

**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**  
**SUBDIRECCIÓN NORMATIVA**  
**DEPTO. DE IMPUESTOS DIRECTOS**  
308382.2024 - 00308382GE

**OFICIO ORD. N° 22.-**

**ANT.:** Presentación del Sr. Nicolás Ponce Labarca, de fecha 23.12.2024.

**MAT.:** Tributación del mayor valor obtenido en la enajenación de un inmueble.

LA SERENA, 11.02.2025

**DE : MIGUEL DONOSO RIVEROS**

**DIRECTOR REGIONAL DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS (S)**

**A : SR. NICOLÁS PONCE LABARCA**

De acuerdo con su presentación, una sociedad de personas acogida al régimen Pro Pyme del N° 3 de la letra D) del artículo 14 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), adquirió un inmueble en el año 1996 que desea vender en el año 2025.

Por lo anterior, consulta si la sociedad puede acogerse al ingreso no constitutivo de renta (INR) vigente hasta el mes de diciembre de 2015 (sic)<sup>1</sup> por el mayor valor obtenido. En caso contrario, consulta cuál es el tratamiento tributario que debe dar al mayor valor obtenido en la venta del inmueble.

Finalmente, para efectos de la determinación del costo tributario, consulta si debe considerar el valor de adquisición, más reajuste y mejoras útiles o, en su defecto, si debe determinar otro valor.

Al respecto, se informa que, conforme con lo dispuesto en el inciso final del numeral 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 impuesto de primera categoría (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 Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), según su texto vigente al 31 de diciembre de 2014<sup>2</sup>.

Para estos efectos la ley exige –entre otras cosas– que el enajenante sea una persona natural que no determine el IDPC sobre sus rentas efectivas, sin extender su aplicación a otros contribuyentes distintos de los mencionados en la regla anterior. En consecuencia, una sociedad de personas no puede beneficiarse del tratamiento tributario establecido en el artículo en comento.

Asimismo, se debe tener presente que este Servicio instruyó<sup>3</sup> que el mayor valor obtenido en las enajenaciones de bienes raíces por parte de contribuyentes que no cumplan los requisitos dispuestos en el enunciado del N° 8 del artículo 17 de la LIR, se clasifica en el N° 5 del artículo 20 del citado cuerpo legal, gravándose conforme a las reglas generales con IDPC<sup>4</sup> e impuestos finales.

<sup>1</sup> El INR al que hace referencia el peticionario se encuentra regulado en la LIR según su texto vigente al 31 de diciembre de 2014.

<sup>2</sup> Las instrucciones sobre la materia se encuentran contenidas en el apartado 4.6.3.7. de la Circular N° 43 de 2021.

<sup>3</sup> Ver apartado 4.3. de la Circular N° 43 de 2021.

<sup>4</sup> Según el régimen de tributación del IDPC al que se encuentre acogido el contribuyente. Las instrucciones sobre cada régimen se encuentran contenidas en las Circulares N° 62 y 73, ambas de 2020.

Por consiguiente, tratándose del mayor valor obtenido en la enajenación de un inmueble, la sociedad acogida al régimen Pro Pyme deberá tributar con IDPC con una tasa del 25%<sup>5</sup> e impuestos finales, sin que sea procedente aplicar las normas del N° 8 del artículo 17 de la LIR por no tratarse de una persona natural conforme lo exige dicha disposición.

Finalmente, respecto del costo tributario en la venta de un bien raíz, se informa que tratándose de una sociedad acogida al régimen Pro Pyme, el costo tributario corresponderá al valor del terreno sin considerar el valor de la construcción, atendido que el valor de la construcción fue deducido como un gasto o egreso al momento de la adquisición del inmueble o, en su defecto, en el primer día del ejercicio inicial en que comenzó a estar sujeto al régimen Pro Pyme, según corresponda<sup>6</sup>.

Saluda a usted,

Miguel  
Donoso  
Riveros  
Firmado digitalmente por Miguel Donoso Riveros  
Fecha: 2025.02.11 16:00:48 -03'00'  
MIGUEL DONOSO RIVEROS

CRISTIAN ANIBAL GAZMURI ORTEGA  
Firmado digitalmente por CRISTIAN ANIBAL GAZMURI ORTEGA  
Fecha: 2025.02.11 13:57:22 -0300

DIRECTOR REGIONAL (S) DEL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

SRG/CFS/SFM/ame/cgo

**DISTRIBUCIÓN:**

- Sr. Nicolás Ponce Labarca; [REDACTED]
- Archivo.

<sup>5</sup> Tasa vigente desde enero de 2025.

<sup>6</sup> Las instrucciones sobre la materia se encuentran contenidas en la Circular N° 62 de 2020.