

GE00319093

IV DIRECCIÓN REGIONAL
DEPARTAMENTO JURÍDICO

OFICIO ORD. N° 66

ANT.: Presentación del Sr. Gian Zandonai Dallaserra de fecha 26.03.2025.

MAT.: Tributación del mayor valor en la enajenación de cuota de bien raíz poseído en comunidad.

LA SERENA, 06.05.2025

DE: RÓMULO GÓMEZ SEPÚLVEDA
DIRECTOR REGIONAL
SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

A: SR. GIAN ZANDONAI DALLASERRA

De acuerdo con su presentación, una persona natural¹ extranjera sin residencia en Chile adquirió en el año 1969 el 50% de un bien raíz ubicado en nuestro país. Por lo anterior, solicita confirmar que la cesión de derechos o cuotas del referido bien raíz poseído en comunidad se encuentra sometido a las normas de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) según su texto vigente al 31 de diciembre de 2014. Asimismo, solicita aclarar si constituye una operación entre "relacionados" la venta de derechos o cuotas del referido inmueble a su hijo o a una sociedad por acciones en la cual su hijo es socio mayoritario y en la que el enajenante no tiene participación.

Al respecto, se informa que, conforme con lo dispuesto en el inciso final del N° XVI del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780², 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.

En consecuencia, se confirma que el mayor valor que obtenga una persona natural extranjera sin residencia en Chile en la enajenación del 50% de un bien raíz que fue adquirido en el año 1969, se encuentra sujeto a las disposiciones de la LIR, según su texto vigente al 31 de diciembre de 2014, siempre que se cumplan los demás requisitos que establece la norma en comentario.

Ahora bien, conforme con las disposiciones de la LIR vigentes a esa fecha, 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 entre partes relacionadas², o represente el resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente por el contribuyente. De lo contrario, el mayor valor quedará afecto al impuesto de primera categoría e impuesto global complementario o adicional.

Luego, tratándose de la exigencia de que la operación no se realice entre partes relacionadas, este Servicio precisó⁴ que las normas de relación sólo consideran participaciones sociales o

¹ La consulta aclara que el bien raíz no forma parte del giro, actividad o negociaciones de una empresa individual e informa que la venta de inmuebles no es una actividad realizada habitualmente por la persona natural. ² Las instrucciones sobre la materia se encuentran contenidas en la Circular N° 43 de 2021.

² Será una operación entre relacionados cuando la enajenación se hace por los socios de sociedades de personas o accionistas de sociedades anónimas cerradas, o accionistas de sociedades anónimas abiertas dueños del 10% o más de las acciones, con la empresa o sociedad respectiva o en las que tengan intereses. ⁴ Ver Oficio N° 330 de 2022 y Oficio N° 1336 de 2020.

GE00319093

patrimoniales, pero no relaciones de parentesco. Por consiguiente, la eventual enajenación que la persona natural extranjera haga a su hijo o a una sociedad en la que este último participa no se considera una operación realizada entre partes relacionadas.

Saluda a usted,

ROMULO
EDGARDO
GOMEZ
SEPULVEDA

Firmado digitalmente
por ROMULO EDGARDO
GOMEZ SEPULVEDA
Fecha: 2025.05.06
17:12:29 -04'00'

RÓMULO GÓMEZ SEPÚLDA
DIRECTOR REGIONAL

CRISTIAN Firmado
ANIBAL Firmado por
GAZMUR Firmado
I ORTEGA Firmado

RGS/CGO/cmc
DISTRIBUCIÓN:

- Sr. Gian Zandonai Dallaserra;
- Archivo.