

ORD.: N° ____ 544 ____/

ANT: Su presentación de fecha 05/10/2009

MAT: Usufructúo y Venta de un bien raíz agrícola

TEMUCO, 30 DE DICIEMBRE DE 2009

DE : RENE CORNEJO CACERES

DIRECTOR REGIONAL

A : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

En atención a su solicitud de aclaración Tributaria de una Cesión de Usufructúo de un Bien Raíz Agrícola, efectuada en la misma escritura de venta del Bien Raíz, me permito informar a Ud. lo siguiente:

1. Sobre el particular, en primer término cabe señalar, que el Oficio N° 485, de 1997, que determinó la tributación aplicable a la cesión del derecho de usufructo sobre un inmueble, encuentra su fundamento en que la expresión "bienes raíces" a que se refiere la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley de la Renta, debe entenderse referida a la generalidad de los bienes raíces, toda vez que esta expresión, el Código Civil la hace análoga a la de "inmueble", y la emplea sin otra calificación que determine que su alcance deba circunscribirse a la transferencia de dominio de una especie de bien inmueble, como lo son los bienes corporales. Por lo tanto, teniendo presente que la norma de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley de la Renta, no exige que la enajenación deba referirse a un bien corporal, y que por disposición del legislador el usufructo que se ejerce sobre un inmueble es un derecho real inmueble, se concluye que la cesión del derecho de usufructo constituye para los efectos de lo dispuesto en la norma legal antes mencionada una enajenación de bienes raíces.
2. De acuerdo a lo expuesto en la letra b) del N° 8 del art. 17 de la Ley de la Renta, no constituye renta el mayor valor, incluido el reajuste del saldo de precio, obtenido en la enajenación de bienes raíces, excepto aquellos que forman parte del activo de empresas que declaren su renta efectiva en la Primera Categoría.
3. Por su parte, el artículo 18 de la citada ley, dispone en su inciso tercero, que se presumirá de derecho que existe habitualidad, en los casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales y en la venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción, en su caso. Asimismo, en todos los demás casos se presumirá la habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año.
4. De lo planteado por usted se tiene que la venta recaerá en un bien raíz agrícola, y que el contribuyente tributa en base a renta presunta, por lo que se desprende que el mayor valor obtenido queda liberado de tributación, a menos que operen las normas sobre habitualidad contenidas en el artículo 18 ° de la misma ley y las normas de relación y de tasación establecidas en los incisos cuarto y quinto del N° 8 del artículo 17 de la referida ley.

RENE CORNEJO CACERES
DIRECTOR REGIONAL

DISTRIBUCION:

- Contribuyente
- Depto. Resoluciones
- Grupo N° 1 Atención Contribuyentes