

XII DIRECCION REGIONAL
PUNTA ARENAS
DEPARTAMENTO DE ASISTENCIA AL CONTRIBUYENTE

GE 00221481

ORD. N° 254-2022

ANT. Su presentación de fecha 25-08-2022
GE 00221481.

MAT. Consulta sobre tratamiento tributario
del mayor valor en venta de un bien raíz y
costo tributario.

Punta Arenas, 11-10-2022

**DE: DIRECTORA REGIONAL
XII DIRECCION REGIONAL PUNTA ARENAS**

A: SR. 

Se ha recibido en este Servicio su consulta del antecedente, mediante la cual expone, en resumen, que adquirió como persona natural dos bienes raíces en junio del año 2001, los cuales incorporó a su contabilidad de empresario individual, fusionando en el año 2013 ambos bienes raíces quedando bajo un solo Rol. Señala que, posteriormente retiró el inmueble de su contabilidad, en enero del año 2022, el cual vuelve a conformar el patrimonio como persona natural, tras lo cual, citando jurisprudencia administrativa y judicial, solicita confirmar que:

1. En este caso en particular, la enajenación del inmueble desde el patrimonio de la persona natural, habiendo adquirido dicho bien con anterioridad al 1° de enero de 2004, se encuentra afecta a la tributación que establecía la letra b), del N° 8, del artículo 17, de la LIR vigente al 31 de diciembre de 2014, considerándose el mayor valor obtenido de la venta como un ingreso no constitutivo de renta.

2. Confirmar la vigencia del criterio expuesto en el Oficio N° 3492 de 2000 y en el Oficio N° 385 de 2014, en el sentido de que un empresario individual que retira un bien inmueble de su contabilidad (desasignación), sólo genera efecto tributario respecto del valor en que se aportó y retiró el bien, el cual debe ser equivalente a su valor tributario.

Al respecto, y considerando la normativa vigente y la jurisprudencia existente, se puede señalar:

Por medio de la Circular N° 43 del año 2021, este Servicio ha señalado en el punto 4.6.3.7 que, de acuerdo con el inciso final del N° XVI del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780, el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, por personas naturales que no determinen el IDPC sobre rentas efectivas, siempre que hayan sido adquiridos antes del 1° de enero de 2004, cualquiera sea la fecha de su enajenación, se sujetará a las disposiciones de la LIR, según su texto vigente al 31 de diciembre de 2014.

Por otra parte, conforme a jurisprudencia establecida mediante Oficio N° 1364 del 22 de abril de 2022, este Servicio ha señalado que, de acuerdo con el texto vigente de la LIR al 31 de diciembre de 2014, el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces tendrá el tratamiento de un ingreso no renta en la medida que la operación no se realice con partes relacionadas, o represente el resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente por el contribuyente. De lo contrario, el mayor valor quedará afecto con IDPC e impuesto global complementario o adicional.

En el caso consultado, y de acuerdo con su exposición, indica que el bien raíz de propiedad de la persona natural fue adquirido antes del 1° de enero de 2004, e inscrito en el respectivo registro del Conservador de Bienes Raíces; que no forma parte del giro, actividad o negociaciones de su empresa individual; que no fue enajenado a un relacionado y que no se trata de una actividad realizada habitualmente, por lo que el mayor valor que se obtenga será un ingreso no constitutivo de renta.

Por otro lado, considerando sólo la operación respecto del retiro del bien raíz de su contabilidad, este Servicio ha establecido en su jurisprudencia administrativa que sólo tiene efecto tributario respecto del valor en que se aportó y retiró el citado bien, el cual debió ser equivalente a su valor tributario y, en el evento que dicho retiro sea cubierto con utilidades tributables, éste debe ser declarado como tal en el impuesto Global Complementario por el valor tributario por el cual figura en la contabilidad de su actividad empresarial, conforme a las normas del artículo 14 de la Ley de la Renta.

Este valor obedece al de adquisición o aporte, según corresponda, debidamente reajustado en la forma establecida en el N° 2, del artículo 41 de la LIR, menos el valor de la depreciación acumulada que correspondiera al bien respectivo, todo ello, según sus valores al término del ejercicio inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el retiro.

En conclusión y de acuerdo con lo expuesto precedentemente, se puede concluir:

1. La enajenación del inmueble desde su patrimonio como persona natural, habiéndose adquirido con anterioridad al 1° de enero de 2004, se encuentra afecta a la tributación que establecía la letra b), del N° 8, del artículo 17, de la LIR vigente al 31 de diciembre de 2014, considerándose el mayor valor obtenido de la venta como un ingreso no constitutivo de renta.
2. Considerando sólo la operación que da cuenta del retiro del bien raíz efectuada desde la contabilidad como empresario individual, se confirma la vigencia de del criterio expuesto en el Oficio N° 3492 de 2000 y en el Oficio N° 385 de 2014, en el sentido que en el año tributario 2023 generará efectos tributarios respecto del valor en que se aportó y retiró el bien, el cual debe ser equivalente a su valor tributario.

Lo anterior es sin perjuicio de las verificaciones pertinentes que pueda realizar este Servicio en el ejercicio de sus facultades de fiscalización.

Saluda a usted,

ANA MARIA VARGAS CÁRDENAS
DIRECTORA REGIONAL

AVC/RSB/svz

Distribución

- Sr. 
- Depto. Asistencia al Contribuyente