

# Reorganización empresarial para traspasar propiedad de un bien inmueble a persona natural

CLASIFICACIÓN

ALCANCE

IMPUESTOS  
INVOLUCRADOSÚLTIMA  
ACTUALIZACIÓN

EN-IF-001

Nacional

Renta

05-12-2018

## Esquema analizado:

Traspaso de un inmueble al patrimonio de la persona natural, socio controlador y representante legal de las sociedades propietarias, para que el mayor valor obtenido de la venta del inmueble sea considerado ingreso no renta.

## Doctrina del caso:

Las empresas o entidades que enajenan activos deben considerar el ingreso que ello le produce en la base imponible afecta y declarar y pagar el impuesto de primera categoría y los impuestos global complementario o adicional, en su caso, y en la oportunidad que establece la Ley, salvo que una norma especial libere a la persona o a la transacción de tales impuestos. En este contexto, por regla general, la enajenación de bienes raíces realizada por una empresa se encuentra afecta a impuestos.

## Situación concreta:

La transacción o esquema utilizado vulnera lo señalado anteriormente y se caracteriza por la realización de una serie de operaciones previas a la venta de un terreno de alto valor comercial, el cual durante muchos años fue de propiedad de una sociedad y que en definitiva es adquirido por la persona natural socio controlador y representante legal de la sociedad originalmente dueña del terreno. Este socio persona natural en definitiva es quien efectúa la venta a un tercero independiente, obteniendo una utilidad que es considerada por el contribuyente como un ingreso no renta.

Al respecto, cabe señalar que la persona natural declara sus rentas a través de la presentación de la declaración anual de impuesto a la renta, formulario 22, indicando como su giro el de “actividades no especificadas”.

Aproximadamente en el año 1980 la empresa que se dedica a un giro distinto de la explotación inmobiliaria, adquiere un inmueble consistente en un terreno. La empresa es controlada o es de propiedad de la persona natural.

- ◆ Costo de adquisición de aproximadamente UF 260.000.-

Veinte años después el terreno se traspasa vía asignación por división a otra sociedad que igualmente es controlada por la persona natural. Esta última sociedad es de giro inmobiliario y se denominará para estos fines sociedad inmobiliaria.

- ◆ Valorización terreno en la división: UF 280.000.- Avalúo fiscal aproximado: UF 260.000.-

Con posterioridad el terreno es adquirido por la persona natural, vía disolución de la sociedad inmobiliaria.

- ◆ Valorización terreno adjudicación social UF 330.000.- Avalúo fiscal aproximado: UF 400.000.-

Transcurridos 13 meses, la persona natural efectúa la venta del terreno.

- ◆ Se declara como valor de venta UF 1.520.000.- Avalúo fiscal aproximado: UF 400.000.-

Producto de las operaciones realizadas el mayor valor obtenido de la venta del inmueble se considera Ingreso no renta por parte del contribuyente persona natural.

### **Ventaja Tributaria:**

La utilización del esquema descrito trae como consecuencia la declaración de un ingreso no renta producto de la venta del inmueble efectuado por la persona natural. Sin mediar tal esquema o configuración jurídica, la ganancia obtenida en la enajenación del bien raíz habría sido gravada con los impuestos indicados.

### **Normativa Legal:**

Artículo 17 N° 8 letras f) y b) de la Ley sobre Impuesto a la Renta. Mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile.

Artículo 20 N° 5 de la Ley sobre Impuesto a la Renta. Tributación de todas las rentas cuya imposición no esté expresamente establecida en otra categoría ni se encuentren exentas.

### **Comentario Final:**

El esquema utilizado puede presentar similitudes de forma con otras planificaciones tributarias, sin embargo, los efectos tributarios de los mismos deben ser analizados caso a caso. Los contribuyentes pueden consultar de manera previa de conformidad al artículo 26 bis del Código Tributario. Para tales efectos, se considerarán las circunstancias particulares del contribuyente y los negocios que desarrolla.

De este modo, un mismo o similar esquema o configuración no necesariamente debe asimilarse al descrito en el presente caso.