

ORD. Nº 661

ANT. : Consulta de fecha 05.04.2010

MAT. : Da respuesta

TALCA, 04 DE OCTUBRE 2010

DE : DIRECTOR REGIONAL, TALCA

A : SRES. [REDACTED]

- 1.- Se ha recibido en esta Dirección Regional su consulta del antecedente, a través de la cual señalan que se le ha encomendado, en sus calidades de asesores Jurídico y contables, la liquidación de una sociedad de responsabilidad limitada.

Señalan en su presentación que, por escritura pública de fecha 12 d Septiembre 1985 se constituyó la Sociedad Inmobiliaria [REDACTED] cuyo objeto social es la adquisición de terrenos para construir viviendas de tipo económico, sea para los socios o para terceros, pudiendo enajenar los terrenos adquiridos una vez que estos estén urbanizados, y toda actividad relacionada con lo anterior.

Posteriormente a la constitución de la sociedad, ésta adquirió un único bien raíz, por adjudicación en remate en fecha 07 de Enero de 1986, inmueble el cual fue enajenado con fecha 28.08.2009, tal como lo adquirió, es decir, sin urbanizar. Además se señala que la sociedad nunca presentó Inicio de Actividades ante éste Servicio; por lo que solicitan un pronunciamiento sobre la materia, en el sentido si la utilidad en dicha operación sería un ingreso no renta de conformidad con lo prescrito en la Artículo Nº 17 Nº 8 letra b) y Art. 18 de la Ley de la Impuesto a la renta y además si la empresa estaba o no obligada a realizar Iniciación de actividades, en atención a que la única operación que ha realizado la empresa ha sido la compra y la posterior venta de dicho bien raíz.

- 2.- En primer término que desde el punto de vista tributario, toda persona natural o jurídica reviste la calidad de contribuyente, en la medida que pueda ser afectada con impuestos, lo cual sucede en el caso que tales personas posean bienes o desarrollen actividades susceptibles de generar rentas que se clasifiquen en la Primera Categoría de la LIR.

Conforme a lo establecido en el inciso 1º, del artículo 68, del Código Tributario, las personas que inicien negocios o labores susceptibles de producir rentas gravadas en la primera y segunda categorías a que se refieren los números 1º, letras a) y b), 3º, 4º y 5º de los artículos 20, 42 Nº 2º y 48 de la LIR, deberán presentar al Servicio, dentro de los dos meses siguientes a aquél en que comiencen sus actividades, una declaración jurada sobre dicha iniciación. En la Circular Nº 31 de 2007 se dispone que el plazo de dos meses antes indicado se contará desde la fecha en que el contribuyente efectúe su primer acto de comercio, o su primera actividad susceptible de producir rentas gravadas con los impuestos mencionados precedentemente.

- 3.- Por su parte, conforme a lo establecido en la letra b) del inciso 1º y en el inciso 4º, del Nº 8 del artículo 17, de la LIR, en relación al artículo 18 del mismo texto legal, el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces, incluido el reajuste de saldo de precio, constituye un ingreso no renta, salvo que: a) Se trate de la enajenación de bienes raíces que forman parte del activo de empresas que declaren su renta efectiva en la Primera Categoría, bastando para estos efectos que los citados bienes integren el activo de la empresa, sin entrar a precisar el ítem o cuenta a que corresponden dichos bienes, y que las mencionadas empresas declaren su renta efectiva en la Primera Categoría, ya sea que estén obligadas a dicha base de declaración o hayan optado por tal modalidad; b) Si la enajenación efectuada por un contribuyente es realizada a una persona con la que se encuentre relacionado en los términos señalados por la Ley, y c) Si la operación representa el resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente por el contribuyente. En cualquiera de estas tres situaciones, el mayor valor estará afecto a la tributación general establecida en la citada Ley, esto es, Impuesto de Primera Categoría y Global Complementario o Adicional, según corresponda.

- 4.- De esta forma, y considerando lo establecido en el artículo 68, del Código Tributario y en la Circular N°31, de 2007, antes citados, la obligación de presentar ante este Servicio la declaración jurada de inicio de actividades, nace cuando el contribuyente realiza alguna actividad susceptible de producir rentas gravadas, lo que en el caso análisis se estima que se produjo el x de enero de 198x, fecha de adquisición del bien raíz.

La sociedad de responsabilidad limitada a que se refiere su consulta, se encuentra además sujeta a todas las demás obligaciones aplicables a los contribuyentes del Impuesto de Primera Categoría, entre ellas la de presentar el Año Tributario 2010, respecto de sus ingresos percibidos o devengados el año 2009, una declaración jurada de sus rentas, mediante el Formulario N° 22.

- 5.- Por consiguiente, y en armonía con lo antes señalado, se concluye que el ingreso obtenido por la enajenación del bien raíz, realizada con fecha 28 de agosto de 2009, está afecto a las reglas generales de la Ley del ramo, por lo que deberá ser considerado como ingreso bruto conforme a lo establecido en el artículo 29 de la LIR. Lo antes señalado, en atención a que dicho bien raíz, a la fecha de su enajenación, formaba parte del activo de una empresa obligada a declarar su renta efectiva en la Primera Categoría, conforme a lo establecido por el artículo 17 N° 8 letra b) de la LIR.
- 6.- Todo lo anterior ha sido resuelto sobre la base de jurisprudencia administrativa contenida en los Oficios N° 1701 de fecha 24.09.2010 disponibles para ser consultado en la página Web de este Servicio, www.sii.cl.

Saluda a Ud.

LUIS AGUIRRE PEREZ
DIRECTOR REGIONAL

DISTRIBUCION

- SRES. [REDACTED]
- UNIDAD DE CURICO.
 - ARCHIVO