

Venta de Bienes Raíces

Operación
Renta
2026

Sii

Si vendiste uno o más bienes raíces durante el año pasado, te ofrecemos este asistente para **determinar si tienes derecho al beneficio tributario de 8000 UF (Este beneficio te permite no pagar impuesto hasta ese monto)**, o si estás afecto a impuesto dependiendo de las características de la operación realizada, determinando los valores y códigos que debes declarar en el Formulario 22.

Por ejemplo: Es tu primera venta(s):

1.

Si compraste una casa por 2.000 UF y la vendiste por 4.500 UF, el mayor valor obtenido (utilidad) fue de 2.500 UF, estará libre de impuestos.

Venta	= 4.500
Compra	= 2.000
Mayor valor o utilidad	= 2.500
Saldo para próximas ventas	= 5.500

2.

Si compraste dos departamentos a 4.000 UF y 5.000 UF, los vendiste por 7.000 UF y 15.000 UF, la ganancia que tuviste fue de 13.000 UF, por lo que te corresponde pagar impuestos por las 5.000 UF.

Venta	7.000 + 15.000	= 22.000
Compra	4.000 + 5.000	= 9.000
Mayor valor o utilidad		= 13.000
Beneficio tributario		= 8.000
Afecto a impuesto		= 5.000

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.

Venta de Bienes Raíces

Para tener derecho al beneficio de 8.000 UF deben ser ventas:

1.

- Donde ha transcurrido más de 1 año desde la compra, en el caso de terrenos, departamentos, casas, oficinas.
- Donde ha transcurrido más de 4 años desde la compra, en el caso de subdivisión de terrenos o venta de edificios por departamento.
- O, realizaste una venta a un familiar o sociedad NO relacionada.
- Estar relacionado se considera:
 - Relación familiar: cónyuge, conviviente civil, padre, madre, hijo/a, abuelo/a, nieto/a
 - Relación societaria: Ser socio, accionista de la sociedad a la cual se está vendiendo el bien raíz.

CÁLCULO DE ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES AT2026

A continuación se despliega el listado de propiedades vendidas en año anterior, de acuerdo a nuestras bases de datos.

En este recuadro se determina si existe algún monto que deba tributar o si puede hacer uso del beneficio de ingreso no renta de 8.000 UF, según la normativa vigente.

Puedes agregar propiedades que no aparecen en el listado, indicando el Rol, fecha de adquisición y de enajenación en opción 'Agregar Propiedad'.

Rol	Comuna/ País	Información Transacción		Relación con Enajenante		RUT	Nombre	¿Tiene derecho a las 8.000UF?
		Adquisición	Enajenación	Familiar	Societaria			
4830 - 13	HUALPEN	06/05/2010	17/07/2025	No	No	5603821-3	CA CA CA	Sí

[Ver más información](#)[Agregar Propiedad](#)[Ayuda](#)[Continuar](#)[Guardar](#)

Venta de Bienes Raíces

- El asistente trae la información lista automáticamente, por lo que el contribuyente puede:
- Agregar alguna propiedad que no haya sido informada dentro del país y que fue vendida en el periodo.
- Agregar información de ventas realizadas fuera del país y que fue vendida en el periodo.
- Continuar con el asistente, para la determinación de los valores y códigos a declarar en el Formulario 22.
- Al presionar "Ver más información" se muestran columnas ocultas que tienen el asistente, que están disponible para agregar y obtener una vista más detallada.

[← Volver a la página de asistentes](#)

Selector de campos ×

- Casa / Departamento / Oficina / Terreno ☐
- Casa de Terreno / Venta Ed. por Depto. ☐
- 1 año entre compra y venta ☐
- 4 años entre compra y venta ☐

CÁLCULO DE ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES AT2026

Propiedades vendidas en año anterior, de acuerdo a nuestras bases de datos.

El monto que deba tributar o si puede hacer uso del beneficio de ingreso no renta de 8.000 UF, según la normativa vigente.

Ver en el listado, indicando el Rol, fecha de adquisición y de enajenación en opción 'Agregar Propiedad'.

Información Transacción		Relación con Enajenante		RUT	Nombre	¿Tiene derecho a las 8.000UF?
Adquisición	Enajenación	Familiar	Societaria			
06/05/2010	17/07/2024	No	No	5603821-3	CA CA CA	Sí

[Ver más información](#)[Agregar Propiedad](#)[Ayuda](#)

[Continuar](#)[Guardar](#)

Venta de Bienes Raíces

2.

En la siguiente pantalla se presenta la información de la compra, que considera % de derechos, tipo de adquisición, valor en pesos.

Al definir el tipo de adquisición o compra realizada, se despliega la “**Renta producto de la enajenación**” muestra el valor determinado como Utilidad o perdida obtenida venta de la propiedad.

CÁLCULO DE ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES AT2026

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 \$	
4830	- 13	HUALPEN	100	135.000.000	Costo de Adquisición ▾	105.279.094	29.720.906

NOTA: El beneficio de 8.000 UF libres de impuestos es solo para transacciones que cumplan con los requisitos. Si utilizó parte o todo el monto en años anteriores debe restarlo este año

Volver

Continuar

Guardar

Venta de Bienes Raíces

3.

Si sobrepasa las 8000 UF de utilidad, se mostrará una pantalla con el detalle que debes declara como "base "sobre la cual se aplica el impuesto (No es el valor que debes cancelar o pagar), el monto que debes pagar se calculará y desplegará en el Formulario 22

CÁLCULO DE ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES AT2026

A tu disposición se encuentran los impuestos a declarar según enajenaciones por Artículo 17 N°8 letra b. Además, las instrucciones correspondientes para declarar en el formulario N°22 por este concepto

Rentas por Enajenación de Bienes Raíces	Cumplen Requisitos para INR	
	Cumplen Requisitos para INR	
Glosa	Cód. F22	Monto
Precios de enajenaciones del conjunto de bienes raíces	1981	135.000.000
Menos: Valor de adquisición de los bienes raíces reajustados	1983	105.279.094
Menos: Mejoras que hayan aumentado el valor de los bienes raíces reajustadas	1985	0
Mayor o menor valor determinado sobre las rentas devengadas	1987	29.720.906
Menos: Ingreso No Renta equivalente a 8.000 UF o saldo del ejercicio anterior		
Mayor valor percibido o devengado afecto a impuesto		
Saldo de ingreso no renta a utilizar en los ejercicios siguientes		
Mayor valor percibido en enajenaciones efectuadas en el ejercicio		
Mayor valor devengado a declarar en el año tributario actual		
Mayor valor devengado y no percibido a declarar en los años tributarios siguientes		
Mayor valor percibido en el ejercicio por enajenaciones efectuadas en el ejercicio anterior		
Opciones de Régimen de Tributación		Enajenación a partes relacionadas a tributar por
Mayor valor percibido en el ejercicio por enajenaciones efectuadas en el ejercicio anterior	1989	29.720.906
Mayor valor devengado según Código (1061) anterior afecto a IGC a Reliquidar según instrucciones Línea 27		
Mayor valor percibido según Códigos (1099) y (1114) anteriores afecto al Impuesto Único y Sustitutivo con tasa 10% a trasladar a Línea 63		

Volver

Continuar

Presionado el Botón continuar dará por terminado el Asistente:

Asistente terminado exitosamente

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

Volver

Venta de Bienes Raíces

Venta Sin derecho al beneficio tributario de 8000 UF.

Estas deben ser declaradas en el Formulario 22, y te lo informaremos así en el asistente:

Pueden agregar propiedades que no aparecen en el listado, indicando el ROL, fecha de adquisición y de enajenación en opción 'Agregar Propiedad'.

Rol	Comuna/ País	Información Transacción ⓘ		Relación con Enajenante ⓘ		RUT	Nombre	¿Tiene derecho a las 8.000UF?
		Adquisición	Enajenación	Familiar	Societaria			
4830 - 13	HUALPEN	06/05/2010	17/07/2024	No	No	5603821-3	CA CA CA	No

Motivos

Propiedad vendida a un
relacionado de manera
societaria

Propiedad vendida a un
relacionado de manera
familiar

Si no cumples por los plazos establecidos
de fechas que deben ocurrir entre la
compra y venta

Relación con Enajenante ⓘ		Relación con Enajenante ⓘ		Tipo de inmueble		Fecha Transacción ⓘ		Transcurre	
Familiar	Societaria	Familiar	Societaria	Casa Departamento Oficina Terreno	Subdivisión de terreno Venta de edificio por departamentos	Adquisición	Enajenación	1 año entre compra y venta	4 años entre compra y venta
No	Si	Si	No	☒	☐	17/05/2024	14/03/2025	No	

Venta de Bienes Raíces

4. Si realizaste una venta en el exterior, la propiedad debe ser agregada en forma manual al asistente, a través de la opción "agregar propiedad".

CÁLCULO DE ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES AT2026

A continuación se despliega el listado de propiedades vendidas en año anterior, de acuerdo a nuestras bases de datos.
En este recuadro se determina si existe algún monto que deba tributar o si puede hacer uso del beneficio de ingreso no renta de 8.000 UF, según la normativa vigente.
Puedes agregar propiedades que no aparecen en el listado, indicando el Rol, fecha de adquisición y de enajenación en opción 'Agregar Propiedad'.

Rol	Comuna/ País	Tipo de inmueble		Fecha de Transacción ⓘ		Transcurre		Relación con Enajenante		RUT	Nombre	Tiene derecho a las 8.000 UF
		Casa Departamento Oficina Terreno	Subdivisión de terreno Venta de edificio por departamentos	Adquisición	Enajenación	1 año entre compra y venta	4 años entre compra y venta	Familiar	Societaria			
	Ecuador	☒	☐	17/05/2024	14/03/2025	No	Sí	No	Sí	15653066-7	CA SA CA	No

Ver más información ⓘ

Agregar Propiedad 🏠

Ayuda ?

Continuar

Guardar

Venta de Bienes Raíces

- a. 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:

- a.1 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 AT2026

A continuación se despliega el listado de propiedades vendidas en año anterior, de acuerdo a nuestras bases de datos.

En este recuadro se determina si existe algún monto que deba tributar o si puede hacer uso del beneficio de ingreso no renta de 8.000 UF, según la normativa vigente.

Puedes agregar propiedades que no aparecen en el listado, indicando el Rol, fecha de adquisición y de enajenación en opción 'Agregar Propiedad'.

Rol	Comuna/ País	Tipo de inmueble		Fecha de Transacción ⓘ		Transcurre		Relación con Enajenante		RUT	Nombre	Tiene derecho a las 8.000 UF
		Casa Departamento Oficina Terreno	Subdivisión de terreno Venta de edificio por departamentos	Adquisición	Enajenación	1 año entre compra y venta	4 años entre compra y venta	Familiar	Societaria			
	Ecuador	☒	☐	17/05/2002	14/03/2025	Si	Si	No	Si	55.555.555-5	CA SA CA	No

[Ver más información ⓘ](#)[Agregar Propiedad ➕](#)[Ayuda ?](#)[Continuar](#)[Guardar](#)

- a.2 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.

Rol	Comuna/ País	Tipo de inmueble		Fecha de Transacción ⓘ		Transcurre		Relación con Enajenante		RUT	Nombre	Tiene derecho a las 8.000 UF
		Casa Departamento Oficina Terreno	Subdivisión de terreno Venta de edificio por departamentos	Adquisición	Enajenación	1 año entre compra y venta	4 años entre compra y venta	Familiar	Societaria			
	Ecuador	☒	☐	17/05/2002	14/03/2025	Si	Si	No	No	55.555.555-5	CA SA CA	No

[Ver más información ⓘ](#)[Agregar Propiedad ➕](#)[Ayuda ?](#)[Continuar](#)[Guardar](#)

Venta de Bienes Raíces

- b. Si desarrollas una actividad de 1° categoría con el mismo Rut de persona natural, la propiedad vendida formaba parte dicha actividad de empresario individual, debes indicar en el asistente si la venta corresponde al giro comercial.

En dicho caso, el asistente no podrá determinar si la venta está afecta a impuesto, porque debes incluir los valores dentro de la contabilidad.

CÁLCULO DE ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES AT2026

A continuación se despliega el listado de propiedades vendidas en año anterior, de acuerdo a nuestras bases de datos.

En este recuadro se determina si existe algún monto que deba tributar o si puede hacer uso del beneficio de ingreso no renta de 8.000 UF, según la normativa vigente.

Puedes agregar propiedades que no aparecen en el listado, indicando el Rol, fecha de adquisición y de enajenación en opción 'Agregar Propiedad'.

Rol	Comuna/ País	Información Transacción		Relación con Enajenante		RUT	Nombre	Empresa asociada a su giro	¿Tiene derecho a las 8.000UF?
		Adquisición	Enajenación	Familiar	Societaria				
4830 - 13	HUALPEN	06/05/2010	17/07/2024	No	No	5603821-3	CA CA CA	No	No

[Ver más información](#) [Agregar Propiedad](#) [Ayuda](#)

[Continuar](#) [Guardar](#)

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

Venta de Bienes Raíces

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.

CÁLCULO DE ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES AT2026

A tu disposición se encuentran los impuestos a declarar según enajenaciones por Artículo 17 N°8 letra b. Además, las instrucciones correspondientes para declarar en el formulario N°22 por este concepto

Rentas por Enajenación de Bienes Raíces	Cumplen Requisitos para INR		Otras Enajenaciones afectas	
	Cumplen Requisitos para INR			
Glosa	Cód. F22	Monto	Cód. F22	Monto
Precios de enajenaciones del conjunto de bienes raíces	1055	45.000.000	1981	90.000.000
Menos: Valor de adquisición de los bienes raíces reajustados	1056	30.000.000	1983	45.000.000
Menos: Mejoras que hayan aumentado el valor de los bienes raíces reajustadas	1057	0	1985	
Mayor o menor valor determinado sobre las rentas devengadas	1058	15.000.000	1987	45.000.000
Menos: Ingreso No Renta equivalente a 8.000 UF o saldo del ejercicio anterior	1060	15.000.000		
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	1963	☐	1990	45.000.000
Mayor valor devengado según Código (1061) anterior afecto a IGC a Reliquidar según instrucciones Línea 27	1964	☐		
Mayor valor percibido según Códigos (1099) y (1114) anteriores afecto al Impuesto Único y Sustitutivo con tasa 10% a trasladar a Línea 63	1965	☐		

Venta de Bienes Raíces

7.

Se te muestra los valores de los códigos que se te traspasaran al formulario 22, debes presionar "continuar"

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](#)

Te daremos por terminado el asistente

Asistente terminado exitosamente

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

[Volver](#)

Terminado el asistente, debes enviar tu declaración de renta y cumplir con tu responsabilidad tributaria.

[Ingresa al Asistente aquí](#)