado por el asignatario, la proporción que se determine entre el valor del bien raíz respectivo que se haya considerado para el cálculo del impuesto y el valor líquido del total de las asignaciones que le hubieren correspondido al enajenante de acuerdo con la ley.

IDET
INSTITUTO DE ESTUDIOS TRIBUTARIOS

H&G ADVISORY
ASESORES TRIBUTARIOS Y CONTABLES

Gracias

CAMARA DE COMERCIO DE SANTIAGO