

**ASISTENTE**

# Venta de Bienes Raíces

Operación Renta 2025



**DOMINA RENTA COMO UN PRO**

Si vendes uno más bienes raíces, y **la ganancia que obtienes es menor a 8 mil UF**, podrías acceder a un beneficio que te permite no pagar impuestos por hasta ese monto.

## Por ejemplo:

Si compraste una casa por 2 mil UF y la vendiste por 4 mil UF, el mayor valor obtenido (utilidad) fue de 2 mil UF, por lo que estará libre de impuestos. Pero si compraste dos departamentos a 4 mil UF y 5 mil UF, y los vendiste por 7 mil UF y 11 mil UF, la ganancia que tuviste fue de 9 mil UF, por lo que te corresponde pagar impuestos por las 1.000 UF (diferencia entre el total de la ganancia y el límite de 8 mil UF del beneficio tributario).

Esto es independiente del número de enajenaciones que realices y de las propiedades que tengas, y **aplica solo para propiedades adquiridas desde el 1 de enero de 2004**.

Para facilitar tu declaración, te ofrecemos este asistente para determinar si tienes derecho a este beneficio tributario o si estás afecto a impuestos, dependiendo de las características de la transacción.

**RECUERDA QUE:** Si en años anteriores utilizaste todo o parte de este beneficio, este año podrás disponer del saldo que mantienes.



### TEN EN CUENTA QUE:

- La información que te mostraremos en este Asistente corresponde a las propiedades vendidas, según lo informado por Notarios y Conservadores de Bienes Raíces.

Operación Renta 2025 **Sii**

[Ingresa al Asistente Aquí](#)



# Venta de Bienes Raíces

## Si tienes derecho al beneficio tributario de 8.000 UF

1. Debes indicar el tipo de inmueble y si se enajenó a un relacionado (de un socio a empresas con participación directa o indirecta, o al cónyuge, conviviente civil o parientes ascendientes o descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad) o no. Si al completar los datos, el asistente indica que **SÍ** tienes derecho al beneficio tributario, se mostrará la siguiente pantalla (Ingreso No Renta de 8.000 UF), y sigue los siguientes pasos:

### CÁLCULO DE ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES AT2025

Rol	Comuna/ País	Tipo de inmueble		Información Transacción		¿Transcurre 1 año entre compra y venta?	¿Transcurren más de 4 años entre compra y venta?	¿Enajenó la propiedad a un relacionado?	¿La propiedad enajenada pertenece a su negocio y/o giro?	¿Tiene derecho a INR de 8.000UF?
		Casa Departamento Oficina Terreno	Subdivisión de terreno Venta de edificio por departamentos	Fecha Adquisición	Fecha Enajenación					
854 - 684	PUTRE	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	06/05/2010	17/07/2024	Sí		No	No	Sí

Agregar Propiedad

Ayuda

Volver

Continuar

Guardar

# Venta de Bienes Raíces

2. En la siguiente pantalla se proponen datos como % de derechos, precio de venta y costo de adquisición de la propiedad enajenada. En caso de ser necesario debes completar lo que falte.

## CÁLCULO DE ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES AT2025

Rol	Comuna/ País	Porcentaje de su derecho al Bien Raíz	Precio de Venta \$	Información Transacción		Renta producto de la enajenación \$
				Tipo de Adquisición	Valor en pesos \$	
854 - 684	PUTRE	50	90.000.000	Costo de Adquisición	60.000.000	15.000.000

Volver

Continuar

Guardar

3. Luego se mostrará el detalle del recuadro N°2 del formulario 22 con los montos que debes declarar, **AUNQUE ESTÉS EXENTO DE IMPUESTO.**

Rentas por Enajenación de Bienes Raíces	Cumplen Requisitos para INR	
	Cód. F22	Monto
Precios de enajenaciones del conjunto de bienes raíces	1055	45.000.000
Menos: Valor de adquisición de los bienes raíces reajustados	1056	30.000.000
Menos: Mejoras que hayan aumentado el valor de los bienes raíces reajustadas	1057	0
Mayor o menor valor determinado sobre las rentas devengadas	1058	15.000.000
Menos: Ingreso No Renta equivalente a 8.000 UF o saldo del ejercicio anterior	1060	307.333.520
Mayor valor percibido o devengado afecto a impuesto	1061	0
Saldo de ingreso no renta a utilizar en los ejercicios siguientes	1062	292.333.520
Mayor valor percibido en enajenaciones efectuadas en el ejercicio	1099	0
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	0
Opciones de Régimen de Tributación		Enajenaciones que Cumplen con los Requisitos de 8.000 UF
Mayor valor percibido en el ejercicio por enajenaciones efectuadas en el ejercicio anterior	1063	<input type="checkbox"/> 0
Mayor valor devengado según Código (1061) anterior afecto a IGC a Reliquidar según instrucciones Línea 27	1064	<input type="checkbox"/> 0
Mayor valor percibido según Códigos (1099) y (1114) anteriores afecto al Impuesto Único y Substitutivo con tasa 10% a trasladar a Línea 63	1065	<input type="checkbox"/> 0

4. En caso de sobrepasar el monto de las 8.000 UF de utilidad, se mostrará una pantalla con el detalle que debes declarar (recuerda que NO es el monto que debes pagar de impuesto). El monto a pagar se calculará directamente en el Formulario 22. Finalmente aparecerá el mensaje de término de asistente.

## Pantalla con detalle de lo que se debe declarar en Formulario 22.

Concepto	Monto a declarar	Cod. F22 Anverso	Cod. Recuadro N°2
Enajenación de bienes raíces según Art. 17 N°8 letra b) del año actual equivalente a	\$32.666.480	1891	1063

[Volver](#)[Continuar](#)

## Pantalla de término de asistente.

### Asistente terminado exitosamente

Los valores serán traspasados a su propuesta de F22 según la información indicada. De ser necesario se solicitarán antecedentes para una futura fiscalización.

[Volver](#)

## Si NO tienes derecho a beneficio tributario de 8.000 UF

Si al completar el Asistente, este te indica que tienes NO derecho al beneficio tributario de Ingreso No Renta de 8.000 UF, sigue los siguientes pasos para calcular el detalle de los ingresos que debes informar en tu Declaración de Renta.

### Las ventanas que NO cumplen requisitos son:

A.

La propiedad fue vendida a un relacionado: Es decir, cuando una persona natural es socia de una sociedad y le vende una propiedad a empresas con participación directa o indirecta, o al cónyuge, conviviente civil o parientes ascendientes o descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad, entonces tu asistente quedará así:

#### CÁLCULO DE ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES AT2025

Rol	Comuna/ País	Tipo de inmueble		Información Transacción		¿Transcurre 1 año entre compra y venta?	¿Transcurren más de 4 años entre compra y venta?	¿Enajenó la propiedad a un relacionado?	¿La propiedad enajenada pertenece a su negocio y/o giro?	¿Tiene derecho a INR de 8.000UF?
		Casa Departamento Oficina Terreno	Subdivisión de terreno Venta de edificio por departamentos	Fecha Adquisición	Fecha Enajenación					
854 - 684	PUTRE	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	06/05/2010	15/07/2024	Sí		Sí	No	No

Agregar Propiedad

Ayuda

Volver

Continuar

Guardar

# Venta de Bienes Raíces

B.

**Exigencia de transcurso de ciertos plazos:** Si entre la fecha de adquisición y fecha de venta transcurre menos de 1 año o 4 años en caso de subdivisión de terreno o venta de edificio por departamentos, el asistente por defecto te indicará que no cumples requisitos:

## CÁLCULO DE ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES AT2025

Rol	Comuna/ País	Tipo de inmueble		Información Transacción		¿Transcurre 1 año entre compra y venta?	¿Transcurren más de 4 años entre compra y venta?	¿Enajenó la propiedad a un relacionado?	¿La propiedad enajenada pertenece a su negocio y/o giro?	¿Tiene derecho a INR de 8.000UF?
		Casa Departamento Oficina Terreno	Subdivisión de terreno Venta de edificio por departamentos	Fecha Adquisición	Fecha Enajenación					
854 - 684	PUTRE	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	06/05/2010	15/07/2024	<b>Sí</b>		No	No	No

Agregar Propiedad

Ayuda

Volver

Continuar

Guardar

C.

**Propiedades ubicadas en el exterior:** La utilidad por la venta de bienes raíces que no tienen domicilio en Chile, debe tributar. En estos casos, la propiedad debe ser ingresada de forma manual en asistente, a través de opción "Agregar propiedad":

## CÁLCULO DE ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES AT2025

Rol	Comuna/ País	Tipo de inmueble		Información Transacción		¿Transcurre 1 año entre compra y venta?	¿Transcurren más de 4 años entre compra y venta?	¿Enajenó la propiedad a un relacionado?	¿La propiedad enajenada pertenece a su negocio y/o giro?	¿Tiene derecho a INR de 8.000UF?
		Casa Departamento Oficina Terreno	Subdivisión de terreno Venta de edificio por departamentos	Fecha Adquisición	Fecha Enajenación					
-	<b>ESTADOS UNIDOS</b>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	04/01/2018	17/01/2024	Sí		No	No	No

Agregar Propiedad

Ayuda

Volver

Continuar

Guardar

# Venta de Bienes Raíces

D.

**Propiedades compradas antes del 1 de enero de 2004:** Se debe aplicar la normativa vigente al 31 de diciembre de 2014. Existen dos formas de tributar:

**d1. La propiedad SÍ se vendió a relacionado:** En este caso deberás indicar en asistente que SÍ se enajenó la propiedad a un relacionado.

## CÁLCULO DE ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES AT2025

Rol	Comuna/ País	Tipo de inmueble		Información Transacción		¿Transcurre 1 año entre compra y venta?	¿Transcurren más de 4 años entre compra y venta?	¿Enajenó la propiedad a un relacionado?	¿La propiedad enajenada pertenece a su egocio y/o giro?	¿Tiene derecho a INR de 8.000UF?
		Casa Departamento Oficina Terreno	Subdivisión de terreno Venta de edificio por departamento	Fecha Adquisición	Fecha Enajenación					
101	- 11	ARICA	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	19/01/2000	10/07/2024	Sí	<input type="checkbox"/>	No	No

**d2. La propiedad NO se vendió a relacionado:** En este caso el total de la utilidad producto de la venta se considera como un ingreso que no debe tributar. De todas formas, debes completar asistente.

## CÁLCULO DE ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES AT2025

Rol	Comuna/ País	Tipo de inmueble		Información Transacción		¿Transcurre 1 año entre compra y venta?	¿Transcurren más de 4 años entre compra y venta?	¿Enajenó la propiedad a un relacionado?	¿La propiedad enajenada pertenece a su egocio y/o giro?	¿Tiene derecho a INR de 8.000UF?
		Casa Departamento Oficina Terreno	Subdivisión de terreno Venta de edificio por departamento	Fecha Adquisición	Fecha Enajenación					
101	- 11	ARICA	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	19/01/2000	10/07/2024	Sí	<input type="checkbox"/>	No	No

# Venta de Bienes Raíces

E.

**La propiedad vendida formaba parte de la actividad de empresario individual:** En este caso el asistente no podrá determinar si la venta está afecta a impuesto, porque debes incluir los valores dentro de la contabilidad. También deberás responder la columna 10, para decir si la propiedad vendida es del giro o no.

## CÁLCULO DE ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES AT2025

Rol	Comuna/ País	Tipo de inmueble		Información Transacción		¿Transcurre 1 año entre compra y venta?	¿Transcurren más de 4 años entre compra y venta?	¿Enajenó la propiedad a un relacionado?	¿La propiedad enajenada pertenece a su negocio y/o giro?	¿Tiene derecho a INR de 8.000UF?
		Casa Departamento Oficina Terreno	Subdivisión de terreno Venta de edificio por departamentos	Fecha Adquisición	Fecha Enajenación					
456 - 477	SANTIAGO	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	16/12/2020	15/10/2024	Sí		No	<input type="text" value="Si"/>	No

Agregar Propiedad

Ayuda

Volver

Continuar

Guardar

# Venta de Bienes Raíces

5. Independiente de las características de la transacción, debes continuar con el detalle de monto de venta y compra de la propiedad

Rol	Comuna/País	Porcentaje de su derecho al Bien Raíz	Precio de Venta \$	COSTOS		Renta producto de la enajenación \$
				Tipo de Adquisición	Valor en pesos \$	
456 - 477	SANTIAGO	50	180.000.000	Costo de adquisición ▼	90.000.000	45.000.000
999 - 87	SAN ROSENDO	50	80.000.000	Costo de adquisición ▼	50.000.000	30.000.000
854 - 684	SANTIAGO	50	90.000.000	Costo de adquisición ▼	60.000.000	15.000.000

6. Posteriormente se desplegará el detalle de los códigos que debes declarar en tu Declaración de Renta. Debes visualizar y continuar hasta termine con el asistente.

Rentas por Enajenación de Bienes Raíces	Cumplen Requisitos para INR		Otras enajenaciones afectas	
	Cód. F22	Monto	Cód. F22	Monto
Precios de enajenaciones del conjunto de bienes raíces	1055	45.000.000	1982	90.000.000
Menos: Valor de adquisición de los bienes raíces reajustados	1056	30.000.000	1984	45.000.000
Menos: Mejoras que hayan aumentado el valor de los bienes raíces reajustadas	1057	0	1986	0
Mayor o menor valor determinado sobre las rentas devengadas	1058	15.000.000	1988	45.000.000
Menos: Ingreso No Renta equivalente a 8.000 UF o saldo del ejercicio anterior	1060	307.333.520		
Mayor valor percibido o devengado afecto a impuesto	1061	0		
Saldo de ingreso no renta a utilizar en los ejercicios siguientes	1062	292.333.520		
Mayor valor percibido en enajenaciones efectuadas en el ejercicio	1099	0		
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	0		

  

Opciones de Régimen de Tributación	Enajenaciones que Cumplen con los Requisitos de 8.000 UF		Otras enajenaciones afectas a tributar pos		
Mayor valor percibido en el ejercicio por enajenaciones efectuadas en el ejercicio anterior	1063	<input type="checkbox"/>	0	1990	45.000.000
Mayor valor devengado según Código (1061) anterior afecto a IGC a Reliquidar según instrucciones Línea 27	1064	<input type="checkbox"/>	0		
Mayor valor percibido según Códigos (1099) y (1114) anteriores afecto al Impuesto Único y Sustitutivo con tasa 10% a trasladar a Línea 63	1065	<input type="checkbox"/>	0		

7. Por último, se traspasarán los valores del asistente a tu Formulario 22, para enviar tu Declaración de Renta y cumplir con tu responsabilidad tributaria.

Concepto	Monto a declarar	Cod. F22 Anverso	Cod. Recuadro N°2
Enajenación de bienes raíces sin derecho a ingreso no renta por vender a un relacionado, equivalente a	\$30.000.000	1891	1063
Enajenación de bienes raíces en menos de 1 a 4 años, por lo tanto, debe tributar con IDPC e impuestos finales según lo establecido en la ley equivalente a	\$45.000.000	1891 y 1895	1990

[Volver](#)[Continuar](#)

### Asistente terminado exitosamente

Los valores serán traspasados a su propuesta de F22 según la información indicada. De ser necesario se solicitarán antecedentes para una futura fiscalización.

[Volver](#)