

**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
XV DIRECCIÓN REGIONAL METROPOLITANA SANTIAGO ORIENTE
DEPARTAMENTO JURÍDICO
77318471473**

**ORD. N° 77318291982
ANT. Consulta sobre Art. 17 D.L. N° 825 de 1974
MAT. Responde**

PROVIDENCIA, 02/02/2018

**DE: DIRECTOR REGIONAL (S)
PARA:**

1.- Se ha recibido en esta Dirección Regional su presentación del antecedente, por medio de la cual formula las siguientes consultas en relación con el artículo 17 del D.L. N° 825 del año 1974:

1.1.- ¿En qué casos se puede autorizar la deducción del valor de adquisición del terreno, reajustado en la forma indicada en el referido artículo, sin aplicarle el límite del doble del avalúo fiscal?

1.2.- ¿Se puede autorizar en el caso de un terreno adquirido para construir un edificio y cuyas unidades se vendan antes del plazo de tres años?

1.3.- ¿Es aplicable el límite señalado a aquellos terrenos adquiridos para construir un edificio y vender sus unidades?

1.4.- ¿Cómo se debe acreditar el valor de los terrenos de ubicación y características similares al momento de su adquisición? ¿Se debe presentar una tasación u otro antecedente?

2.- Sobre el particular, cabe advertir que no es posible dar una respuesta sobre el tratamiento tributario aplicable a los supuestos que expone en su consulta, toda vez que no individualiza en su presentación los antecedentes reales y concretos de las operaciones que realiza o proyecta realizar. Por lo anterior, se estima que más que una consulta acerca del sentido y alcance de normas tributarias precisas en un caso concreto, la de la referencia importa más bien la búsqueda de certeza por parte del consultante acerca de la metodología que debe utilizar para determinar su carga impositiva, circunstancia que la Circular N° 71 de 2001, se ocupa de prevenir no sea asumida por la autoridad consultada, en tanto importa, en definitiva, una asesoría genérica acerca del régimen tributario pertinente de operaciones hipotéticas.

3.- Sin perjuicio de lo anterior, cumplo con informar en términos generales que las leyes N° 20.780 y 20.899, efectuaron algunas modificaciones a los N° 1 y 3 del artículo 2° de la ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, consistentes, básicamente, en incorporar al hecho gravado venta, en general, la venta de inmuebles nuevos o usados, no importando si éstos fueron construidos por el propio vendedor o si dichos bienes fueron construidos por un tercero y adquiridos para la venta, por quien tiene la calidad de vendedor habitual de dichos bienes.

Por otro lado, como lo expresan la norma e instrucciones vigentes, en las operaciones de venta de un inmueble, para efectos de determinar la base imponible debe excluirse el valor del terreno para la determinación del respectivo impuesto. Para calcular el mencionado tributo deben observarse las normas de determinación de la base imponible de este tipo de operaciones que se encuentran consagradas en el artículo 17 del D.L. N° 825, encontrándose, en lo que interesa al consultante, vigentes las instrucciones impartidas por medio de la Circular N° 26 de 1987, según se indica en la Circular N° 42 de 2015.

Ahora bien, para los fines excluir el valor del terreno en la operación de que se trate, el artículo 17 de la ley en comento consagra una serie de alternativas que resultarán aplicables dependiendo del caso concreto y de la voluntad del propio contribuyente. En ese contexto, las instrucciones administrativas emitidas sobre el tema en referencia, especialmente las Circulares N°42 de 2015, N°26 de 1987, N°16 de 1988, N°15 de 1994, la Resolución Exenta N° 49 de 2016, y los Oficios Ordinarios N°2310 de 2016, N°2539 de 2017, entre otros, pueden ser consultadas en el sitio web de este Servicio, www.sii.cl.

Saluda a Ud.,

ZOILA MERCEDES ORELLANA GONZALEZ
DIRECTOR REGIONAL (S)



PGQ/EWR/RRO

Distribución

Secretaría Depto. Jurídico