

ORD. N°_122

MAT.: Mayor valor en la enajenación de bienes raíces de propiedad de una congregación religiosa.

Cont.: XXXXX, RUT N° yyyyy

PROVIDENCIA, 09.05.2011.

**DE : SR. BERNARDO SEAMAN GONZÁLEZ
DIRECTOR REGIONAL**

**A : SRTA. ZZZZZ
XXXXXX.**

En atención a su consulta de la referencia, relativa a la tributación aplicable al mayor valor obtenido en la enajenación de un bien raíz de propiedad de la entidad que representa, cumpla con informar a usted lo siguiente:

1. Señala en su presentación que la institución que representa (en adelante, "el Instituto") es una Congregación Religiosa de Derecho Pontificio, la cual fue constituida por los decretos C. yy/76 y C.yy/94 de la Sagrada Congregación para la Vida Religiosa y los Institutos Seculares del Estado del Vaticano de fechas 29.09.1982 y 16.07.1994.

Agrega que, se trata de una persona jurídica de derecho público sin fines de lucro, que tiene el mismo tipo de personalidad jurídica que la legislación y jurisprudencia chilena han reconocido a la Iglesia Católica en el país.

Expone que el Instituto era dueño de un inmueble ubicado en la comuna de Providencia, donde funcionaba el Colegio mmmm, y que fue adquirido en el año 1958. Indica que, con fecha yyyy de 2010 el referido bien raíz fue vendido mediante escritura pública, comprendiéndose dentro del contrato tanto el terreno como las construcciones. Adicionalmente, indica que el inmueble no estaba registrado como activo dentro de la contabilidad del Instituto, y que éste era utilizado exclusivamente en actividades educacionales.

De acuerdo a lo anterior, solicita se confirme el criterio sostenido en el Oficio N° 12 de 06.01.2011, el cual estableció que el mayor valor en la enajenación de un bien raíz de propiedad de una Institución o Congregación Religiosa es reputado un ingreso no constitutivo de renta, considerando especialmente que:

- a) El Instituto no es una empresa que declare su renta efectiva en la primera categoría.
- b) El Instituto no vendió el inmueble a una persona relacionada en los términos del artículo 17 N° 8 inciso cuarto;
- c) El Instituto no debe considerarse como habitual en la compra y venta de bienes raíces para esta operación, ya que no se verifican los supuestos legales para que se considere como tal.

2. Sobre el particular, en primer término cabe señalar que, el artículo 17 N° 8 letra b, de la Ley sobre Impuesto a la Renta, establece que 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. A su turno, el artículo 18 del mismo cuerpo legal agrega que si la enajenación de bienes raíces constituye el resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente por el contribuyente, el mayor valor que se obtenga estará afecto a los impuestos de Primera Categoría y Global Complementario o Adicional, según corresponda.

Por su parte, el Oficio N° 12 de 06.01.2011 del Servicio de Impuestos Internos, en relación al concepto de empresa que emplea la norma antes citada, indicó que: "En lo relativo a la tributación del mayor valor en la enajenación de un bien raíz, para efectos de la aplicación del artículo 17 N° 8

letra b) de la ley sobre Impuesto a la Renta, se ha entendido por empresa toda organización individual o colectiva en que, utilizando capital y trabajo, se persigue obtener un lucro o beneficio pecuniario”.

Asimismo el Oficio N° 12 antes citado, señaló que, en relación a los antecedentes tenidos a la vista en el caso particular analizado, no aparecía que la enajenante del inmueble (una congregación religiosa exenta por Decreto de la obligación de pagar Impuesto de Primera Categoría) pudiera ser considerada una empresa en los términos antes indicados, agregando que en dicho caso, resultaba irrelevante si llevaba o no contabilidad completa para determinar el régimen tributario aplicable, toda vez que no concurren las circunstancias de relación y habitualidad establecidas en los artículos 17 N° 8 inciso cuarto y 18 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, el mayor valor obtenido por la referida congregación debía considerarse un ingreso no constitutivo de renta.

3. Ahora bien, en el caso de su consulta, se expresa que se trata de una Congregación Religiosa, con personalidad jurídica de derecho público, sin fines de lucro, que en enero de 2010 vendió un inmueble a un contribuyente no relacionado, sin que haya habitualidad de parte de la vendedora. Además, agrega que el inmueble no se encontraba registrado en la contabilidad de ésta.

Sin embargo, no se acompaña a la presentación ningún antecedente destinado a acreditar las circunstancias antes descritas, por lo que no es posible entregar un pronunciamiento en los términos solicitados por la consultante.

Sin perjuicio de lo anterior, y en la medida que el Instituto sea efectivamente una organización individual o colectiva que, utilizando capital y trabajo, no persiga beneficios económicos o pecuniarios, se encontraría en una situación similar a la descrita en el Oficio N° 12 de 2011 antes citado, por lo que no calificaría como empresa en los términos del artículo 17 N° 8 de la Ley de la Renta.

Por tanto, y siempre que, además de cumplirse el supuesto anterior, no exista habitualidad y la venta no se haya efectuado a un relacionado, el mayor valor en la enajenación del bien raíz vendido en enero de 2010, por parte del Instituto tendría la calidad de no constitutivo de renta en los términos descritos el artículo 17 N° 8 letra b) y 18 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

4. Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de las facultades fiscalizadoras de este Servicio y de las verificaciones acerca de los efectivos antecedentes fácticos de la operación de que se trate, las que pueden determinar un análisis diverso y conclusiones distintas a las precedentemente indicadas.

5. Finalmente, se hace presente que las instrucciones sobre la materia citadas en la presente respuesta, se encuentran disponibles en el sitio web www.sii.cl.

Saluda atentamente a usted,

BERNARDO SEAMAN GONZÁLEZ
Director Regional