

**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
X DIRECCIÓN REGIONAL PUERTO MONTT
DEPARTAMENTO JURÍDICO
77319730205**

**ORD. N° 77319330034
ANT. Presentación de fecha 07.02.2019
MAT. Informa lo que indica**

PUERTO MONTT, 26/06/2019

DE: DIRECTOR REGIONAL

PARA: [REDACTED]

Se ha recibido en esta Dirección Regional la presentación del antecedente, mediante la cual solicita se le informe con precisión el Impuesto a la Renta que deberá pagar por la venta de un bien raíz, al respecto me permito informar a usted lo siguiente:

I.- ANTECEDENTES:

De acuerdo a su presentación, la contribuyente es dueña del inmueble no agrícola, rol [REDACTED] ubicado en calle [REDACTED], de la comuna de [REDACTED]. Conforme la base de datos del Servicio de Impuestos Internos la solicitante adquirió el terreno en el año 1990 y terminó de construir en dicho predio durante el año 1989, además registra termino giro como persona natural en primera categoría a julio 2012 y a la fecha inicio actividades vigentes como persona natural en segunda categoría.

II.- ANÁLISIS.

Respecto de la enajenación de bienes raíces adquiridos hasta el 31.12.2003, cualquiera sea su fecha de enajenación, el inciso final, del numeral XVI, del artículo tercero. - de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780, dispone que el mayor valor se sujetará a las disposiciones de la Ley de Impuesto a la Renta vigentes hasta el 31.12.14. 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 de la bien raíz, en la medida que no se verifique alguna de las siguientes condiciones:

- 1) Que la enajenación sea el resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente por el enajenante, circunstancia que no se verifica en este caso conforme a los antecedentes señalados.
- 2) Que los inmuebles formen parte del activo de empresas que declaren su renta efectiva en la primera categoría, según contabilidad completa, tampoco se verificaría esta circunstancia.
- 3) 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. La consulta no se refiere a la existencia de participación societaria o interés patrimonial, por lo que se desconoce si se verifica esta circunstancia.

Las instrucciones sobre la tributación aplicable a la enajenación de bienes raíces, de acuerdo a las disposiciones vigentes hasta el 31.12.2014, se encuentran en Circular N° 13 de 2014.

Mayor información sobre la tributación del mayor valor obtenido en la enajenación de los bienes raíces adquiridos por personas naturales desde el 01.01.2004 en adelante, ello conforme a las modificaciones incorporadas a la Ley de la Renta por la reforma tributaria, Ley 20.780/2014 y 20.899/2016, usted puede obtener en el sitio web del SII, menú Normativa y Legislación, donde encuentra, Circular N° 44, de 2016 y en Oficio N° 528 del 19.03.2018.

III.-CONCLUSIÓN.

Las enajenaciones de bienes raíces que hayan sido adquiridos hasta el 31.12.2003, caso en el que se encuentra el inmueble que motiva la consulta, se rigen por las disposiciones de la Ley de Impuesto a la Renta, vigentes hasta el 31.12.2014, y el mayor valor obtenido en la enajenación constituirá un ingreso no renta en la medida que cumpla los requisitos señalados en el análisis.

No obstante todo lo expuesto, se informa a usted que el Servicio de Impuestos Internos, a objeto de verificar la correcta aplicación de la normativa legal vigente, podrá ejercer su facultad fiscalizadora dentro de los plazos de prescripción señalados en el artículo 200 del Código Tributario.

Saluda a Ud.,

CRISTIAN
GOMEZ
CASTILLO

Firmado digitalmente por
CRISTIAN GOMEZ
CASTILLO
Fecha: 2019.06.26 17:54:30
-04'00'

CRISTIAN ALBERTO GOMEZ CASTILLO
DIRECTOR REGIONAL

HFJ/abl

Distribución

[Redacted]

Dirección Regional

Dpto. Jurídico