

ORD. N°_432

MAT.: Consulta si la venta de 2 hectáreas, efectuadas por una persona natural que no es contribuyente de Primera Categoría, constituye un Ingreso No Renta.

Cont.: XXXX, Cl: yyyy.

PROVIDENCIA, 22.12.2011.

**DE : SR. RÓMULO GÓMEZ SEPÚLVEDA
DIRECTOR REGIONAL**

**A : SR. XXXX
CONTRIBUYENTE**

En atención a su solicitud de la referencia, en la cual consulta si la venta de 2 hectáreas, efectuadas por una persona natural que no es contribuyente de Primera Categoría, constituye un Ingreso No Renta, de acuerdo a lo establecido por el artículo N°17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, cumpla con informar a usted lo siguiente:

1. Señala que el 19-01-2010 adquirió la nuda propiedad del fundo La Isla al señor ZZZZ, con una superficie aproximada de 340,58 hectáreas, contrato de compraventa inscrito en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Bulnes a Fojas 336, número 250 del año 2010.

Indica que a la fecha de la presente consulta, por necesidades de la empresa Essbio, empresa compradora, se pretende vender 2 (dos) hectáreas, para que la empresa compradora tenga acceso al río Itata y pueda sacar agua de este y llevarla a la planta que tiene en Quillón, posteriormente distribuirla como agua potable.

2. Por otro lado expone que no es contribuyente de Primera Categoría, por lo que el fundo no forma parte del activo de empresas que declaren su renta efectiva en la Primera Categoría. Relacionado con lo anterior, indica que el precio de venta de las dos (2) hectáreas será de \$ 10.000.000.

De conformidad a lo antes expuesto, afirma que según lo estipulado en la letra b) del N°8 del artículo 17, de la Ley sobre Impuesto a la Renta, el mayor valor obtenido en la enajenación no constituiría renta.

Finalmente, solicita se confirme la posición señalada precedentemente, o en su defecto indicarle la tributación que le corresponde al mayor valor obtenido en la venta de esas dos (2) hectáreas.

3. Sobre el particular, cabe señalar que de acuerdo a lo dispuesto por la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley de la Renta, en concordancia con lo señalado por el artículo 18 de la misma ley, no constituye renta el mayor valor, incluido el reajuste del saldo de precio, obtenido en la enajenación no habitual de bienes raíces, excepto respecto de aquellos que forman parte del activo de empresas que declaren su renta efectiva en la Primera Categoría.

Relacionado con lo anterior, 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. Agrega la referida norma, que 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.

Finalmente, el inciso cuarto del N° 8 del artículo 17 de la Ley de la Renta establece que tratándose del mayor valor obtenido en las enajenaciones referidas en las letras a), b), c), d), h), i), j) y k), en las cuales se comprenden los bienes raíces, que hagan los socios de sociedades de personas o accionistas de sociedades anónimas cerradas, o accionistas de sociedades anónimas abiertas dueños del 10% o más de las acciones, con la empresa o sociedad respectiva o en las que tengan intereses, se aplicará lo dispuesto en el inciso segundo de este número, gravándose en todo caso el mayor valor que exceda del valor de adquisición, reajustado, con los impuestos de Primera Categoría, Global Complementario o Adicional, según corresponda.

4. De lo establecido por las normas legales antes citadas, se desprende claramente que existen tres situaciones en las cuales el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces, queda afecto a la tributación general que contempla la Ley de la Renta.

Las mencionadas situaciones corresponden a las siguientes: a) cuando la operación represente el resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente por el contribuyente, presumiéndose de derecho que existe habitualidad en las situaciones previstas en la primera parte del inciso tercero del artículo 18 de la ley del ramo; b) cuando se trate de la enajenación de bienes raíces que formen parte del activo de empresas que declaren su renta efectiva en la Primera Categoría, bastando para la aplicación de esta normativa 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; y c) cuando la enajenación de los citados bienes se efectúe a una empresa o sociedad con la cual el cedente se encuentre relacionado en los términos previstos en el inciso cuarto del N°8 del artículo 17 de la ley precitada.

Ahora bien, en relación con lo consultado se informa que el mayor valor obtenido en la enajenación del predio agrícola, atendiendo exclusivamente a lo señalado en su presentación, no constituye renta para los efectos tributarios, siempre y cuando el citado contribuyente, además de no estar obligado a declarar la renta efectiva en la Primera Categoría, de cumplimiento a los otros requisitos que exigen las normas legales que regulan a la operación de enajenación en cuestión. Esto es, que no sea habitual en dicho tipo de operaciones de acuerdo a lo señalado por el artículo 18 de la ley del ramo y el citado bien raíz no sea enajenado a una sociedad con la que el cedente se encuentre relacionada en los términos previstos por el inciso cuarto del N° 8 del artículo 17 de la Ley de la Renta.

Lo anterior, debe entenderse sin perjuicio de las acciones de fiscalización que se pueden llevar a cabo, en orden a constatar la efectividad de los hechos que se consignan en la presente consulta.

5. Sin perjuicio de lo anterior, hago presente a usted que las materias consultadas las puede encontrar en la página Web, www.sii.cl, Links: Legislación, Normativa y Jurisprudencia - "Administrador de contenido normativo (ACN).

Saluda atentamente a usted,

RÓMULO GÓMEZ SEPÚLVEDA
DIRECTOR REGIONAL

