

Reorganización empresarial realizada con objeto de evitar impuesto al mayor valor por venta de inmuebles

CLASIFICACIÓN

ALCANCE

IMPUESTOS
INVOLUCRADOSÚLTIMA
ACTUALIZACIÓN

EN-IF-006

Nacional

Renta

05-12-2018

Esquema Analizado:

Reorganización empresarial efectuada con el objeto de asignar un inmueble rural a una sociedad, la que posteriormente se fusiona con otra, con lo cual se evita, a juicio de los participantes, el pago del impuesto por el mayor valor en la enajenación de inmuebles, que se encuentran en zonas incluidas en un proceso de ampliación del límite urbano.

Doctrina del Caso:

No es legítima la opción del contribuyente de llevar a cabo reorganizaciones empresariales, con el único objeto de asignar bienes, los cuales posteriormente enajenará como activo subyacente, eludiendo de esta forma los impuestos que corresponderían aplicar a la venta de tales bienes.

Situación Concreta:

La “sociedad A” es propietaria de un inmueble rural, que se encuentra en una zona incluida en un proceso de ampliación del límite urbano, de acuerdo a la Ley N° 21.078 de 2018 sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano.

Esta ley grava con un impuesto del 10% el mayor valor producido en las enajenaciones a título oneroso de bienes raíces situados en Chile, que se encuentren en zonas incluidas en un proceso de ampliación del límite urbano. Este impuesto no se aplica a aquellas enajenaciones cuyo precio o valor a la fecha de perfeccionamiento de la enajenación, no exceda de cinco mil unidades de fomento.

En consideración a lo expuesto y con el objetivo de enajenar el inmueble respectivo, el cual no cumple con las exenciones establecidas en la citada ley, se lleva a cabo un proceso de reorganización empresarial, mediante el cual la “sociedad A” se divide, asignando a la nueva “sociedad B” el inmueble rural.

Posteriormente, la “sociedad B” se fusiona con la “sociedad C” (la cual puede ser un tercero independiente o relacionado), incorporando esta última a su patrimonio el inmueble rural que primitivamente pertenecía a la “sociedad A”, de esta forma se adquiere el inmueble en cuestión, a través de la compra de la totalidad de las acciones o derechos sociales de la “sociedad B”.

En el caso particular, si no se aprecian razones económicas distintas a las meramente tributarias para llevar a cabo el proceso de reorganización -que no sean únicamente asignar a la “sociedad B” el inmueble rural que se pretende enajenar, para posteriormente fusionarla con una tercera sociedad y de esta forma materializar la venta del bien que pertenecía originalmente a la sociedad dividida, y así evitar el hecho gravado con el impuesto al mayor valor establecido en la Ley N° 21.078- podría evaluarse la aplicación de la norma general antielusiva, al establecerse que la reorganización no tuvo un objetivo empresarial o de negocios, sino meramente un propósito de eludir un hecho gravado.

Consecuencia Tributaria:

La utilización de este esquema evitaría el pago del impuesto (tasa 10%) por el mayor valor que se habría obtenido de enajenar directamente el inmueble, que se encuentra en una zona incluida en un proceso de ampliación del límite urbano.

Normativa Legal:

Artículo 17 N° 8 letra b) Ley sobre Impuesto a la Renta. El mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile.

Ley N° 21.078 de 2018 sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano.

Artículo 4 bis, 4 ter y 4 quáter del Código Tributario. Norma General Antielusiva.