

**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS  
X DIRECCIÓN REGIONAL PUERTO MONTT  
DEPARTAMENTO JURÍDICO  
77318602947**

**ORD. N° 77319330069  
ANT. Formulario 2117 folio 77318602947  
MAT. Solicita pronunciamiento sobre consultas  
tributarias.**

**PUERTO MONTT, 27/06/2019**

**DE: DIRECTOR REGIONAL**

**PARA:** [REDACTED]

**I.-ANTECEDENTES:**

Por medio de la solicitud del ANT., se ha solicitado a este Servicio de Impuestos Internos pronunciarse respecto a la tributación que afectaría al mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces provenientes de subdivisiones de predios agrícolas. De mi consideración se responde a Ud. lo siguiente:

**II.- ANÁLISIS.**

De acuerdo a la letra b), del N° 8, del artículo 17 de la Ley de impuesto a la Renta (en adelante LIR), 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 Impuesto de Primera Categoría (en adelante IDPC) sobre rentas efectivas, puede quedar sujeto al siguiente tratamiento tributario:

A. Como ingreso no constitutivo de renta (en adelante INR) hasta el límite de 8.000 UF, siempre y cuando, además, cumpla los siguientes requisitos copulativos:

A.1 Que la enajenación no sea efectuada a personas relacionadas en los términos del inciso 2° del N°8, del artículo 17 de la LIR.

A.2 Que la enajenación sea realizada habiendo transcurrido los plazos que se señalan a continuación:

- Tratándose de bienes raíces, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, que resulten de la subdivisión de terrenos urbanos o rurales, la enajenación debe ser realizada habiendo transcurrido un plazo superior a cuatro años contado desde la adquisición del bien raíz que fue subdividido o de los derechos o cuotas que recaen sobre éste.

- Tratándose de la venta de edificios por pisos o departamentos construidos por el contribuyente, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en la comunidad constructora, la enajenación debe ser realizada habiendo transcurrido un plazo superior a cuatro años contado desde su construcción.

- Tratándose de bienes raíces no comprendidos en las dos hipótesis anteriores, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, la enajenación debe ser realizada habiendo transcurrido un plazo igual o superior a un año contado desde su adquisición.

B. Si cumplen los requisitos para ser INR, pero el mayor valor obtenido excede el límite de 8.000 UF, o éste se encuentra agotado, se gravará el mayor valor obtenido con 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.

C. Si se enajena antes de transcurridos los plazos indicados en la letra A del presente documento, 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, a elección del contribuyente.

D. 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.

E. Si los bienes raíces o derechos o cuotas de derechos sobre estos fueron adquiridos antes del 01 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, resultando aplicables las instrucciones dictadas con anterioridad por este Servicio sobre la materia, considerando la referida vigencia, entre ellas, la Circular N° 13 de 2014, en todo aquello que fuere procedente.

### III.-CONCLUSIÓN.

El mayor valor obtenido en las enajenaciones de bienes raíces situados en Chile, provenientes de subdivisiones de predios agrícolas, efectuadas por personas naturales que no determinen el Impuesto de Primera Categoría sobre rentas efectivas, podrá considerarse ingreso no constitutivo de renta, en la medida que el total de los mayores valores obtenidos en las referidas enajenaciones no superen el monto límite de 8.000 UF, y que las enajenaciones sean realizadas habiendo transcurrido un plazo superior a cuatro años contado desde la adquisición de los bienes raíces que fueron subdivididos o de los derechos o cuotas que recaen sobre aquellos.

No obstante todo lo expuesto y a objeto de verificar la correcta aplicación de la normativa legal vigente, se informa a usted que el Servicio de Impuestos Internos, podrá ejercer su facultad fiscalizadora dentro de los plazos de prescripción señalados en el artículo 200 del Código Tributario.

Finalmente señalar que, para mayor información, el tratamiento tributario que recibe el mayor valor obtenido en la venta de bienes raíces situados en Chile o de derechos o cuotas de derechos sobre estos bienes, efectuadas por personas naturales, así como también el procedimiento para determinar su valor de adquisición, se encuentran regulados y detallados en la Circular N° 44 de fecha 12 de julio de 2016 emitida por este Servicio de Impuestos Internos, la cual puede obtener en el sitio web del SII, ingresando a través de menú a Normativa y Legislación.

Saluda a Ud.,

CRISTIAN GOMEZ  
CASTILLO

Firmado digitalmente por  
CRISTIAN GOMEZ CASTILLO  
Fecha: 2019.06.27 11:01:21  
-04'00'

**CRISTIAN ALBERTO GOMEZ CASTILLO**  
**DIRECTOR REGIONAL**

HFJ/mgr

**Distribución**

Departamento Jurídico

Dirección Regional

