

**SUBDIRECCIÓN DE FISCALIZACIÓN
DEPARTAMENTO DE ANÁLISIS SELECTIVO
DEL CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO**

**ESTABLECE PROCEDIMIENTO PARA DECLARAR
MEJORAS DE BIENES RAÍCES AL AMPARO DE LA
LEY N° 20.780.**

SANTIAGO, 29 de septiembre de 2015.-

Hoy se ha resuelto lo siguiente:

RESOLUCIÓN EX. SII N° 80.- /

VISTOS: Las facultades que me confieren los artículos 1° y 7° de la Ley Orgánica del Servicio de Impuestos Internos, contenida en el artículo 1° del D.F.L. N° 7, de 1980, del Ministerio de Hacienda; lo establecido en los artículos 6°, letra A), N° 1, 21 y 30 del Código Tributario, contenido en el artículo 1° del D.L. N° 830, de 1974; en los artículos 10, 11, 12, 13, 15 y 16 de la Ley N°17.235, de 1969, sobre Impuesto Territorial; en los artículos 116, 144 y 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, DFL N° 458, de 1975; Resoluciones Exentas N°97, de 30 de junio de 2009; N°132, de 31.12.2012, N°108, de 27.12.2013 y N°123, de 26.12.2014, del SII; en el artículo 17 N° 8 letra b) de la Ley sobre Impuesto a la Renta, contenida en el artículo 1° del D.L. N° 824, de 1974; y en el N° XVI, del artículo tercero transitorio, de la Ley N° 20.780, publicada en el Diario Oficial de 29 de septiembre de 2014, sobre reforma tributaria que modifica el sistema de tributación a la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario; y

CONSIDERANDO:

1º) Que, la letra b), del N°8, del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, norma que regula el tratamiento tributario del 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, que se enajenen por personas naturales con domicilio o residencia en Chile, a contar del 1° de enero de 2017 (norma permanente), de acuerdo a lo dispuesto en la letra e), del numeral 8), del artículo 1° de la Ley N° 20.780, en concordancia con el artículo primero transitorio de dicha Ley, establece que formarán parte del valor de adquisición, los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien, reajustados de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor (IPC) entre el mes anterior a la mejora y el mes anterior a la enajenación, efectuadas por el enajenante o un tercero, siempre que hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante y hayan sido declaradas en la oportunidad que corresponda ante este Servicio, en la forma que establezca mediante resolución, para ser incorporadas en la determinación del avalúo fiscal de la respectiva propiedad para los fines del impuesto territorial, con anterioridad a la enajenación.

2º) Que, el inciso primero del N° XVI del artículo tercero transitorio, de la Ley N° 20.780, establece que la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, efectuada por personas naturales con domicilio o residencia en Chile, que no sean contribuyentes del Impuesto de Primera Categoría que declaren su renta efectiva, para los efectos de determinar el mayor valor a que se refiere la letra b), del número 8, del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, de acuerdo a su texto vigente a contar del 1° de enero de 2017, podrán considerar como valor de adquisición:

- i) El valor de adquisición, reajustado de acuerdo a la variación del IPC entre el mes anterior a la adquisición del bien respectivo y el mes anterior al de la enajenación. En este caso formarán parte del valor de adquisición, los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien, efectuadas por el enajenante o un tercero, siempre que hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante y hayan sido declaradas en la oportunidad que corresponda ante este Servicio, en la forma que éste establezca mediante resolución, para ser incorporadas en la determinación del avalúo fiscal de la respectiva propiedad para los fines del impuesto territorial, con anterioridad a la enajenación.

- ii) El avalúo fiscal del bien respectivo, vigente al 1° de enero de 2017, reajustado de acuerdo a la variación del IPC entre el mes de diciembre 2016 y el mes anterior al de la enajenación.
- iii) El valor de mercado acreditado fehacientemente por el contribuyente, a la fecha de publicación de la Ley. Esta tasación deberá ser comunicada a este Servicio hasta el 31 de diciembre de 2015, en la forma que establezca mediante resolución.

Asimismo, el inciso final del N° XVI, del artículo tercero transitorio, de la Ley N°20.780, dispone que sin perjuicio de lo anterior, el mayor valor obtenido en las enajenaciones de los bienes de que trata este numeral, efectuadas por los contribuyentes señalados en el inciso primero, cuando hayan sido adquiridos antes del 1° de enero de 2004, se sujetarán a las disposiciones de la Ley sobre Impuesto a la Renta, según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014.

3°) Que, de conformidad al artículo 13 de la Ley N° 17.235, las modificaciones de avalúo o de contribuciones regirán desde el 1° de enero del año siguiente a aquel en que ocurra el hecho que determine la modificación, o en caso de no poderse precisar la fecha de ocurrencia del hecho, desde el 1° de enero del año siguiente a aquel en que este Servicio constate la causal respectiva. Lo anterior sin perjuicio de la prescripción que establecen los artículos 2521° del Código Civil y 200° del Código Tributario.

4°) Que, el artículo 15 de la Ley N° 17.235, establece que tratándose de obras nuevas, se entenderá que el hecho que causa la modificación de avalúo se produce cuando ellas se encuentren terminadas, esto es, cuando las obras se encuentren en condiciones de ser usadas.

5°) Que, el N°3 del artículo 16 de la Ley N° 17.235, establece que los roles definitivos de los avalúos de los bienes raíces del país, deberán ser mantenidos al día por este Servicio, utilizando entre otras fuentes, la información que aporten los propietarios de bienes raíces, en la forma y plazo que el Director determine.

6°) Que, se ha estimado necesario establecer el procedimiento que deben seguir los contribuyentes que opten por incorporar al valor de adquisición de bienes situados en Chile los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien y dar cumplimiento a lo establecido en el considerando 1° y en el literal i) del considerando 2°, de la presente resolución.

SE RESUELVE:

1°) Las personas naturales aludidas en el considerando 1° y aquellos señalados en el considerando 2°, que opten por lo dispuesto en el literal i), deberán considerar como valor de adquisición a que se refiere la letra b), del número 8, del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, de acuerdo con su texto vigente a contar del 1° de enero del 2017, y el numeral i), del N° XVI, del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N°20.780, según corresponda, el valor de adquisición debidamente reajustado, incrementado por los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien, efectuadas por el enajenante o un tercero, siempre que hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante, y se declaren en la oportunidad que establece en Resolutivo 5° siguiente, para ser incorporadas en la determinación del avalúo fiscal de la respectiva propiedad, en la forma establecida en el Resolutivo 6° de la presente resolución.

2°) Los contribuyentes que se encuentren en la situación descrita en el resolutivo anterior, que consideren como valor de adquisición de bienes raíces situados en Chile, aquél debidamente reajustado e incrementado por los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien, deberán presentar en la Dirección Regional correspondiente a su domicilio o en la Dirección de Grandes Contribuyentes, si pertenece a la Nómina de Grandes Contribuyentes, según corresponda, el Formulario N°2963, denominado "Declaración Jurada de mejoras de bienes raíces, Ley N°20.780" y en su caso, el Formulario N° 2963.1, cuando se deban identificar a los propietarios de un bien raíz poseído en comunidad, a fin de declarar los desembolsos debidamente acreditados, incurridos en dichas mejoras que formarán parte del valor de adquisición.

En el caso de bienes raíces poseídos en comunidad, la declaración deberá individualizar a cada comunero y las cuotas o derechos que poseen sobre los bienes informados.

Los mencionados formularios se adjuntan a la presente Resolución, formando parte integrante de ésta y están disponibles en la página web de este Servicio. Sin perjuicio de lo anterior, los contribuyentes antes individualizados que no posean bienes raíces en comunidad, podrán efectuar esta declaración a través de un formulario electrónico que estará disponible en la página web de este Servicio (www.sii.cl).

Ahora bien, en ambos casos, deberán aportar toda aquella documentación sustentatoria (papel o archivo pdf), que permita acreditar fehacientemente ante este Servicio tales desembolsos que hayan aumentado el valor del bien, por ejemplo: facturas y/o boletas recibidas por contratos de construcción y/o adquisición de materiales, boletas de honorarios por servicios profesionales, entre otros.

Asimismo, en caso que las mejoras hubieran sido efectuadas por un tercero, deberá acompañarse como parte de la referida documentación sustentatoria, aquella que permita acreditar fehacientemente que las mismas han pasado a formar parte de la propiedad del enajenante.

Sin perjuicio de todo lo anterior, respecto de aquellas mejoras efectuadas a bienes adquiridos a contar del 1° de enero de 2004 y hasta la fecha de la publicación de la Ley N° 20.780, que ya han sido incorporadas en la determinación del avalúo fiscal de la propiedad, igualmente deberán ser informadas conforme a lo señalado en esta Resolución, pero sin la obligatoriedad de aportar la documentación sustentatoria.

3°) Los desembolsos incurridos en mejoras que aumenten el valor de bienes raíces situados en Chile, corresponden únicamente a las mejoras útiles que se lleven a cabo en los mismos, esto es, aquellas mejoras necesarias y considerables, que tienen por objeto habilitar, remodelar o acondicionar un inmueble, agregando un valor importante al mismo, en conformidad a lo establecido en el N° 3 de la Circular N°53, de 1978, de este Servicio.

Para estos efectos, se clasificarán las mejoras que hayan aumentado el valor venal del bien raíz en los siguientes términos:

- Nuevas construcciones: nueva construcción en un sitio no edificado o separada de una ya existente.
- Ampliaciones: Aumentos de superficie edificada que se construyen adosadas a la o una de las construcciones existentes.
- Remodelaciones: Modificación (rehabilitación/repación/transformación/alteración/reconstrucción) siempre que no correspondan a obras de conservación como el reemplazo de los revestimientos exteriores o interiores, cielos, pinturas o pavimentos por otros similares a los reemplazados.
- Nuevas obras complementarias (piscinas, pavimentos exteriores, cobertizos).
- Mejoras en terrenos agrícolas (obras de: drenaje, riego, contra la acción de la erosión, etcétera).
- Otras mejoras contenidas en el N° 3 de la Circular N°53, de 1978.

4°) Se entenderá que una mejora debe ser declarada ante este Servicio, para efectos de lo dispuesto en la Ley N° 20.780, cuando ésta se encuentre terminada, esto es, cuando las obras se encuentren en condiciones de ser usadas.

5°) Las mejoras a que se refiere la presente resolución que se hayan efectuado a contar del 1° de enero de 2004 y hasta el 31 de diciembre de 2014, sobre aquellos bienes adquiridos en dicho período, deberán ser informadas a este Servicio hasta el 31 de diciembre del año 2015. Asimismo, las mejoras que se efectúen a partir del 1° de enero del año 2015 y hasta el 31 de diciembre de dicho año, respecto de bienes adquiridos a contar del 1° de enero de 2004, deberán declararse a este Servicio hasta el 30 de junio del año siguiente, y así sucesivamente.

En caso que el bien raíz sea enajenado con anterioridad a la fecha de declaración que corresponda, según lo precisado en el párrafo anterior, la declaración de las mejoras deberá ser presentada hasta el 31 de diciembre del año en que ocurrió tal enajenación.

6°) Las mejoras declaradas se incorporarán en el avalúo fiscal, siempre que corresponda y con la vigencia respectiva, en conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, reservándose este Servicio la facultad de fiscalizar el bien raíz y/o los desembolsos incurridos en las mejoras o de requerir mayores antecedentes para efectos de constatar la veracidad de la información declarada. Para tal efecto, el contribuyente deberá mantener los antecedentes respectivos a disposición de este Servicio, durante los plazos de prescripción establecidos en el artículo 200 del Código Tributario, los que se computarán a partir de la expiración del plazo legal en que debió efectuarse el pago de los impuestos que correspondan sobre el mayor valor obtenido en la enajenación de dicho bien raíz.

7º) El retardo en la presentación de la referida declaración implicará que la o las mejoras en cuestión no se considerarán formando parte del valor de adquisición del respectivo bien raíz, aun cuando sean incorporadas en la determinación del avalúo fiscal.

8º) La presente Resolución entrará en vigencia a contar de su publicación, en extracto, en el Diario Oficial.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE EN EXTRACTO EN EL DIARIO OFICIAL.

**(Fdo.) JUAN ALBERTO ROJAS BARRANTI
DIRECTOR (S)**

Anexo:

Anexo N.º 1: [Formulario N° 2963](#), Declaración Jurada de mejoras de bienes raíces, Ley N°20.780 y su anexo Formulario N° 2963.1.

Lo que transcribo a Ud., para su información y pertinentes.

Distribución:

Internet
Boletín
Diario Oficial en extracto