



**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS  
XV DIRECCIÓN REGIONAL METROPOLITANA SANTIAGO ORIENTE  
DEPARTAMENTO JURÍDICO  
77318588580**

**ORD. N° 77318307129**

**ANT. Presentación de  
en representación de  
MAT. Da respuesta.**

**Providencia, 10/07/2018**

**DE: DIRECTOR REGIONAL**

**PARA:**

1.- Se ha recibido en esta Dirección Regional su presentación de la referencia, por medio de la cual consulta sobre la tributación de la venta de un bien raíz situado en Chile, por parte de una persona natural no domiciliada ni residente en el país, según se detalla a continuación:

El consultante representa a una persona no domiciliada ni residente en Chile, quien adquirió en el año 1976 una propiedad ubicada en la comuna de Vitacura, por la cual ha recibido una oferta de compra.

En relación a lo anterior, consulta si la venta de dicha propiedad se encuentra afecta a Impuesta a la Renta, considerando que no se trata de un vendedor habitual y que la venta se efectuaría a una persona no relacionada.

Acompaña a su presentación escritura de compraventa de la propiedad, del año 1976 y copia de la oferta de compra.

2.- En primer término, cabe señalar que la enajenación de bienes raíces adquiridos hasta el 31.12.2003, cualquiera sea su fecha de enajenación, se rige por las disposiciones de la Ley de la Renta vigentes hasta el 31.12.2014, conforme lo dispuesto por el inciso final, del numeral XVI, del artículo tercero, de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780.

Esto es, en términos generales, constituye ingreso no renta, es decir, no se devenga impuesto a la renta sobre el mayor valor obtenido por personas naturales o sociedades de personas formadas exclusivamente por personas naturales en la enajenación del bien raíz, en la medida que no se verifique alguna de las siguientes condiciones:

a) Que la enajenación sea el resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente por el enajenante.

b) Que los inmuebles formen parte del activo de empresas que declaren su renta efectiva en la primera categoría, según contabilidad completa.

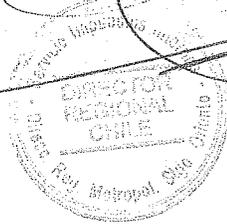
c) Que la enajenación se efectúe a una empresa o sociedad relacionada con el cedente. Esta relación se verifica cuando el enajenante tiene la calidad de socio o accionista de la empresa adquirente y tratándose de sociedades anónimas abiertas es dueño del 10% o más de las acciones, o bien, tiene un interés patrimonial o económico en ellas o posee participación indirecta a través de otras sociedades.

3.- De conformidad a lo señalado, la venta del inmueble adquirido en el año 1976, por una persona no domiciliada o residente en Chile, según expone en su presentación, no se encontrará afecta a impuestos en el país (Ingreso no renta) en la medida que el enajenante no se encuentre en alguna de las hipótesis descritas en el numeral anterior, siendo de responsabilidad del contribuyente determinar dicha circunstancia, sin perjuicio de las facultades de fiscalización con que cuenta este Servicio.

4.- Finalmente, se hace presente que las instrucciones e interpretaciones administrativas emitidas sobre el tema en referencia, especialmente la Circulares N°13 de 2014, N°44 de 2016, y los Oficios Ordinarios

N° 3102, de 18.11.2016 y N°406 del 21.02.2017, entre otros, pueden ser consultadas en el sitio web de este Servicio, [www.sii.cl](http://www.sii.cl).

Saluda a Ud.,

**CHRISTIAN SOTO TORRES**  
**DIRECTOR REGIONAL**

PGQ/EWR/VDC

**Distribución**

Secretaría Depto. Jurídico