

TRIBUTACIÓN BIENES RAÍCES EN EL IMPUESTO A LA RENTA

Seminario de grado para
optar al Título de Contador
Público y Auditor.

Alumnos:

Aránguiz Navarro Manuel Patricio
Muñoz Riquelme Matías Alejandro
Peña Aniñir José Miguel
Romero Letelier Benjamín Paolo

Profesor Guía:

Sr. Christian Colombo Pérez

ÍNDICE

ÍNDICE DE MATERIAS

Capítulos	Páginas
INTRODUCCIÓN	4
CAPÍTULO I	5
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	5
1.1 ANTECEDENTES EMPÍRICOS	5
1.2 PROBLEMÁTICA DE ESTUDIO	5
1.3 JUSTIFICACIÓN	6
1.4 OBJETIVO GENERAL	6
1.5 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.	6
1.6 ABREVIATURAS:	7
CAPÍTULO II	8
2.1 Renta	8
2.1.1 Renta Devengada	8
2.1.2 Renta Percibida	8
2.1.3 Renta Mínima Presunta	9
2.2 Bien raíz	9
2.2.1 Bien raíz agrícola	9
2.2.2 Bien raíz no agrícola	9
2.3 Persona Natural	9
2.4 Persona Jurídica	10
2.5 Tributación	10
2.6 Impuesto a la renta de primera categoría	11
2.7 Impuesto único de segunda categoría	12
2.8 Impuesto global complementario	12
2.9 Impuesto adicional	12
2.10 ¿Qué dice la Ley de la Renta hasta el año 2016? ¿Qué es la LIR año 2014, en lo referente al artículo 17 número 8 letra b?	13
2.11 Circular N° 13 del 2014 en referencia al Art.17, N°8, letra b).	16
2.11.1 Venta de un bien raíz de una persona natural	16
2.11.2 Enajenación a parte relacionada	17
2.11.3 Venta de un bien raíz de una persona jurídica	19
La enajenación de un bien raíz por una persona jurídica se regirá por el régimen de tributación sobre los resultados obtenidos por la enajenación, en otras palabras, dichos resultados afectarán al régimen general (Impuesto de Primera Categoría (IDPC) y el Impuestos Global Complementario (IGC).	19
2.11.4 Arrendamiento de bienes raíces de una persona natural	19
2.11.5 Arrendamiento de bienes raíces de una persona jurídica	20
2.11.6 Herencia de Bienes Raíces	20

2.11.7 En qué consisten las contribuciones de bienes raíces antes de la Reforma Tributaria.	22
2.11.8 Destino impuesto territorial.	23
2.12 Cómo se calcula el monto a pagar	24
2.13 ¿Qué dice la Ley de la Renta hasta el año 2019? ¿Qué es la LIR año 2017, en lo referente al artículo 17 número 8 letra b?	24
2.14 Circular N°44 del 2016 en referencia al Art.17, N°8, letra b). (modificaciones a la Circular N°13)	28
2.14.1 Venta de un bien raíz de una persona natural	29
2.14.2 Enajenación a parte relacionada	31
2.14.3 Venta de un bien raíz de una persona jurídica	31
2.14.4 Arrendamiento de bienes raíces de una persona natural	32
2.14.5 Arrendamiento de bienes raíces de una persona jurídica	32
2.14.6 Herencia de Bienes Raíces	32
2.14.7 En qué consisten las contribuciones de bienes raíces antes de Reforma Tributaria	33
2.14.8 Destino del impuesto territorial	33
2.15 Cómo se calcula el monto a pagar	34
2.16 ¿Qué dice la Ley de la Renta hasta el año 2021? ¿Qué es la LIR año 2020, en lo referente al artículo 17 número 8 letra b?	35
2.17 Circular N°43 del 2021 en referencia al Art.17, N°8, letra b). (modificaciones de las circulares n°s 13 y 44)	38
2.17.1 Venta de un bien raíz de una persona natural	38
2.17.2 Enajenación a parte relacionada	41
2.17.3 Venta de un bien raíz de una persona jurídica	41
2.17.4 Arrendamiento de bienes raíces de una persona natural	41
2.17.5 Arrendamiento de bienes raíces de una persona jurídica	42
2.17.6 Enajenación de bienes raíces por Herencia.	42
2.17.7 Destino del impuesto territorial	43
2.17.8 Cómo se calcula el monto a pagar	44
2.18 En qué consisten las contribuciones de bienes raíces después de la Reforma Tributaria	45
2.19 Sanciones y multas al incumplimiento tributario en la enajenación de bienes raíces.	46
CAPÍTULO III	50
3.1 Tipo de investigación.	50
3.2 Fuentes de información primaria.	50
3.2.1 Fuentes de información secundaria.	51
3.3 Universo de estudio y diseño muestral	51
3.4 Técnicas de recolección de datos.	51
3.5 Instrumentos de recolección de datos.	51
3.6 Criterios de clasificación de datos.	51
CAPÍTULO IV	52
4.1 Tributación de bienes raíces en el impuesto a la renta para personas naturales y jurídicas antes del 2017 (Circular 13 año 2014).	52

4.1.1 Tributación de una Persona Natural en la venta de un bien raíz a un no relacionado.	52
4.1.2 Tributación de una Persona Natural en la venta de un bien raíz a un relacionado.	54
4.1.3 Tributación de una Persona Jurídica en la venta de un bien raíz.	56
4.2 Tributación de bienes raíces en el impuesto a la renta para personas naturales y jurídicas desde el 2017 hasta 2019 (Circular 44 año 2016).	59
4.2.1 Tributación de una Persona Natural en la venta de un bien raíz a un no relacionado.	59
4.2.2 Tributación de una Persona Natural en la venta de un bien raíz a un relacionado.	64
4.2.3 Tributación de una Persona Jurídica en la venta de un bien raíz. (circular 44)	66
4.2.4 Tributación de un bien raíz por “Herencia” de una Persona Natural, después del año 2017 (“Relacionado”). Circular 44-2016	69
4.2.5 Tributación de un bien raíz por “Herencia” de una Persona Natural, después del año 2017 (“No Relacionado”). Circular 44-2016	71
4.3 Tributación de bienes raíces en el impuesto a la renta para personas naturales y jurídicas desde el 2020 (Circular 43 año 2020).	74
4.3.1 Tributación de una Persona Natural en la venta de un bien raíz a un no relacionado.	74
4.3.2 Tributación de una Persona Natural en la venta de un bien raíz a un relacionado.	82
4.3.5 Tributación de una Persona Jurídica en la venta de un bien raíz. (circular 43)	85
CAPÍTULO V	88
BIBLIOGRAFÍA.	90

INTRODUCCIÓN

En esta investigación planteamos de forma descriptiva al tratamiento tributario en el impuesto a la Renta asociados a bienes raíces, conforme a lo estipulado de acuerdo con las Leyes de Reforma Tributarias N°s 20.780, 20.899, 16.271 y 21.210, las cuales establecen diversas modificaciones en dicha materia, que afectan a todos aquellos contribuyentes a la hora de enajenar, arrendar o heredar un bien raíz.

Es preciso señalar que, en los últimos años el mercado inmobiliario se ha hecho muy rentable, tanto para personas naturales, como también lo es para personas jurídicas, incrementando su rentabilidad y/o utilidad, en la tenencia de dichos bienes, no obstante, hay que considerar que todo esto se verá afectado por las leyes de la reforma tributaria (leyes N° 20.780, 20.899, 16.271 y 21.210), las cuales en los últimos años han traído diferentes modificaciones, ya sea a la hora de vender, arrendar, heredar, entre otros. Lo anterior, genera un menor atractivo dada las modificaciones en las leyes comentadas.

Durante esta investigación nos enfocaremos en las modificaciones de la Normativa Tributaria asociada a Bienes Raíces, considerando un antes y un después del año 2017.

Este análisis busca como objetivo entregar una mayor claridad sobre los temas estipulados en este seminario, con el fin de apoyar a las personas naturales y jurídicas en la toma de decisiones.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Establecer la tributación asociada y sus diferencias respecto de bienes raíces antes del 2017 y después del 2017 dado los cambios tributarios en la Normativa vigente.

1.1 ANTECEDENTES EMPÍRICOS

Como antecedentes de investigación se considera la Normativa Tributaria vigente para los periodos antes y después del año 2017, por lo tanto, antes de 2017 se considera la LIR al 31.12.2016 y circular 13/2014, y desde 2017 en adelante el texto vigente de LIR al 01.01.2020 más las circulares 44/2016 y 43/2021, además de la ley 16.271.

1.2 PROBLEMÁTICA DE ESTUDIO

Determinar cómo tributan las personas naturales y personas jurídicas, en lo referente a Bienes Raíces, considerando la normativa tributaria, contenida en las Leyes 20.780 año 2014, 20.899 año 2016, 16.271 año 1965 y 21.210 año 2020 (Vigente), ya que esto implica una serie de interrogantes a las cuales les daremos respuestas, como por ejemplo ¿cuál es el efecto de las modificaciones del art. 17 N°8, letra b, en las personas naturales desde la entrada en vigencia de la Ley N° 21.210, la cual es una actualización de las Leyes N°s 20.780 y 20.899, ¿cuáles son los beneficios, en el entendido que existan, dirigidos a las personas naturales que obtengan un mayor valor en la enajenación de bienes raíces?, como también los efectos asociados a Personas Jurídicas en lo referente a Bienes Raíces.

1.3 JUSTIFICACIÓN

Debido a las constantes modificaciones que ha sufrido nuestro sistema tributario, lo que implica que los contribuyentes tengan incertidumbre de cómo deberán tributar la renta asociada a Bienes Raíces, producto de lo complejo se verán en la necesidad de buscar asesorías o apoyo en profesionales de esta área. Es por este motivo que, realizaremos el siguiente seminario con el objetivo de aportar información relevante para profesionales, estudiantes y/o personas en general, que necesiten el material para distintos fines relacionados con el bien raíz, ya sea al momento de realizar asesorías, brindar apoyo en casos de estudio y/o analizar las diferentes alternativas que entregan las normas tributarias, al momento de tributar en lo referente a bienes raíces.

1.4 OBJETIVO GENERAL

Determinar cuál es el tratamiento tributario (impositivo) asociado a Bienes Raíces, cuando se realicen transacciones como enajenaciones, herencias y arrendamientos, por parte de Personas naturales y Personas jurídicas.

1.5 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

1.5.1 Tributación de bienes raíces en el impuesto a la renta para personas naturales y jurídicas “Antes del 2017”

1.5.1 Tributación de bienes raíces en el impuesto a la renta para personas naturales y jurídicas “Después del 2017”

1.5.3 Demostrar que es más conveniente la enajenación de un bien raíz antes del 2017 que después del 2017

1.6 ABREVIATURAS:

LIR: Ley sobre Impuesto a la Renta

DFL: Decreto Fuerza de Ley

PN: Persona Natural

PJ: Persona Jurídica

IGC: Impuesto Global Complementario

IA: Impuesto Adicional

IDPC: Impuesto de Primera Categoría

INR: Ingreso no Renta

SII: Servicio de Impuestos Internos

SA: Sociedad Anónima

UF: Unidad de Fomento

CM: Corrección monetaria

MV: Mayor valor

CAPÍTULO II

“MARCO TEÓRICO”

Definición de conceptos a utilizar en el siguiente seminario:

2.1 Renta

¿Qué se define por renta?

Se define renta como a todos los ingresos que constituyan utilidades o beneficios que rinda una cosa o actividad y todos los beneficios, utilidades e incrementos de patrimonio que se perciban o, devenguen o atribuyen, cualquiera que sea su naturaleza, origen o denominación.[1]

2.1.1 Renta Devengada

La renta devengada es aquella sobre la cual se tiene un título o derecho, independientemente de su actual exigibilidad y que constituye un crédito para su titular.

2.1.2 Renta Percibida

Es aquella renta en que se ha ingresado materialmente al patrimonio de una persona. Asimismo, se entiende que una renta devengada se percibe desde que la obligación se cumple por algún modo de extinguir distinto al pago.

[1] Ley sobre impuesto a la renta 2020.

2.1.3 Renta Mínima Presunta

Es la cantidad que no es susceptible de deducción alguna por parte del contribuyente.

2.2 Bien raíz

Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas y las que se adhieren permanentemente a ellas, como edificios y árboles.

2.2.1 Bien raíz agrícola

Se entiende como toda propiedad, sin importar dónde esté su ubicación. En donde el terreno está destinado preferiblemente de producción agropecuaria o forestal o económicamente que sea apto de dichas producciones en forma preeminente.

2.2.2 Bien raíz no agrícola

Los bienes raíces no agrícolas son aquellos bienes corporales inmuebles, consistentes en sitios eriazos (urbanizados o no), bodegas, locales comerciales, boxes de estacionamiento, casas, departamentos y otros que no estén destinados a la actividad agrícola, es decir, destinados a la industria, comercio, habitación, etc.

2.3 Persona Natural

Todos los individuos de la especie humana, cualquiera sea su edad, sexo, estirpe o condición”, los cuales están divididos en chilenos y extranjeros.[2]

[2]Servicios de Impuestos Internos, Diccionario tributario contable.

2.4 Persona Jurídica

Una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, así como de ser representada judicial y extrajudicialmente.[3]

2.5 Tributación

Es un conjunto de obligaciones que deben cumplir los contribuyentes, respecto a sus rentas, propiedades, bienes o servicio que prestan, en beneficio del estado para así obtener recursos que serán empleados para su sostenimiento.[4]

- **Ley 16.271:** Esta ley fue promulgada el 19 de junio del año 1965 y publicada el 10 de julio del mismo año, esta ley contempla la materia en herencias, asignaciones y donaciones. Esta ley fue refundida el 30 de mayo del año 2000 por DFL 1.[5]
- **Circular N°13 del 2014:** Instruye sobre las modificaciones incorporadas por la Ley N° 20.630 de 2012, a los artículos 15, 17 N° 8, 31 N° 9 y 41 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, y la modificación introducida por el N° 1, del artículo 5°, de la Ley N° 20.727, al inciso 2°, del N° 8, del artículo 17, de la misma Ley.[6]
- **Ley 20.780:** Esta ley fue promulgada el 29 de septiembre del año 2014 y publicada el 29 de septiembre del mismo año, esta ley fue introducida para modificar el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario.
- **Ley 20.899:** Esta ley fue promulgada el 08 de febrero del 2016 bajo el gobierno de la expresidenta Michelle Bachelet, simplifica el sistema de tributación de la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias.

[3]Servicios de Impuestos Internos, Diccionario tributario contable.

[4]Servicios de Impuestos Internos, Diccionario tributario contable.

[5]Ley Chile, Biblioteca del congreso nacional de Chile

[6]SII, Circular N°13.

- **Circular N°44 del 2016:** Instruye sobre las modificaciones efectuadas por la Ley N° 20.780 y la Ley N° 20.899 a los N°s 5, 6 y 8 del artículo 17, al artículo 18 y a los N°s 8 y 9, del inciso 1°, del artículo 41, todos de la Ley sobre Impuesto a la Renta, que rigen a contar del 1° de enero de 2017.[7]
- **Ley 21.210:** Esta ley fue promulgada el 13 de febrero del 2020 y publicada el 24 de febrero del 2020, esta normativa busca regular la tributación y el régimen administrativo del IVA.[8]
- **Circular 43 del 2021:** Imparte instrucciones sobre las modificaciones introducidas por la Ley N° 21.210, a los números 5, 6, 7 y 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, y lo dispuesto en el artículo vigésimo cuarto transitorio de la Ley N° 21.210. [9]

2.6 Impuesto a la renta de primera categoría

Este impuesto grava la renta, provenientes de un capital, ya sea de empresas comerciales, industrias, mineras, servicios, etc. En principio este impuesto es aplicado sobre la base de las utilidades percibidas o devengadas.[10]

[7]SII, Circular N°44.

[8]Ley Chile, Biblioteca del congreso nacional de Chile.

[9]SII, Circular N°43.

[10] Servicios de Impuestos Internos, Diccionario tributario contable.

2.7 Impuesto único de segunda categoría

Este impuesto grava las rentas del trabajo dependientes, esto sería un sueldo, pensiones y rentas accesorias o complementarias a las anteriores. Adicionalmente este tributo se aplica con una escala de tasas progresivas, siendo declaradas y pagadas mensualmente sobre las rentas percibidas provenientes de una actividad laboral.[11]

2.8 Impuesto global complementario

Es un impuesto personal, global, progresivo y complementario que se determina y se paga una vez al año por las personas naturales con domicilio o residencia en Chile, esto afectaría a los contribuyentes según su renta neta global. Su tasa aumentaría progresivamente si la base imponible aumenta.[12]

2.9 Impuesto adicional

Del actual artículo 59, de la LIR, este impuesto afecta a las personas naturales o jurídicas que no tienen residencia ni domicilio en Chile. Por lo general, esta tasa se aplica en un 35% y opera sobre la base de las rentas de fuente chilena, retiros, distribuciones, o remesas de rentas al exterior. Este impuesto se devenga en el año en que las rentas se generan.[13]

[11]Servicios de Impuestos Internos, Diccionario tributario contable.

[12]Servicios de Impuestos Internos, Diccionario tributario contable.

[13]Servicios de Impuestos Internos, Diccionario tributario contable.

2.10 ¿Qué dice la Ley de la Renta hasta el año 2016? ¿Qué es la LIR año 2014, en lo referente al artículo 17 número 8 letra b?

Enajenación de bienes raíces situados en Chile, efectuada por personas naturales o sociedades de personas formadas exclusivamente por personas naturales, excepto aquellos que formen parte del activo de empresas que declaren cualquier clase de rentas efectivas de la primera categoría sobre la base de un balance general según contabilidad completa. Tampoco se aplicará lo dispuesto en esta letra, cuando la sociedad de personas haya estado obligada, en el ejercicio inmediatamente precedente a la enajenación, a determinar sus rentas efectivas en la forma señalada, o bien, resulte de la división de una sociedad que debía declarar tales rentas efectivas en la forma señalada, en el ejercicio en que haya tenido lugar la enajenación o en el inmediatamente anterior a ésta. En este último caso, la sociedad resultante de la división podrá acogerse a lo dispuesto en esta letra, siempre que haya estado acogida a lo menos durante un año calendario a un régimen de presunción o de declaración de rentas efectivas según contrato o contabilidad simplificada, respecto de tales bienes, excepto cuando exista una promesa de venta o arriendo con opción de compra sobre el bien raíz respectivo, en cuyo caso serán dos los años calendarios en que deberá estar acogido a los citados regímenes para dichos efectos..[14]

La Ley de la Renta hasta el 31 de diciembre de 2016, de acuerdo a lo dispuesto en la letra b), del inciso 1º, del N° 8, del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, efectuada por personas naturales o por sociedades de personas formadas exclusivamente por personas naturales, constituye un INR (Ingreso no Renta) sin límite de monto, en la medida que no forme parte del activo de una empresa que declare cualquier clase de rentas efectivas de la primera categoría sobre la base de un balance general según contabilidad completa, la enajenación no se efectúe a relacionado y no exista habitualidad en ésta.

Para que el mayor valor obtenido en la enajenación se califique como un ingreso no constitutivo de renta, esto es para que la utilidad generada no sea gravada como tributo, se deben cumplir los siguientes requisitos copulativos:

[14] Ley sobre impuesto a la renta, artículo 17 n°8 letra b), 2014

1) Que el bien raíz esté situado en Chile: El bien raíz debe estar ubicado en territorio chileno, de lo contrario no se cumplirán los requisitos y la operación estará lejos de ser catalogada como rentas que no constituyen rentas.

2) Que el enajenante sea una persona natural con domicilio o residencia en Chile: La normativa reduce los tipos de contribuyentes que pueden efectuar la operación. Estas operaciones solo pueden ser realizadas por personas naturales o sociedades compuestas íntegramente por personas naturales, las que no tributan contabilidad completa, excluyendo del beneficio tributario a toda persona jurídica que tuviere el ánimo de enajenar un bien raíz y no tributar por la utilidad generada.

3) El bien no Pertenezca a la parte de la contabilidad de una empresa que declare o haya declarado renta efectiva en Primera Categoría el año anterior al de la enajenación: Si la enajenación pertenece a una persona natural, su utilidad se debió declarar a los siguientes regímenes: Renta presunta, Renta efectiva por contabilidad simplificada o, por Renta efectiva según contrato.

Por otro lado, cuando la enajenación pertenece a una sociedad de personas naturales, estas tienen que permanecer en uno de los regímenes.

4) El bien no debe provenir de una división de sociedades que debían declarar rentas efectivas en el ejercicio de la enajenación.

En el ejercicio de la enajenación el bien no debe provenir de una división de sociedad que hayan declarado en renta efectiva. Por otro lado, si la enajenación proviene del resultado de una división de sociedad, debe permanecer en uno de los regímenes dispuestos en el año de la enajenación y anterior a éste. No obstante, existe la salvedad de acogerse dos años calendario a uno de los regímenes cuando exista una promesa de venta o arriendo con la opción de compra sobre el bien.

5) La habitualidad no existe para este tipo de operaciones

Si las enajenaciones de bienes raíces, derechos o cuotas sobre ellos, representan el resultado de negociaciones o actividades habituales, el mayor valor está afecto al régimen general de tributación, según lo que disponía el inciso primero del artículo 18 de la LIR. Es preciso señalar que, la Circular N° 158 del año 1976 del Servicio de Impuesto Internos, considera que dicha operación es habitual cuando la adquisición y/o enajenación de bienes raíces sea una actividad principal o que se refleje como uno de los objetos del pacto social del vendedor. Por el contrario, en caso no se presenten las situaciones anteriores, se analizarán otros factores para determinar la habitualidad, ya sea como ejemplo cuando se producen compras y ventas de bienes raíces de un mismo ejercicio comercial calculado en tres la fecha de venta de los bienes y la fecha de su adquisición, la otra situación es la necesidad o motivo que el contribuyente tuvo para adquirir bienes, números de operaciones de compra y ventas efectuada en cada ejercicio comercial. No obstante, si la enajenación se efectúa dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición y/o construcción, se establece bajo la presunción de derecho, según lo dispuesto en la LIR en su artículo 18 inciso tercero, en casos de subdivisión de terrenos urbanos, ventas de edificios por pisos o departamentos. Además, se aplica una presunción legal (distinto a su presunción de derecho) que establece el mismo inciso del artículo 18 cuando transcurra en un plazo inferior a un año, la adquisición o construcción del bien y su enajenación.

6) Que no exista relación con el adquirente.

En la LIR artículo 17 número 8 en su inciso cuarto, se aplica su norma cuando la enajenación se realiza a la empresa o la sociedad respectiva, considerando las personas que se mencionan a continuación: Sociedades de personas, Accionistas de sociedades anónimas cerradas, o los accionistas de sociedades anónimas abiertas que sean dueños del 10% o más acciones.

En caso de no concurrir los requisitos precedentemente indicados, el total del mayor valor obtenido en la enajenación respectiva se grava de acuerdo al régimen general, esto es, con

el Impuesto de Primera Categoría (IDPC) e Impuesto Global Complementario (IGC) o Impuesto Adicional (IA), según corresponda.

Lo anterior, el Servicio de Impuestos Internos impartió instrucciones mediante la Circular N° 13 del año 2014, que se señala a continuación.

2.11 Circular N° 13 del 2014 en referencia al Art.17, N°8, letra b).

Se refiere a la tributación en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derecho o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad, manteniendo en lo esencial al régimen tributario y la forma de determinación del costo tributario (costo corregido), eliminando el impuesto de primera categoría en carácter único, y el IDPC como impuesto referido se graban al mayor valor obtenido, y de la distinción del plazo transcurrido entre la adquisición y la enajenación, asimismo la habitualidad como elementos que determinan la tributación aplicable.

El Art 17, N°8, letra b) de la LIR, explicado por la Circular N° 13 del año 2014 que rige hasta el 31 de diciembre del año 2016, la enajenación de bienes raíces vigente por los años 2014 a 2016, operó de acuerdo a la siguiente estructura:

2.11.1 Venta de un bien raíz de una persona natural

Antes que apareciera la reforma hasta el año 2014, la enajenación de bienes raíces o de derechos o cuotas de bienes raíces poseídos en comunidad, que se encuentren situados en Chile, la persona natural no pagaba impuestos, debido a que antes los ingresos eran no renta, y siempre u cuando no se le haya vendido a una sociedad, en la cual no participe. Por tanto, si se trata de bienes que no se encuentran situados en el país, el mayor valor obtenido se gravará con el régimen general de tributación. La enajenación se efectúe por personas naturales o por una sociedad de personas formada exclusivamente por personas naturales. Toda venta debe ser analizada para determinar si dicha operación genera o no renta gravada con el impuesto de Primera Categoría (IDPC) o con el Impuesto del Global Complementario (IGC), por la utilidad obtenida. Puede aplicarse la exención de Impuesto de Primera Categoría, por tratarse de bienes raíces no agrícolas.

2.11.2 Enajenación a parte relacionada

Atendido que la presentación no indica qué específico impuesto podría estar afectando la venta de la casa ni las circunstancias en que se realiza la operación, a continuación, se exponen las principales modificaciones introducidas por la Ley N° 20.780, sobre reforma tributaria, en materia de Impuesto a la Renta, y que podrían ser de interés del peticionario.

En lo que respecta al Impuesto a la Renta, se informa que el nuevo régimen tributario aplicable en la enajenación de inmuebles regirá recién a contar del 01.01.2017, por así disponerlo el artículo primero transitorio, inciso primero, de la Ley N° 20.780.

Por tanto, las enajenaciones de inmuebles verificadas antes del 01.01.2017, así como las enajenaciones de inmuebles adquiridos hasta el 31.12.2003, cualquiera sea su fecha de enajenación, se rigen por la normativa actualmente vigente. 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 del bien raíz, en la medida que no sea el resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente, los inmuebles no formen parte del activo de empresas que declaren su renta efectiva en la primera categoría, según contabilidad completa y la enajenación no se efectúe a una empresa o sociedad relacionada con el cedente.

Hecha esta prevención, y en el caso concreto que la enajenación sea efectuada a contar del 01.01.2017 por una persona natural no obligada a declarar el impuesto de primera categoría sobre renta efectiva y excluyendo los casos de enajenaciones entre partes relacionadas, no se gravará el mayor valor proveniente de la enajenación de inmuebles si entre la fecha de adquisición y enajenación del inmueble transcurre un plazo igual o superior a un año. Con todo, esta liberación sólo se aplica respecto de aquella parte del mayor valor que no exceda de 8.000 Unidades de Fomento, independiente del número de enajenaciones o de inmuebles que tenga el contribuyente.

De este modo, si el mayor valor obtenido en la enajenación de uno o más inmuebles, en su conjunto, excede de la cantidad indicada, el exceso sobre las 8.000 Unidades de Fomento quedará afecto a impuesto en el año en que se produzca el exceso. En tal evento, y de

acuerdo al nuevo texto del párrafo cuarto de la letra b) del N° 8° del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, el exceso se gravará en el año en que dicho exceso se produzca, en la forma señalada en los numerales iii) y iv) de la letra a) del N° 8°, artículo 17 antes citado, o bien, tratándose de personas naturales con domicilio o residencia en Chile con un impuesto único y sustitutivo con tasa 10%, a elección del contribuyente. En este último caso, el impuesto se declarará y pagará sobre la base de la renta percibida, de conformidad a lo señalado en los artículos 65, número 1, y 69 de la Ley sobre el Impuesto a la Renta.

a) Gravar el mayor valor que se determine con los impuestos global complementario o adicional, según corresponda, sobre la base de la renta percibida o devengada, a elección del contribuyente, de acuerdo al numeral iii), letra a), N° 8°, artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta,

Por su parte de acuerdo al numeral iv), para el cálculo del impuesto global complementario, los contribuyentes podrán optar por aplicar las reglas que a continuación indica la misma norma, siempre que declaren sobre la base de la renta devengada.

b) Alternativamente, aplicar Impuesto Único de 10%, sobre el monto percibido, tratándose de personas naturales con domicilio o residencia en Chile.

Sin perjuicio que el mayor valor se determina, en general, por la diferencia entre el valor de adquisición y enajenación del bien raíz, la norma en comento permite considerar como formando parte del valor de adquisición (disminuyendo en consecuencia el mayor valor obtenido en la enajenación) los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien, en la medida que sean declaradas y reajustadas en la forma que indica la ley.

Por su parte, el artículo tercero transitorio, numeral XVI de la Ley N° 20.780, establece reglas especiales para determinar el valor de adquisición de inmuebles situados en Chile adquiridos con anterioridad a la fecha de publicarse la ley precitada (esto es, antes del 29 de septiembre del año 2014) y enajenados a contar del 01.01.2017, para el caso de contribuyentes personas naturales que no sean contribuyentes de la primera categoría que declaren renta efectiva.

La misma norma transitoria dispone que las enajenaciones efectuadas por los contribuyentes antes indicados se sujetarán a las reglas de la Ley sobre Impuesto a la Renta (ingreso no renta) vigentes al 31.12.2014 respecto del mayor valor que obtengan en la enajenación de inmuebles situados en Chile que hayan adquirido hasta el 31.12.2003.

Se hace presente que este Servicio, a propósito de las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.780, ha impartido una serie de instrucciones relacionadas con la tributación en la enajenación de bienes raíces mediante las Circulares N° 13 de 2014 y N° 70 de 2015, así como en las Resoluciones Exentas N° 127 de 2014 y N° 80 de 2015, las cuales puede consultar en el sitio web de este Servicio, www.sii.cl. Se emitirá también una nueva Circular instruyendo sobre las modificaciones incorporadas por la Ley N° 20.899.

Finalmente, y a propósito de las reglas especiales para determinar el valor de adquisición, establecidas en el artículo tercero transitorio, numeral XVI de la Ley N° 20.780, cabe tener presente que se ha extendido el plazo para comunicar al Servicio la tasación del valor de mercado, conforme al numeral iii) de la citada disposición transitoria.

El plazo original, que vencía con fecha 31.12.2015, fue extendido hasta el día 30.06.2016, conforme lo dispuesto en el artículo 8°, N° 5, letra f., numeral ii., de la Ley N° 20.899, que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias, publicada mediante su inserción en el Diario Oficial de fecha 08.02.2016.

2.11.3 Venta de un bien raíz de una persona jurídica

La enajenación de un bien raíz por una persona jurídica se registrará por el régimen de tributación sobre los resultados obtenidos por la enajenación, en otras palabras, dichos resultados afectarán al régimen general (Impuesto de Primera Categoría (IDPC) y el Impuestos Global Complementario (IGC).

2.11.4 Arrendamiento de bienes raíces de una persona natural

El arrendamiento de un bien raíz hasta el año 2015 se encuentra afecto a IDPC y el IGC, determinada según contrato con la posibilidad de rebajar los gastos, a fin de tributar por la diferencia. En adelante por las actualizaciones de LIR 2014 no se contará con la opción de rebajar los gastos según contrato, se tributa por lo pactado en el contrato de arriendo.

En el arrendamiento, claramente hay una aplicación del IDPC, si es un bien agrícola, y el IGC para todos los bienes, pudiendo existir situaciones especiales asociadas a los bienes habitacionales que están acogidos a las disposiciones del DFL N° 2.

2.11.5 Arrendamiento de bienes raíces de una persona jurídica

Las personas jurídicas de cualquier naturaleza deben tributar por rentas de arrendamiento. Sin embargo, si se trata de arrendamiento de bienes raíces de un DFL-2, del año 1959, destinados a la habitación, las cuales hayan sido adquiridos antes del 01.11.2010, quedan excluidas de la franquicia tributaria, citado en dicho Decreto Ley.

2.11.6 Herencia de Bienes Raíces

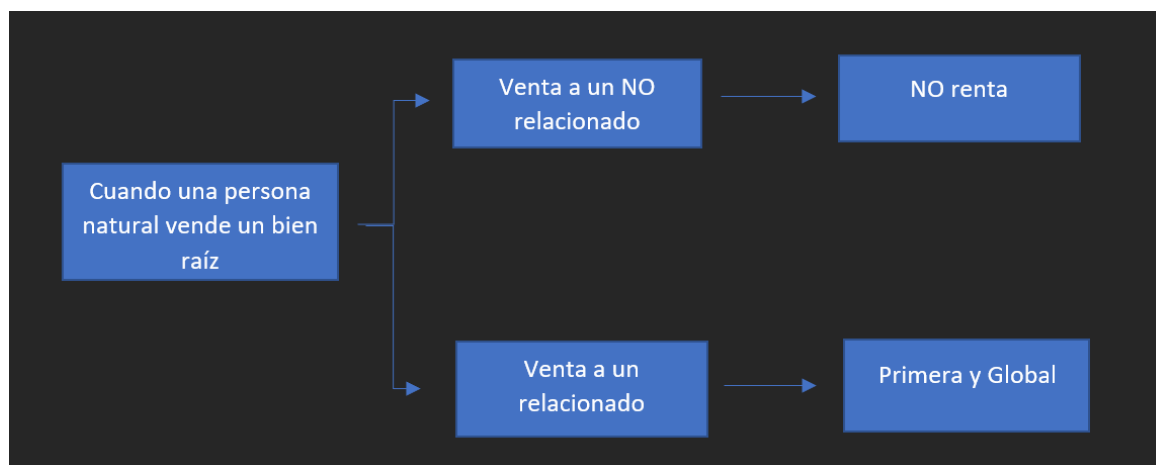
De acuerdo a lo dispuesto en el inciso final del numeral XVI, del artículo tercero.- de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780, el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, por personas naturales que no determinen el 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, resultando aplicables las instrucciones dictadas con anterioridad por este Servicio sobre la materia, considerando la referida vigencia, entre ellas, la Circular N° 13 de 2014, en todo aquello que fuere procedente.

La herencia consiste en el traspaso del patrimonio o bienes determinados de una persona (causante) a sus herederos o legatarios como consecuencia de su fallecimiento. Aquí se está haciendo el avalúo de los bienes raíces. La herencia va dirigida a una Persona natural o jurídica que posea la calidad de heredero reconocida por un Tribunal Civil o por el Servicio de Registro Civil e Identificación de un causante determinado, respecto del cual se desee obtener un documento autorizado por el CBRS. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier persona puede solicitar la inscripción de la posesión efectiva de manera presencial en las dependencias del Conservador.

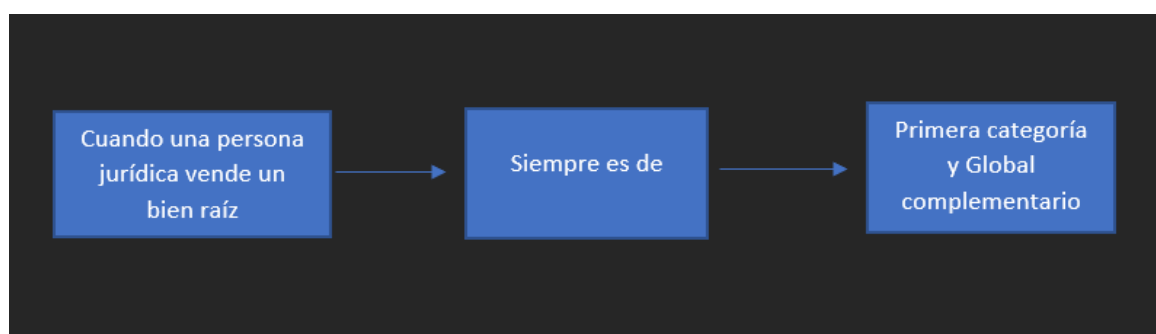
En la enajenación de los bienes referidos, adquiridos por sucesión por causa de muerte, el contribuyente podrá deducir, en la proporción que le corresponda. El monto del crédito

corresponderá a la suma equivalente que resulte de aplicar al valor del impuesto efectivamente pagado por el asignatario, la proporción que se determine entre el valor del bien raíz respectivo que se haya considerado para el cálculo del impuesto y el valor líquido del total de las asignaciones que le hubieren correspondido al enajenante de acuerdo a la ley N° 16.271. El monto del crédito a que tenga derecho el contribuyente, se determinará al término del ejercicio en que se efectúe la enajenación, y para ello el valor del impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte, el valor del bien y de las asignaciones líquidas que le hubieren correspondido al enajenante se reajustará de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor entre el mes anterior a la fecha de pago del referido impuesto y el mes anterior al término del ejercicio en que se efectúa la enajenación.

Tributación del mayor valor por enajenación de bien raíz de una persona natural, bajo la norma de la Circular N° 13 del año 2014.

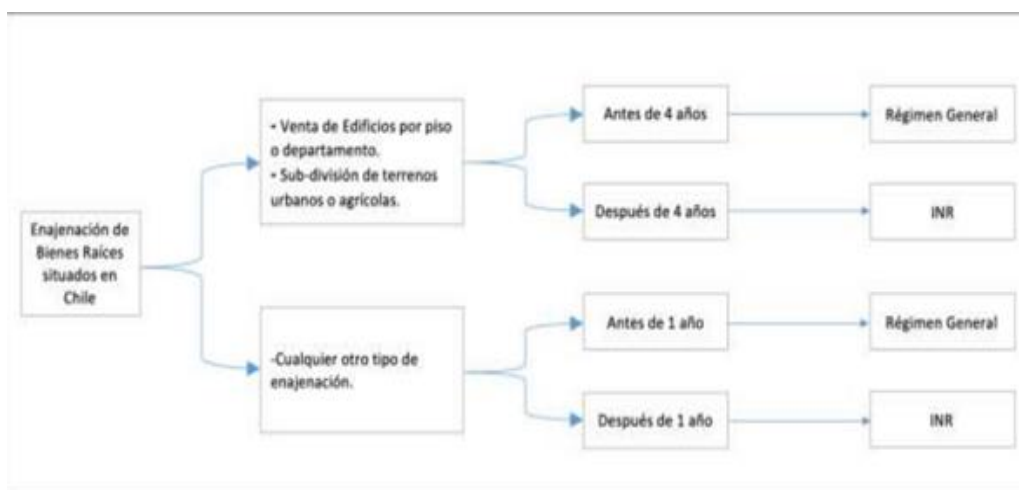


Tributación del mayor valor por enajenación de bien raíz de una persona jurídica, bajo la norma de la Circular N° 13 del año 2014.



Fuente: Matías Muñoz, elaboración propia.

Presunción de Habitualidad para Persona Natural.



FUENTE: ANÁLISIS DE LA CARGA TRIBUTARIA POR EL MAYOR VALOR ADQUIRIDO EN LA ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES APEGADO A LAS MODIFICACIONES DE LA LEY EN CHILE.

2.11.7 En qué consisten las contribuciones de bienes raíces antes de la Reforma Tributaria.

El Impuesto Territorial grava la riqueza de las personas mantenida en la forma de propiedad de bienes raíces, distinguiendo entre bienes raíces agrícolas y bienes raíces no agrícolas y bienes raíces no agrícolas para la habitación.

La base del Impuesto Territorial corresponde al avalúo fiscal, que es un valor asignado por el SII a la propiedad, de acuerdo con una metodología propia denominada tasación.

Este valor es por lo general inferior al valor de mercado de los bienes, lo cual impide que los gobiernos municipales puedan recaudar más ingresos para el financiamiento de sus actividades en beneficio de la comunidad. Cada cuatro años el SII debe realizar el proceso de reevalúo de las propiedades, corrigiendo los cambios del avalúo debido a las plusvalías y minusvalías a que están sometidos estos bienes. Además, el impuesto se paga en cuatro cuotas anuales, reajustándose a su valor por IPC en forma semestral.

El Impuesto Territorial queda en parte en las Municipalidades que lo recaudan y una parte superior a la mitad se entera en el Fondo Común Municipal, que es un instrumento que redistribuye ingresos entre los municipios, desde los que tienen más hacia los que tienen menos recursos

2.11.8 Destino impuesto territorial.

En el Diario Oficial de 29 de septiembre de 2014, se publicó la Ley N°20.780, sobre Reforma Tributaria que modificó el sistema de tributación a la renta, e introduce diversos ajustes al sistema tributario.

Una de las modificaciones introducidas por dicha reforma, consiste en cambiar el tratamiento tributario de la enajenación de bienes raíces efectuados en Chile y de derechos o cuotas sobre tales bienes raíces poseídos en comunidad.

Ahora bien, respecto de los bienes raíces adquiridos a partir del 1° de enero de 2004 y hasta el 28 de septiembre de 2014, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, siempre que la enajenación sea efectuada a contar del 1° de enero de 2017, los contribuyentes pueden considerar como valor de adquisición del respectivo bien raíz, o de los derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, diversas alternativas de valoración o determinación del costo de los bienes o derechos, siendo una de ellas, el valor de mercado del respectivo bien raíz, determinado al 29 de septiembre de 2014, debidamente reajustado, valor que, en principio, debió ser comunicado a este Servicio hasta el 31 de diciembre de 2015, en la forma establecida en la Resolución Exenta N°127, de 2014 de este Servicio.

Posteriormente, este plazo fue prorrogado al 30 de junio de 2016, en virtud de lo dispuesto por la Ley N°20.899 que introdujo ajustes a la Reforma Tributaria.

En este sentido, respecto a la solicitud planteada por el recurrente, en cuanto a que se otorgue una prórroga del plazo establecido en el numeral XVI.- del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N°20.780, por 38 días, esto es, 31 días del mes de enero de 2016, más 8 días del mes de febrero del mismo año, fecha de publicación de la Ley N°20.899 en el Diario Oficial, procede señalar que este Servicio carece de competencia para prorrogar por la vía administrativa plazos establecidos en la Ley, no siendo posible acceder a su petición.

2.12 Cómo se calcula el monto a pagar

En el cálculo se considera el avalúo afecto a impuesto, una tasa anual, y una sobretasa dependiendo del caso.

Para los Bienes Raíces Agrícolas, se aplica la tasa del 1% anual sobre el avalúo fiscal afecto.

En el caso de los Bienes Raíces No Agrícolas destinados a la habitación, se aplica la tasa de 0,98% en la parte de la base imponible que no exceda de \$ 76.800.583 del 1° de julio de 2015, y 1,143% en la parte de la base imponible que exceda del monto señalado, además de una sobretasa anual de beneficio fiscal de 0,025%.

Por otra parte, los Bienes Raíces No Agrícolas destinados a la habitación gozarán de un monto de avalúo exento de impuesto territorial de \$21.504.166, del 1° de julio de 2015.

La tasa anual del impuesto para los bienes raíces con destino no habitacional es de 1,2%, más una sobretasa de beneficio fiscal de 0,025%.

Los bienes raíces no agrícolas, afectos a Impuesto Territorial, ubicados en áreas urbanas, con o sin urbanización, y que correspondan a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreiros, pagarán una sobretasa del 100% respecto de la tasa vigente del impuesto.

La referida sobretasa no se aplicará en áreas de expansión urbana y en áreas rurales.

2.13 ¿Qué dice la Ley de la Renta hasta el año 2019? ¿Qué es la LIR año 2017, en lo referente al artículo 17 número 8 letra b?

La Ley de la Renta hasta el año 2019, de acuerdo con lo dispuesto en la letra b 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.

Se aplicarán, en cuanto sea procedente, las reglas señaladas en la letra a) de este número, con excepción de lo dispuesto en su numeral vi). Sin perjuicio de lo anterior, en este caso formará parte del valor de adquisición, los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien, reajustado de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor 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 el 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. No obstante, lo indicado, no constituirá renta el mayor valor que se determine en los casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales y en la venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca transcurridos cuatro años desde la adquisición o construcción, en su caso. En todos los demás casos no constituirá renta el mayor valor que se determine cuando entre la fecha de adquisición y enajenación transcurra un plazo no inferior a un año. En el caso que la convención que da origen a la enajenación se celebre en cumplimiento de cualquier acto o contrato que tenga por objeto suscribir el contrato que sirva de título para enajenar el inmueble respectivo, el plazo señalado se computará desde la fecha de celebración de dicho acto o contrato. Lo dispuesto en el presente párrafo también se aplicará respecto a las bodegas y/o estacionamientos, cuando éstos se incluyan en la enajenación de departamentos.

Con todo, en los casos señalados no constituirá renta, sólo aquella parte del mayor valor que no exceda, independiente del número de enajenaciones realizadas, del número de bienes raíces de propiedad del contribuyente, y con los requisitos antes señalados, la suma total equivalente a 8.000 unidades de fomento. Para el cómputo del valor de ésta se utilizará el que tenga al término del ejercicio en que tuvo lugar la enajenación respectiva. El Servicio mantendrá a disposición de los contribuyentes los antecedentes de que disponga sobre las enajenaciones que realicen para efectos de computar el límite señalado. El mayor valor determinado en la enajenación de los bienes que cumplan con los requisitos señalados en los párrafos precedentes, que exceda el límite del ingreso no constitutivo de renta anterior, se gravará en el año en que dicho exceso se produzca, en la forma señalada en los numerales iii) y iv) de la letra a) anterior, o bien, tratándose de personas naturales con domicilio o residencia en Chile con un impuesto único y sustitutivo con tasa 10%, a elección del contribuyente. En este último caso, el impuesto se declarará y pagará sobre la base de la renta percibida, de conformidad a lo señalado en los artículos 65, número 1, y 69. En la enajenación de los bienes referidos, adquiridos por sucesión por causa de muerte, el

contribuyente podrá deducir, en la proporción que le corresponda, como crédito en contra del impuesto respectivo, el impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte de la ley N° 16.271 pagado sobre dichos bienes. El monto del crédito corresponderá a la suma equivalente que resulte de aplicar al valor del impuesto efectivamente pagado por el asignatario, la proporción que se determine entre el valor del bien raíz respectivo que se haya considerado para el cálculo del impuesto y el valor líquido del total de las asignaciones que le hubieren correspondido al enajenante de acuerdo con la ley. El monto del crédito a que tenga derecho el contribuyente, se determinará al término del ejercicio en que se efectúe la enajenación, y para ello el valor del impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte, el valor del bien y de las asignaciones líquidas que le hubieren correspondido al enajenante se reajustará de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor entre el mes anterior a la fecha de pago del referido impuesto y el mes anterior al término del ejercicio en que se efectúa la enajenación.[15]

Como estaba estipulado en la LIR del año 2014, no existe monto máximo para determinar si es constitutivo de renta, siempre y cuando no forme parte del activo de una empresa que declare cualquier clase de renta efectiva. Pero años más tarde, específicamente desde el 01 de febrero de del año 2017, se hicieron una serie de modificaciones.

Uno de estos cambios está relacionado al mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces. Desde entonces, las modificaciones afectaron directamente a personas naturales como jurídicas, mientras que, anteriormente éstas no tributaban las personas naturales (sólo en casos excepcionales), en cambio desde la modificación comentada, éstas tributarán conforme al régimen general, quedando afectos a IDPC más IGC.

[15] Ley sobre impuesto a la renta, artículo 17 n°8 letra b), 2017

Otra modificación que se destaca es la fijación de un monto máximo para ser considerado INR, el monto se fijó en 8.000 UF, dentro de este valor no tendrá importancia la cantidad de enajenación de bienes raíces que se hayan realizado desde el año 2017 en adelante. Por otro lado, se indica que desde la fecha de adquisición del bien raíz, ya sea edificios o de terrenos urbanos o rurales, y hayan transcurrido cuatro años, no constituirá renta de mayor valor. Lo anterior, tampoco no constituirá renta de mayor valor cuando haya transcurrido un plazo mayor de un año entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz. Cuando se exceda el monto máximo de 8000 UF los contribuyentes deberán tributar en reliquidación del IGC o reemplazar el IGC por impuesto único sustitutivo equivalente al 10%, siempre que se trate de persona natural domiciliada o residente de Chile y se declare sobre la base de renta percibida.

No constituirá renta el mayor valor resultante en casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales y en la venta de edificios por piso o departamentos, siempre y cuando la enajenación sea realizada transcurrido un plazo mayor a 4 años, el plazo será contado desde la adquisición del bien raíz.

2.14 Circular N°44 del 2016 en referencia al Art.17, N°8, letra b). (modificaciones a la Circular N°13)

Con respecto a las modificaciones señaladas en la Circular N° 44 se basa complementándose con la Circular N° 13, que implica según la LIR, en su artículo 17 número 8 inciso tercero, las enajenaciones de bienes raíces efectuadas por contribuyentes, ya sean personas naturales o personas jurídicas, que determinen el Impuesto de Primera Categoría sobre renta efectiva, no se regirán por este artículo, debido a que debe gravar el mayor valor que se determinen con el Impuesto de Primera Categoría e Impuesto Global Complementario o Impuesto Adicional, según corresponda, ya que se encuentran clasificadas en su artículo 20 número 5 de la LIR.

El artículo 17 N° 8 de la LIR prescribe (caducar, extinguir, finalizar) la tributación especial para los contribuyentes que se excluían con solo determinar rentas efectivas, ya que además era necesario que aquel determine un Impuesto de Primera Categoría sobre renta efectiva.

Lo anterior, en la Circular N° 44 de fecha 12 de julio del año 2016, que considera que dichos contribuyentes que determinan el Impuesto de Primera Categoría sobre rentas efectiva, deben contar con giro comercial, industrial o desarrollar una actividad de Primera Categoría, las cuales se encuentran referidas en el artículo 20 de la LIR, gravadas con el Impuesto de Primera Categoría, vale decir, que en dicha Circular en el numeral 3, señala lo relacionado al tratamiento tributario de las operaciones a que se refiere la letra b) del número 8, del artículo 17 de la LIR, de la enajenación de los bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, que sean efectuados por personas naturales con domicilio o residencia en Chile.

No obstante a lo anterior, se entiende que los desembolsos incurridos en la mejora de un bien, como asimismo, el reajuste de acuerdo índice de precios al consumidor (IPC) entre el mes anterior a la mejora del bien y el mes anterior a la enajenación, formaran parte de la adquisición, debiendo considerar además que el enajenante o un tercero hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante y declaradas ante el Servicio de Impuestos Internos (SII), a fin de que sea incorporadas mediante una resolución al avalúo fiscal del

bien raíz, con el objeto de determinar el Impuesto Territorial con anterioridad a la enajenación.

Por otro lado, se indica que desde la fecha de adquisición del bien raíz, ya sea edificios o de terrenos urbanos o rurales, hayan transcurrido cuatro años, no constituirá renta de mayor valor. Lo anterior, tampoco no constituirá renta de mayor valor cuando haya transcurrido un plazo mayor de un año entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz.

Por lo antes señalado, no constituirá renta de mayor valor del número de bienes raíces del contribuyente que haya enajenado, con una suma total de 8.000 Unidades de Fomento (U.F.) considerar además de cumplir con los requisitos antes señalados. Cabe mencionar que su cómputo del valor se utilizará el que se tenga al término del ejercicio que tuvo lugar la enajenación.[16]

Este ingreso no renta supone la concurrencia de los siguientes requisitos copulativos:

- (i) La enajenación no debe ser efectuada a personas relacionadas.
- (ii) Que transcurran los plazos que se comentan en la letra c) siguiente.

2.14.1 Venta de un bien raíz de una persona natural

La Circular N° 44 de 2016, respecto a la enajenación de un bien raíz de una persona natural, va a depender primero de cuándo la persona natural compró el bien raíz, de acuerdo con lo siguiente:

- a) Si la compra del bien raíz fue entre 01 de enero de 2004 hasta el 28 de septiembre de 2014, será un INR, dependiendo de:
 - a.1) Si la venta se ejecuta a una empresa en la cual no participa la persona natural, vale decir, la venta sea a un no relacionado.
 - a.2) Si desde la fecha de compra y la fecha de venta del bien raíz, hayan pasado 4 años para un loteo.

[16]Ley 20.780. Ministerio de Hacienda. Pág,43

a.3) Si desde la fecha de compra y la fecha de venta del bien raíz, hayan pasado más de 1 año.

a.4) El límite de venta del bien raíz es hasta 8.000 UF, independiente del número de enajenaciones que haya efectuado, del número de bienes raíces o derechos o cuotas sobre éstos que sean de su propiedad o de los ejercicios comerciales en que se hayan efectuado las enajenaciones (no existe plazo para efectos de agotar dicho límite).

a.5) El caso que la venta del bien raíz supere las 8.000 UF, el diferenciado queda afecto a impuesto adicional e IGC.

Existen tres formas para que el contribuyente pueda determinar el pago al IGC, según las siguientes opciones:

- Mayor valor afecto a impuesto:

Se afecta con los impuestos referidos, sólo aquella parte del mayor valor obtenido que exceda el límite de 8.000 UF, si aún quedare un saldo disponible de éste, o la totalidad del mayor valor obtenido, en caso de que dicho límite se encuentre agotado.

- Reliquidación del IGC:

Si el contribuyente domiciliado o residente en Chile optare por gravar el referido mayor valor sobre la base de la renta devengada, podrá también optar por relíquidar el IGC conforme a lo dispuesto en el numeral iv), de la letra a), del inciso 1°, del N° 8, del artículo 17 de la LIR, cuyas instrucciones se impartieron en la letra c), de la letra F) del N° 3.1.1. de la Circular N° 44/2016.

- Reemplazo del IGC por el Impuesto Único Sustitutivo (IUS):

Si el contribuyente domiciliado en Chile optare por gravar el referido mayor valor sobre la base de la renta percibida, podrá reemplazar el IGC por el IUS, cuya tasa es del 10%.

Este impuesto tiene el carácter de único y sustitutivo, por cuanto el mayor valor no se afecta con ningún otro tributo de la LIR y sustituye al IGC que corresponde en principio aplicar.

El IUS es de declaración anual, la que deberá ser presentada en el mes de abril de cada año, respecto de las rentas percibidas en el año comercial anterior, de acuerdo con lo dispuesto en el N° 1 del artículo 65 y en el artículo 69, ambos de la LIR.

2.14.2 Enajenación a parte relacionada

En relación con la Circular N° 44 del año 2016, si la persona natural vende un bien raíz a una empresa relacionada, debe pagar el IGC sin ningún beneficio, vale decir, no resulta aplicable el INR hasta el límite de 8.000 UF, ni derecho a reliquidar el IGC declarado sobre la base de la renta devengada. No obstante, existe la opción de grabar el mayor valor obtenido, cumpliendo los requisitos según los términos del inciso 2°, del número 8, del artículo 17 de la LIR, sobre la enajenación efectuada a personas relacionadas, deberá tributar con el IGC o IA, según corresponda, en el año comercial en que la renta proveniente de la enajenación de los bienes sea percibida o devengada.

2.14.3 Venta de un bien raíz de una persona jurídica

En la Circular N° 44 básicamente nos indica que, si el bien raíz se encuentra en poder de una persona jurídica y lo enajena, tiene que pagar impuesto de primera categoría y el impuesto global complementario cuando se retiran las utilidades.

Por otro lado, en el caso que una persona jurídica determine sus impuestos sobre la base de renta presunta o renta efectiva, no aplica el régimen dispuesto en la letra b), del N° 8, del artículo 17 de la LIR, tributando el mayor valor con IDPC e IGC o IA, según corresponda. El IDPC se aplicará sobre la base de la renta percibida o devengada, por tratarse de rentas clasificadas en el N° 5, del artículo 20 de la LIR, independientemente de la fecha en que tales bienes hayan sido adquiridos y las personas a quienes les enajenen. El IGC o IA, según

corresponda, se aplicará de acuerdo con el régimen de tributación que corresponda al contribuyente, conforme a lo dispuesto en el artículo 14, 14 ter o 34 de la LIR.

2.14.4 Arrendamiento de bienes raíces de una persona natural

Es preciso mencionar que en caso de persona natural el arrendamiento de un bien raíz antes del 28 de septiembre de 2016, tributa según el contrato, le pueden descontar gastos. Pero, a partir del año 2017 deben tributar por el arriendo total, sin descontar gastos.

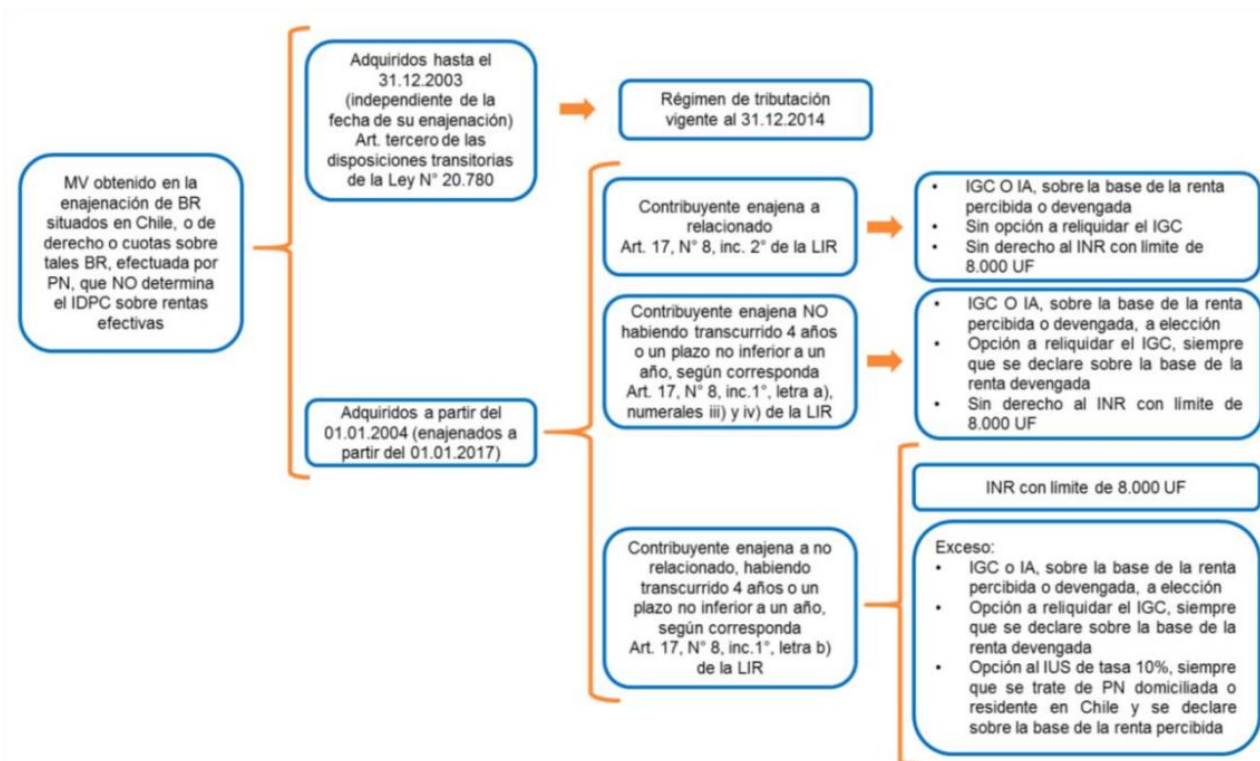
2.14.5 Arrendamiento de bienes raíces de una persona jurídica

Cabe señalar que desde el año 2015 al 2016 cuando se arrendaba un bien raíz en poder de una empresa se pagaba un impuesto de primera categoría y el impuesto global complementario.

2.14.6 Herencia de Bienes Raíces

Respecto a la enajenación de bienes raíces, adquiridos por herencia, la Circular N° 44, de 2016, señala que, si respecto del enajenante ha operado como modo de adquirir sucesión por causa de muerte, deberá considerarse como fecha de adquisición del inmueble la fecha de la apertura de la sucesión (de acuerdo al artículo 955 del Código Civil corresponde al momento de la muerte del causante) ya que en virtud de dicho hecho jurídico los bienes del difunto pasan a sus sucesores, por lo cual, la fecha de adquisición del inmueble para efectos de aplicar la tributación prevista en la letra b), del N° 8, del artículo 17 de la LIR, sería la de muerte del causante. A lo señalado, se debe tener presente la clasificación de contribuyente o no, definida precedentemente, para los efectos de la tributación del mayor valor.

Esquema ilustrativo a los cambios a las normas por enajenación de bienes raíces situados en Chile, que afecta a personas naturales antes y después de la norma del 01 de enero de 2017, según lo contenido en la página 41 de la Circular N° 44 del 14 de julio de 2016.



Fuente: Pág. 41; Circular 44 del 12 de julio de 2016.

2.14.7 En qué consisten las contribuciones de bienes raíces antes de Reforma Tributaria

La legislación tributaria en Chile antes de la Reforma Tributaria del año 2014, sobre el pago de Contribuciones de un bien raíz, existía el beneficio fiscal por el pago de las contribuciones de bienes raíces a actividades que declaran impuesto a la renta de primera categoría.

El revalúo de bienes raíces o las mejoras en las estructuras físicas, aumentando su valor, permitía que suba el pago de las contribuciones.

En el caso de suelo de las propiedades de sitios eriazos, no pagan sobretasa del 100% de las contribuciones de bienes raíces, en los terrenos con designación de uso agrícola, incluso si se encuentran ubicados dentro del límite urbano de las ciudades.

2.14.8 Destino del impuesto territorial

Primero las mejoras de un bien raíz deben haber 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 del respectiva bien raíz para los fines del impuesto territorial, con anterioridad a la enajenación. Para estos efectos, una mejora puede ser declarada siempre que cumpla con los requisitos. Sin perjuicio de lo señalado, cabe

hacer presente que la declaración debe realizarse, en todo caso, antes de la enajenación del bien raíz, o de los derechos o cuotas respecto del tal bien poseído en comunidad.

Los requisitos para que las mejoras puedan ser declaradas para los Bienes raíces adquiridos a partir del 1° de enero de 2004 y hasta el 28 de septiembre de 2014⁵⁸ o derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, siempre que su enajenación sea efectuada a contar del 1° de enero de 2017. Por tanto, debe cumplir con lo siguiente:

El valor inicial de adquisición, más los desembolsos incurridos en las mejoras que se indican.

Los contribuyentes referidos podrán considerar como valor de adquisición del respectiva bien raíz, o de los derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad, su valor inicial de adquisición, más los desembolsos o inversiones incurridos en las mejoras que se indican. Todas estas cantidades deben considerarse debidamente reajustadas. (a) Valor inicial de adquisición.

El valor inicial de adquisición de los bienes raíces situados en Chile, o de los derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad, corresponde al valor en que dichos bienes se incorporaron al patrimonio del enajenante.

Dicho valor debe corresponder a los desembolsos efectivos realizados y deben considerarse debidamente reajustados en la forma que establece la LIR. No obstante, para la determinación del costo tributario de bienes raíces situados en Chile, o de los derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad, adjudicados en la partición de una comunidad hereditaria, o con ocasión de la liquidación o disolución de una empresa o sociedad que termina su giro, o en la liquidación de la comunidad que se forma con motivo de la disolución de la sociedad conyugal, deberá estarse a lo dispuesto en las letra f) y g), del N° 8, del artículo 17 de la LIR, cuyas instrucciones se imparten en el N° 3.6.1) siguiente.

2.15 Cómo se calcula el monto a pagar

Los desembolsos incurridos en las mejoras, se trata de la enajenación de derechos o cuotas respecto de bienes raíces situados en Chile poseídos en comunidad, en los que se hayan efectuado mejoras que cumplan con los requisitos que se indican a continuación, deberá considerarse formando parte del valor de adquisición de dichos derechos o cuotas el valor de las respectivas mejoras en el porcentaje que corresponda.

Para estos efectos, se deberá calcular el porcentaje que representan los derechos o cuotas que se enajenan sobre los derechos o cuotas que posee el enajenante.

El monto de las mejoras que formará parte del valor de adquisición de los derechos o cuotas que se enajenan será el que resulte de multiplicar el porcentaje así determinado por el valor total de las mejoras en cuestión.

Ejemplo:	
I. Antecedentes.	
Porcentaje de derechos adquiridos sobre bien raíz no agrícola.....	80%
Valor de los derechos adquiridos, reajustado a la fecha de enajenación.....	\$ 50.000.000
Fecha de adquisición.....	14-09-2012
Monto de mejoras útiles realizadas al bien raíz no agrícola, reajustadas a la fecha de enajenación.....	\$ 15.000.000
Porcentaje de derechos enajenados (del total del bien raíz no agrícola).....	60%
II. Desarrollo.	
$\frac{\text{Porcentaje de derechos enajenados}}{\text{Porcentaje de derechos adquiridos}} = \frac{60\%}{80\%} = 75\%$	
Valor de las mejoras reajustadas que corresponde al porcentaje de derechos enajenados	\$ 15.000.000 x 80% x 75% = \$ 9.000.000
Valor reajustado de los derechos adquiridos	\$ 50.000.000 x 75% = \$ 37.500.000
Costo tributario total de los derechos enajenados.....	<u>\$ 46.500.000</u>

Fuente: SII, Circular N°44, pág. 40.

Debe tratarse de mejoras que hayan aumentado el valor del bien.

Formarán parte del valor de adquisición las mejoras que hayan aumentado el valor venal del bien raíz de que se trate, las que de acuerdo con lo instruido por este Servicio en la Circular N° 53 de 1978 y a lo dispuesto en el inciso 2°, del artículo 909 del Código Civil, corresponden a aquellas mejoras denominadas útiles. Por lo anterior, no formarán parte del valor de adquisición las reparaciones locativas (aquellas que subsanan deterioros) y las mejoras necesarias (aquellas que reparan el mal estado), de acuerdo con lo instruido en la referida Circular.

Cabe señalar que, todas las mejoras de las propiedades pueden ser utilizadas como costo tributario al momento de venderla, siempre y cuando lo haya informado al SII.

2.16 ¿Qué dice la Ley de la Renta hasta el año 2021? ¿Qué es la LIR año 2020, en lo referente al artículo 17 número 8 letra b?

La Ley de la Renta hasta el 01 de febrero de 2020, de acuerdo con lo dispuesto en la letra b), del inciso 1°, del N° 8, del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), indica que:

I) Se aplicarán, en lo que fuesen pertinentes, las reglas señaladas en los literales II) y III), de la letra a) anterior. No obstante, para efectos de esta letra b), el costo tributario también estará conformado por el valor de adquisición del bien respectivo y los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado su valor, reajustados de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor entre el mes anterior al de la adquisición o mejora, según corresponda, y el mes anterior a la enajenación. Las referidas mejoras deberán haber sido efectuadas por el enajenante o un tercero, siempre que hayan pasado a

formar parte de la propiedad del enajenante, y declaradas en la oportunidad que corresponda ante el 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.

II) No constituirá renta, asimismo, aquella parte del mayor valor que no exceda, independiente del número de enajenaciones realizadas o del número de bienes raíces de propiedad del contribuyente, la suma total equivalente a 8.000 unidades de fomento. Para el cómputo del valor de ésta, se utilizará el valor de la unidad de fomento que corresponda al último día del ejercicio en que tuvo lugar la enajenación respectiva. El Servicio mantendrá a disposición de los contribuyentes los antecedentes de que disponga sobre las enajenaciones que realicen para efectos de computar el límite señalado.

III) En caso de que el mayor valor referido exceda en todo o en parte el límite del ingreso no constitutivo de renta anterior, se gravará dicho exceso con el impuesto global complementario o adicional, según corresponda, o bien, tratándose de personas naturales con domicilio o residencia en Chile, con un impuesto único y sustitutivo de 10%, a elección del enajenante, en ambos casos sobre la base de renta percibida.

IV) Lo establecido en los números II) y III) precedentes aplicará siempre que entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz transcurra un plazo que exceda de un año. No obstante, dicho plazo será de cuatro años en caso de una enajenación de un bien raíz producto de una subdivisión de terrenos, urbanos o rurales, o derivado de la construcción de edificios por pisos o departamentos, incluyendo en este caso las bodegas y los estacionamientos, el que se contará desde la adquisición o la construcción, según corresponda.[17]

[17] Ley sobre impuesto a la renta, artículo 17 n°8 letra b), 2020

Las modificaciones presentadas para el año 2020 respecto a la LIR año 2017, no fueron muchas, pero uno de los cambios más destacados fue en relación con la fijación del monto máximo para ser considerado INR y en la extralimitación de este. Esta modificación indica que lo establecido en los numerales II) y III) del artículo 17 N° 8 letra b) aplicarán siempre y cuando entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz transcurra un plazo que exceda un año. Sin embargo, se mantendrá el plazo de 4 años para la subdivisión de terrenos, urbanos o rurales, o derivado de la construcción de edificios por pisos o departamentos, pero en comparación a la LIR 2017 se agrega en materia de subdivisión a bodegas y estacionamientos, su plazo será a contar de la fecha de adquisición o construcción.

2.17 Circular N°43 del 2021 en referencia al Art.17, N°8, letra b). (modificaciones de las circulares n°s 13 y 44)

La Circular N° 43 nos imparte las modificaciones introducidas por la Ley 21.210, a los números 5, 6, 7, 8 del artículo 17 de la Ley del Impuesto a la Renta, cabe señalar que la Ley 21.210 es la actualmente vigente en materia tributaria y es una actualización de la ley 20.899, por motivos de esta investigación, que es ver cómo tributan los bienes raíces nos enfocaremos en la modificación a la letra b) N° 8 del artículo 17 de la LIR.

La Ley sustituye completamente la letra b) del N° 8 del artículo 17, estableciendo cambios respecto de la tributación en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad, manteniendo en lo esencial el régimen tributario y la forma de determinación del costo tributario.

Debe tratarse de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en la comunidad. En consecuencia, las enajenaciones de inmuebles situados en el extranjero no se gravarán conforme esta letra b), sino que con el IDPC e IGC o IA, según corresponda, por tratarse de rentas clasificadas en el N° 5 del artículo 20, en atención a lo dispuesto en el artículo 41 B.

La determinación del resultado tributable en la enajenación de los bienes raíces se origina en la diferencia entre su precio o valor de enajenación o cesión y su costo tributario. Para ello, corresponderá considerar primeramente el precio o valor de la enajenación, el cual consiste en la valorización económica del bien raíz que se enajena y que las partes libremente han acordado en la respectiva convención.

2.17.1 Venta de un bien raíz de una persona natural

La letra b) del N° 8 del artículo 17 dispone que el costo tributario en la enajenación de bienes raíces se conformará por el valor de adquisición del bien respectivo, así como por los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado su valor, ambos conceptos reajustados. El primer concepto es el valor inicial de adquisición de los bienes raíces o de los derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad, el cual corresponde

al valor en que dichos bienes se incorporaron al patrimonio del enajenante, a los desembolsos efectivos realizados, sacrificio económico o inversiones efectivas

El segundo concepto del costo tributario son las mejoras, las cuales también deben considerarse reajustadas. Para considerar las mejoras como parte del costo de adquisición, se deben cumplir los siguientes requisitos: (i) Debe tratarse de mejoras que hayan aumentado el valor del bien Formarán parte del valor de adquisición las mejoras que hayan aumentado el valor venal o de venta del bien raíz que se trate, las que de acuerdo con lo instruido por este Servicio en la Circular N° 53 de 1978 y a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 909 del Código Civil, corresponden a aquellas mejoras denominadas útiles

La circular nos da a entender que se enajena en base al mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces.

INR hasta el límite de 8.000 UF

Este ingreso no renta supone la concurrencia de los siguientes requisitos copulativos:

- (i) La enajenación no debe ser efectuada a personas relacionadas.
- (ii) Que transcurran los plazos que se comentan en la letra c) siguiente.

Si el total de los mayores valores obtenidos en las referidas enajenaciones, habiendo previamente compensado las pérdidas para determinar el resultado en cada ejercicio, según se señaló anteriormente, es igual o inferior a 8.000 UF, considerando el valor de dicha unidad al último día del año comercial en que tuvieron lugar las enajenaciones respectivas, dicho monto constituirá un INR. Se hace presente que el límite de 8.000 UF debe ser determinado considerando todas las enajenaciones que cumplan con los requisitos indicados anteriormente. El mayor valor obtenido por el contribuyente en cada ejercicio irá sumándose y gozando del carácter de INR hasta completar el referido límite de 8.000 UF, independiente del número de enajenaciones que haya efectuado, del número de bienes raíces o derechos o cuotas sobre estos que sean de su propiedad o de los ejercicios comerciales en que se hayan efectuado las enajenaciones (no existe plazo para efectos de agotar dicho límite).

Tributación cuando se agote el INR de 8.000 UF

Cabe destacar que la siguiente información que se describirá va en base de la fecha de compra del bien raíz, si usted compró el bien raíz antes del 2004 será regido por la tributación de la circular 13 del año 2014, es decir que si usted vende el bien raíz a una parte relacionado será gravado con IDPC y IGC, y si la venta es hacia una persona no relacionada quedará gravado con INR, y si usted compró el bien raíz entre 1 de enero del 2004 y el 28 de septiembre del 2014 se le va aplicar todo lo que se describirán a continuación

La letra b) del N° 8 del artículo 17 en caso de que el mayor valor determinado exceda en todo o en parte el límite de 8.000 UF de INR, dicho exceso se gravará con el IGC o IA, según corresponda, sobre base percibida. Esto es, se afecta con los impuestos referidos, sólo aquella parte del mayor valor que exceda el límite de 8.000 UF, si aún quedare un saldo disponible, o la totalidad del mayor valor en caso de que dicho límite se encuentre agotado. Se trata, de aquella enajenación de bienes raíces realizada a un no relacionado, y habiendo transcurrido los plazos indicados en la letra c) siguiente. En caso de que el enajenante sea un contribuyente con domicilio o residencia en Chile, este podrá tributar con un impuesto único y sustitutivo (IUS) del IGC, con tasa de 10%, sobre base percibida. Este IUS es de declaración anual, la que deberá ser presentada en el mes de abril de cada año, respecto de las rentas percibidas en el año comercial anterior, de acuerdo con lo dispuesto en el N° 1 del artículo 65 y en el artículo 69. Por otro lado, los contribuyentes domiciliados o residentes en Chile podrán optar por reliquidar su IGC sobre la base de la renta devengada, en cuyo caso resultan aplicables las normas sobre reliquidación indicadas para el caso de la enajenación de acciones y derechos sociales.

Exigencia de transcurso de ciertos plazos

El literal iv) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 establece que el INR, así como la tributación opcional del IUS por el exceso explicada anteriormente, aplicará siempre que entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz transcurra un plazo que exceda de un año. No obstante, dicho plazo será de cuatro años en caso de una enajenación de un bien raíz producto de una subdivisión de terrenos, urbanos o rurales, o derivado de la

construcción de edificios por pisos o departamentos, incluyendo en este caso las bodegas y los estacionamientos, el que se contará desde la adquisición o la construcción, según corresponda. Cuando la enajenación ocurra antes de transcurrir el plazo del año o de los cuatro años referidos, según corresponda, el mayor valor obtenido se gravará como un ingreso conforme a las reglas generales, esto es, con el IDPC e impuestos finales exigencia de transcurso de ciertos plazos.

2.17.2 Enajenación a parte relacionada

Al igual que en el caso de las acciones y derechos sociales, en la enajenación de bienes raíces a los sujetos indicados en el párrafo segundo del N° 8 del artículo 17 la tributación con impuestos finales aplicará sobre la base de renta devengada. En este caso el contribuyente no podrá reliquidar su IGC, sin perjuicio de no resultar aplicable el INR ni la opción del IUS, conforme se señala en las letras a) y b) precedentes.

2.17.3 Venta de un bien raíz de una persona jurídica

Las personas jurídicas que enajene un bien raíz y se genere una utilidad por éste, siempre quedará gravado con el régimen general de tributación, que es Impuesto de Primera categoría más impuesto global complementario o impuesto adicional según corresponda.

2.17.4 Arrendamiento de bienes raíces de una persona natural

Las personas naturales que obtengan rentas de arrendamiento de bienes raíces no agrícolas quedarán exentas del impuesto de primera categoría según el art. 39 número 3.

En el arrendamiento, claramente hay una aplicación del IDPC, si es un bien agrícola, y el IGC para todos los bienes, pudiendo existir situaciones especiales asociadas a los bienes habitacionales que están acogidos a las disposiciones del DFL N° 2. No se paga impuesto de Primera Categoría en el arriendo de bienes raíces no agrícolas por estar exentos

2.17.5 Arrendamiento de bienes raíces de una persona jurídica

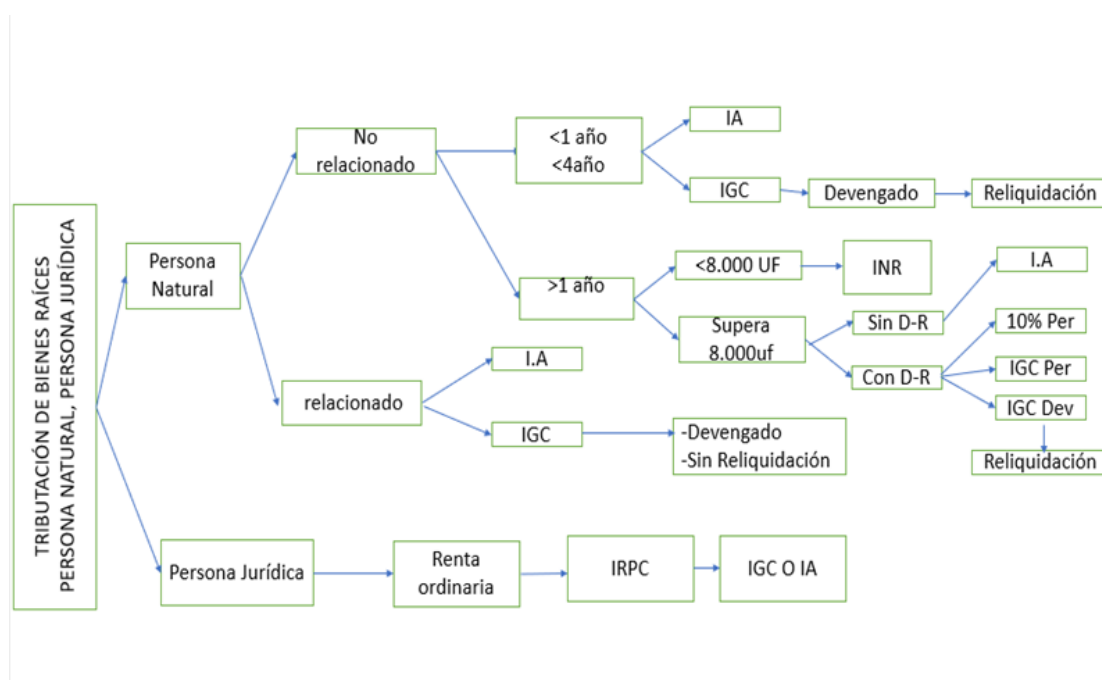
Las Personas Naturales, Sociedades Limitadas y Sociedades Anónimas no deben tributar por el arrendamiento de un DFL-2, de 1959, destinado a la habitación, puesto que los ingresos que produzcan este tipo de bienes raíces son "no constitutivos de renta", independiente del tipo jurídico de la persona que los explota.

Las personas jurídicas de cualquier naturaleza deben tributar por el arrendamiento de un DFL-2, de 1959, destinado a la habitación, ya que por texto expreso del Decreto Ley citado quedan excluidas de la franquicia tributaria.

2.17.6 Enajenación de bienes raíces por Herencia.

En la enajenación de los bienes referidos, "adquiridos por sucesión por causa de muerte", el enajenante podrá deducir, en la proporción que le corresponda, como crédito en contra del impuesto respectivo, el impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte de la ley número 16.271 pagado sobre dichos bienes. El monto del crédito corresponderá a la suma equivalente que resulte de aplicar al valor del impuesto efectivamente pagado por el asignatario, la proporción que se determine entre el valor del bien raíz respectivo que se haya considerado para el cálculo del impuesto y el valor líquido del total de las asignaciones que le hubieren correspondido al enajenante de acuerdo con la ley. El monto del crédito a que tenga derecho el enajenante, se determinará al término del ejercicio en que se efectúe la enajenación, y para ello el valor del impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte, el valor del bien y de las asignaciones líquidas que le hubieren correspondido al enajenante, se reajustará de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor entre el mes anterior a la fecha de pago del referido impuesto y el mes anterior al término del ejercicio en que se efectúa la enajenación.

ESQUEMA GENERAL DE TRIBUTACIÓN:



Fuente: German R. Pinto Perry

2.17.7 Destino del impuesto territorial

El artículo 37 del DL N° 3.063, de 1979, sobre Ley de Rentas Municipales, destina el 100% del Impuesto

Territorial, a las Municipalidades, de la siguiente manera:

- a) 40%, constituye ingreso propio de cada Municipio, o Excepción: Municipalidades de Santiago, Providencia, Las Condes y Vitacura: 35%.
- b) 60%, destinado al Fondo Común Municipal (FCM). o Excepción: Municipalidades de Santiago, Providencia, Las Condes y Vitacura: aportan el 65%

Bienes raíces no agrícola con destino habitacional: quiénes pagan contribuciones

Las personas que posean un bien raíz no agrícola deben pagar contribuciones si el avalúo fiscal de este es mayor a \$35.488.530 esta cifra es conocida como avalúo exento. Es decir que, quienes tengan una propiedad con un avalúo fiscal menor a esa cantidad, no deben pagar contribuciones.

2.17.8 Cómo se calcula el monto a pagar

Para calcular la cantidad de contribuciones a pagar por una vivienda, es necesario aplicar una fórmula dada por el Servicio de Impuestos Internos (SII), la cual considera el avalúo afecto a impuesto, una tasa anual y una sobretasa que varía según la ubicación.

De esta forma, a las casas y departamentos (bienes raíces no agrícolas con destino habitacional), se les aplicará una tasa de 0,933% si la base imponible es igual o inferior a los \$118.571.329 (a ese valor se le llama el límite de cambio de tasa progresiva) y una tasa de 1,088% en la base imponible si excede dicho monto. En el caso de las propiedades no habitacionales, la tasa será de 1,088%.

Veamos un ejemplo: si una propiedad está avaluada en 120 millones de pesos, se debe realizar la siguiente operación: al avalúo total de la propiedad se le debe restar el límite de cambio de tasa progresiva, luego a ese monto se le debe aplicar la tasa correspondiente (0,933%) y, finalmente, el resultado debe ser dividido por la cantidad de cuotas (4).

Avalúo total – límite de cambio de tasa progresiva:

$$\$120.000.000 - \$118.571.329 = \$1.428.671$$

$$\$1.428.671 \times 1,088\% = \$15.544 \text{ (Contribución anual parcial)}$$

$$\$15.544 / 4 = \$3.886 \text{ (Contribución trimestral parcial)}$$

Posteriormente, a la diferencia entre el monto límite de cambio de tasa progresiva (\$118.571.329) y el avalúo exento, se aplica la tasa de 0,933%:

$$\$118.571.329 - \$33.199.976 = \$85.371.353 \text{ (Avalúo afecto a tasa de 0,933\%)}$$

$$\$85.371.353 \times 0,933\% = \$796.515 \text{ (Contribución anual parcial)}$$

$$\$796.515 / 4 = \$199.129 \text{ (Contribución trimestral parcial)}$$

Para obtener la contribución trimestral total, se deben sumar los resultados finales de ambas operaciones. En este caso, la propiedad debería cancelar 4 cuotas de \$203.015 (\$3.886 + \$199.129).

De todas formas, en el sitio del SII es posible conocer el valor de las contribuciones.

2.18 En qué consisten las contribuciones de bienes raíces después de la Reforma Tributaria

Para abarcar el siguiente tema es necesario definir qué se entiende por “Impuesto Territorial” y “Contribuciones de Bienes Raíces” para referirse al tributo establecido por el Decreto con Fuerza de Ley N° 1 de 1998, que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la Ley N° 17.235, de 24 de Diciembre de 1969, sobre Impuesto Territorial, Éste impuesto es un gravamen entendido como “una prestación pecuniaria requerida a los particulares por vía de autoridad, a título ejecutivo y sin contrapartida, con el fin de cubrir las obligaciones públicas” (Pérez de Ayala, 1968:201). Es necesaria esta precisión para evitar la confusión con el término “Contribución”, esto es, una “prestación obligatoria debida en razón de beneficios individuales o de grupos sociales derivados de la realización de obras públicas o de especiales actividades del Estado”

En Chile, el Impuesto a los Bienes Raíces se determina sobre el avalúo fiscal de las propiedades, y su recaudación es destinada en un 60% al Fondo Común Municipal, y en un 40% constituye ingreso propio de cada municipio, salvo algunas excepciones. La tasa del impuesto varía según se trate de bienes raíces agrícolas o no agrícolas, habitacionales, con o sin urbanización, sitios no edificados, propiedades abandonadas, etc., y se aplican sobretasas en ciertos casos.

-Contribuyentes que se ven afectados por el impuesto territorial

En general, puede decirse que el contribuyente del Impuesto Territorial es el propietario del bien raíz, ya sea persona natural, persona jurídica o comunidades, salvo determinadas exenciones. Sin embargo, el artículo 25 de la Ley N° 17.235 dispone que:

El impuesto a los bienes raíces (Impuesto territorial) será pagado por el dueño o por el ocupante de la propiedad, ya sea este usufructuario, arrendatario o mero tenedor, sin

perjuicio de la responsabilidad que afecte al propietario. No obstante, los usufructuarios, arrendatarios y, en general, los que ocupen una propiedad en virtud de un acto o contrato que no importe transferencia de dominio, no estarán obligados a pagar el impuesto devengado con anterioridad al acto o contrato.

El cobro de las contribuciones vence el día 30 de los meses abril, junio, septiembre y noviembre de cada año.

Cabe destacar que el ejercicio anteriormente mostrado es de la actual tasa, que se utiliza para calcular el impuesto territorial, esto ha tenido una variedad de modificaciones, tanto a nivel de las tasas y el nivel de avalúo exento, no hemos profundizados más en el tema ya que se aleja del objetivo de esta investigación.

2.19 Sanciones y multas al incumplimiento tributario en las enajenaciones de bienes raíces.

Existen diversas multas y sanciones que se le aplica a un enajenante que está expuesto a la hora de vender un bien raíz, ya que éste puede cometer errores al momento de emitir los formularios, que pueden alterar las cifras del valor de la enajenación, lo que implica muchas veces tener una baja considerable a la hora de pagar impuestos. Lo anterior, las sanciones se encuentran estipuladas en el artículo N.º 97 del Código Tributario.

Cabe señalar que, para esta investigación solo se tomarán en cuenta las multas y sanciones que afecten a la enajenación de un bien raíz, para no desviarse del objetivo principal de este seminario.

Algunas de las siguientes sanciones serán:

- El retardo u omisión en la presentación de declaraciones, informes o solicitudes de inscripciones en roles o registros obligatorios, que no constituyan la base inmediata para la determinación o liquidación de un impuesto, con multa de una unidad tributaria mensual a una unidad tributaria anual. En caso de retardo u omisión en la presentación de informes referidos a operaciones realizadas o antecedentes relacionados con terceras personas, se aplicarán las multas contempladas en el

inciso anterior. Sin embargo, si requerido posteriormente bajo apercibimiento por el Servicio, el contribuyente no da cumplimiento a estas obligaciones legales en el plazo de 30 días, se le aplicará, además, una multa que será de hasta 0,2 Unidades Tributarias Mensuales por cada mes o fracción de mes de atraso y por cada persona que se haya omitido.

- El retardo u omisión en la presentación de declaraciones o informes, que constituyan la base inmediata para la determinación o liquidación de un impuesto, con multa de diez por ciento de los impuestos que resulten de la liquidación, siempre que dicho retardo u omisión no sea superior a 5 meses. Pasado este plazo, la multa indicada se aumentará en un dos por ciento por cada mes o fracción de mes de retraso, no pudiendo exceder el total de ella del treinta por ciento de los impuestos adeudados. La declaración incompleta o errónea, la omisión de balances o documentos anexos a la declaración o la presentación incompleta de éstos que puedan inducir a la liquidación de un impuesto inferior al que corresponda, a menos que el contribuyente pruebe haber empleado la debida diligencia, con multa del cinco por ciento al veinte por ciento de las diferencias de impuesto que resulten.
- Los contribuyentes afectos al Impuesto a las Ventas y Servicios u otros impuestos sujetos a retención o recargo, que realicen maliciosamente cualquiera maniobra tendiente a aumentar el verdadero monto de los créditos o imputaciones que tengan derecho a hacer valer, en relación con las cantidades que deban pagar, serán sancionados con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado mínimo y con multa del cien por ciento al trescientos por ciento de lo defraudado. El que, simulando una operación tributaria o mediante cualquiera otra maniobra fraudulenta, obtuviere devoluciones de impuesto que no le correspondan, será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo a presidio mayor en su grado medio y con multa del cien por ciento al cuatrocientos por ciento de lo defraudado

- La omisión maliciosa de declaraciones exigidas por las leyes tributarias para la determinación o liquidación de un impuesto, en que incurran el contribuyente o su representante, y los gerentes y administradores de personas jurídicas o los socios que tengan el uso de la razón social, con multa del cincuenta por ciento al trescientos por ciento del impuesto que se trata de eludir y con presidio menor en sus grados medio a máximo.
- La deducción como gasto o uso del crédito fiscal que efectúen, en forma reiterada, los contribuyentes del impuesto de Primera Categoría de la Ley de la Renta, que no sean sociedades anónimas abiertas, de desembolsos que sean rechazados o que no den derecho a dicho crédito, de acuerdo a la Ley de la Renta o al decreto ley N° 825, de 1974, por el hecho de ceder en beneficio personal y gratuito del propietario o socio de la empresa, su cónyuge o hijos, o de una tercera persona que no tenga relación laboral o de servicios con la empresa que justifique el desembolso o el uso del crédito fiscal, con multa de hasta el 200% de todos los impuestos que deberían haberse enterado en arcas fiscales, de no mediar la deducción indebida
- El que maliciosamente utilizare los cuños (sellos) verdaderos u otros medios tecnológicos de autorización del Servicio para defraudar al Fisco, será sancionado con pena de presidio menor en su grado medio a máximo y una multa de hasta seis UTA.
- El que maliciosamente proporcionare datos o antecedentes falsos en la declaración inicial de actividades o en sus modificaciones o en las declaraciones exigidas con el objeto de obtener autorización de documentación tributaria, será sancionado con la pena de presidio menor en su grado máximo y con multa de hasta ocho UTA.

- El retardo en enterar Tesorería impuestos sujetos a recargo o retención; la multa será del 10% del impuesto adeudado. La multa que se indicará aumentará un 2% por cada mes o fracción retardada, el tope será de un 30% del impuesto adeudado.
- La alteración de los sellos o cerraduras puesta por el Servicio; la multa es de media a cuatro UTA con presidio menor en su grado medio. En caso de que se demuestre lo contrario, se presume responsabilidad del contribuyente y tratándose de persona jurídica será de su representante legal.
- La enajenación de especies que queden retenidas en poder del presunto infractor; en caso de que se hayan adoptado medidas conservativas, la multa es de media a cuatro UTA y con presidio menor en su grado medio.
- La pérdida de los libros de contabilidad para acreditar las anotaciones contables que estén relacionadas a cualquier impuesto; la multa será de hasta 20% del capital efectivo con un tope de 30 UTA, a menos que la pérdida o inutilización sea calificada de imprevisto por el director regional.

CAPÍTULO III

“Diseño metodológico”

3.1 Tipo de investigación.

La información recabada en este seminario es de carácter Comparativa-Descriptiva.

- Es Comparativa puesto que se han comparado Circulares y Leyes que han sido publicadas desde el año 2014 hasta la actualidad, con el fin de determinar los cambios que se han producido específicamente en la tributación de bienes raíces en Chile.
- Es Descriptiva puesto que describe conceptos y nuevos términos en las modificaciones respecto al mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces en Chile y otros aspectos de las modificaciones en relación con la tributación de los bienes raíces.

3.2 Fuentes de información primaria.

Se refiere a la Leyes utilizadas en esta investigación.

Ley 16.271 (Ley de impuesto a la herencia, asignaciones y donaciones).

Ley N° 20.780 (Reforma tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario).

Ley N° 20.899 (Simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias).

Ley N° 21.210 (Moderniza la legislación tributaria).

Decreto Ley N° 824 (Aprueba texto que indica de la Ley sobre Impuesto a la Renta)

3.2.1 Fuentes de información secundaria.

Se refiere a las Circulares y Oficios utilizadas en esta investigación.

Circular N° 13/2014 (Instruye sobre las modificaciones incorporadas por la Ley N° 20.630 de 2012).

Circular N° 44/2016 (Instruye sobre las modificaciones efectuadas por la Ley N° 20.780 y la Ley N° 20.899).

Circular N° 43/2020 (Imparte instrucciones sobre las modificaciones introducidas por la Ley N° 21.210).

3.3 Universo de estudio y diseño muestral

No da lugar para este tipo de Seminario, debido a que la investigación que se está realizando no es en función del análisis del mercado, sino en función de la normativa que establece la legislación.

3.4 Técnicas de recolección de datos.

No aplica, dado que el estudio es en base a antecedentes empíricos en función de lo que está establecido por el SII.

3.5 Instrumentos de recolección de datos.

No aplica, dado que el estudio es en base a antecedentes empíricos es en función de lo que está establecido por el SII.

3.6 Criterios de clasificación de datos.

No aplica, dado que el estudio es en base a antecedentes empíricos es en función de lo que está establecido por el SII.

CAPÍTULO IV

“Casos prácticos”

4.1 Tributación de bienes raíces en el impuesto a la renta para personas naturales y jurídicas antes del 2017 (Circular 13 año 2014).

4.1.1 Tributación de una Persona Natural en la venta de un bien raíz a un no relacionado.

Antecedentes:

Don Elías Figueroa, persona natural domiciliada en Chile, enajenará un bien raíz, el que adquirió por una suma de \$150.000.000, el cual adquirió con fecha 11-03-2000 mediante una promesa de compraventa firmada. El valor de enajenación del inmueble es de \$600.000.000, el comprador Don Juan Soto no tiene ningún tipo de relación con Don Elías.

- **Información adicional:** Don Elías no declara su renta mediante contabilidad completa.

Valor de adquisición del bien raíz: \$150.000.000

Fecha de adquisición: 11-03-2000

Valor de enajenación del bien raíz: \$600.000.000

Fecha de enajenación: 11-04-2016

Variación IPC de Feb-2000 hasta marzo-2016: 70,5%

Valor UF abril 2016: 25.841,39

- **Aplicación: Reajuste.**

Valor de adquisición X Variación IPC: $150.000.000 \times 70,5\% = 255.750.000$ Valor reajustado.

- **Mayor valor.**

Valor de enajenación: 600.000.000

(-) Valor de adquisición reajustado: -255.750.000

Mayor valor = $600.000.000 - 255.750.000 = \$344.250.000$ INR

Mayor valor en UF: 13.321,65

4.1.2 Tributación de una Persona Natural en la venta de un bien raíz a un relacionado.

Antecedentes:

Don Elías Figueroa, persona natural domiciliada en Chile, enajenará un bien raíz, el que adquirió por una suma de \$150.000.000, el cual adquirió con fecha 11-03-2000 mediante una promesa de compraventa firmada. El valor de enajenación del inmueble es de \$600.000.000, el comprador Don Juan Soto es hijo de Don Elías por lo que tienen relación directa.

- **Información adicional:** Don Elías no declara su renta mediante contabilidad completa.

Valor de adquisición del bien raíz: \$150.000.000

Fecha de adquisición: 11-03-2000

Valor de enajenación del bien raíz: \$600.000.000

Fecha de enajenación: 11-04-2016

Variación IPC de Feb-2000 hasta marzo-2016: 70,5%

Valor UF abril 2016: 25.841,39

- **Aplicación: Reajuste.**

Valor de adquisición X Variación IPC: $150.000.000 \times 70,5\% = 255.750.000$ Valor reajustado.

Mayor valor.

Valor de enajenación: 600.000.000

(-) Valor de adquisición reajustado: -255.750.000

Mayor valor= 600.000.000 - 255.750.000 = \$344.250.000 INR

Mayor valor en UF: 13.321,65

4.1.3 Tributación de una Persona Jurídica en la venta de un bien raíz.

Antecedentes:

La sociedad Los Héroes S.A., domiciliada en Chile, está compuesta por dos socios, enajenarán un bien raíz, al que compraron por un valor de \$90.000.000, adquirido con fecha 20-05-2013 mediante una promesa de compraventa firmada. El valor de enajenación del inmueble es de \$150.000.000, el comprador Don Juan Pérez no tiene ningún tipo de relación con Sociedad Los Héroes S.A.

- **Datos:**

Valor de adquisición del bien raíz: \$90.000.000 (con corrección monetaria: **96.683.400**)

Fecha de adquisición: 20-05-2013

Valor de enajenación del bien raíz: \$150.000.000

Fecha de enajenación: 13-10-2014

Utilidades \$60.000.000

Variación IPC año 2013 (mayo a diciembre): 2,8%

Variación IPC año 2014: 4,5%

TRIBUTACIÓN

Mayor valor de enajenación: 150.000.000

Base imponible: 150.000.000

- **Cálculo corrección monetaria de la adquisición:**

Valor de adquisición del bien raíz:	90.000.000	
Valor reajuste IPC al 31-12-2013	2.520.000	(2,8%)
<hr/>		
Valor antes de CM	92.520.000	
Valor actualizado al 31-12-2013	4.163.400	(4,5%)
<hr/>		
CM de la sociedad al 31-12-2014	96.683.400	
<hr/>		

- **Determinación de impuesto.**

Valor enajenación BR	150.000.000	
Costo valor BR	- 90.000.000	
<hr/>		
Renta Líquida	60.000.000	
CM costo	-6.683.400	
<hr/>		
Base imponible IDPC	53.316.600	
IDPC 21%	11.196.486	(año tributario 2015: 21%)
<hr/>		
Impuesto a pagar	11.196.486	
<hr/>		

Tabla impuesto a la Renta de Primera Categoría:

Año Tributario	Año Comercial	Tasa	Circular SII
2012 al 2014	2011 al 2013	20%	N° 63 30.09.2010, N° 48 19.10.2012
2015	2014	21%	N° 52, 10.10.2014
2016	2015	22,50%	N° 52, 10.10.2014

Fuente: SII (página Web).

Nota: Cuando un socio o accionista con residencia en Chile, realice retiro de utilidades o dividendos, deberá tributar el IGC.

La tributación de un 21% de primera categoría corresponde a un régimen parcialmente integrado a contar del año 2014.

4.2 Tributación de bienes raíces en el impuesto a la renta para personas naturales y jurídicas desde el 2017 hasta 2019 (Circular 44 año 2016).

4.2.1 Tributación de una Persona Natural en la venta de un bien raíz a un no relacionado.

Antecedentes:

Don Elías Figueroa, persona natural domiciliada en Chile, enajenará un bien raíz, el que adquirió por una suma de \$150.000.000, el cual adquirió con fecha 11-03-2010 mediante una promesa de compraventa firmada. El valor de enajenación del inmueble es de \$600.000.000, el comprador Don Juan Soto no tiene ningún tipo de relación con Don Elías. Al inmueble se le realizó una ampliación avaluada en \$30.000.000 la que fue informada al Servicio de Impuestos Internos.

- **Información adicional:** Don Elías no declara su renta mediante contabilidad completa.

Valor de adquisición del bien raíz: \$150.000.000

Fecha de adquisición: 11-04-2010

Valor de enajenación del bien raíz: \$600.000.000

Fecha de enajenación: 11-04-2017

Valor de la mejora: \$30.000.000

Fecha de la mejora: 01-02-2017

Variación IPC de marzo-2010 hasta marzo-2017: 26,5%

Variación IPC de enero-2017 hasta marzo-2017: 0,6%

Valor UF abril 2017: 26.473,65

- **Aplicación: Reajuste.**

Valor de adquisición X Variación IPC: $150.000.000 \times 26,5\% = 189.750.000$ Valor reajustado.

Valor de mejora X Variación IPC: $30.000.000 \times 0,6\% = 30.180.000$ Valor reajustado.

- **Mayor valor.**

Valor de enajenación: 600.000.000

(-) Valor de adquisición reajustado: -189.750.000

(-) Valor de mejora reajustado: -30.180.000

Mayor valor = $600.000.000 - 189.750.000 - 30.180.000 = \$380.070.000$

Mayor valor en UF: 14.356,54

Monto tope para no ser considerado renta: 8.000 UF

$8.000 \text{ UF} - 14.356,54 \text{ (Mayor valor obtenido en la enajenación en UF)} = -6.356,54$

Sobrepasa monto para no ser considerado renta, se debe tributar el monto de 6.356.54 UF (203.380.904 en pesos) en una de las opciones que da la ley.

TRIBUTACIÓN

- **Impuesto global complementario.**

Mayor valor: 600.000.000 - 189.750.000(Valor de adquisición reajustado) -
30.180.000(Valor de la mejora reajustado) = \$380.070.000 (14.356,54 en UF).

8.000 UF - 14.356,54 (Mayor valor obtenido en la enajenación en UF) = -6.356.54

6.356.54 UF (168.280.800 en pesos).

Tributación A.T 2018 (Fecha de enajenación 11-04-2017)

MAYOR VALOR OBTENIDO EN LA ENAJENACIÓN: 168.280.800

BASE IMPONIBLE: 168.280.800

IMPUESTO TABLA IGC (FACTOR 0,35): 168.280.800*0,35= 58.898.280

REBAJA TABLA IGC: (-)13.144.644,48

IMPUESTO IGC A PAGAR: \$45.753.635,52

- **Reliquidación del IGC en base a renta devengada.**

Valor de adquisición del bien raíz: \$150.000.000

Fecha de adquisición: 11-04-2010

Valor de enajenación del bien raíz: \$600.000.000

Fecha de enajenación: 11-04-2017

Valor de la mejora: \$30.000.000

Fecha de la mejora: 01-02-2017

Variación IPC de marzo-2010 hasta marzo-2017: 26,5%

Variación IPC de enero-2017 hasta marzo-2017: 0,6%

Valor UF abril 2017: 26.473,65

Don Elías tuvo en su poder el bien raíz 7 años:

Valor en pesos	año 2018	año 2017	año 2016	año 2015	año 2014	año 2013	año 2012	año 2011
168.280.800	21.035.100	21.035.100	21.035.100	21.035.100	21.035.100	21.035.100	21.035.100	21.035.100
Valor UTM	año 2018	año 2017	año 2016	año 2015	año 2014	año 2013	año 2012	año 2011
	435,03	435,03	435,03	435,03	435,03	435,03	435,03	435,03

Año Comercial	Proceso	Base imponible	UTM diciembre año de venta	Renta devengada	Base Imponible actualizada	IGC Reajustado	IGC a pagar	Diferencia IGC	Diferencia en UTM	Diferencia en peso
2010	AT 2011	0	39.021	16.975.382	16.975.382	716.048	0	716.048	18,4	887.293
2011	AT 2012	0	40.206	17.490.895	17.490.895	730.641	0	730.641	18,2	878.692
2012	AT 2013	0	40.772	17.737.123	17.737.123	724.336	0	724.336	17,8	859.016
2013	AT 2014	0	43.198	18.792.510	18.972.510	652.081	0	652.081	15,1	729.897
2014	AT 2015	0	44.955	19.556.861	19.556.861	662.575	0	662.575	14,7	712.657
2015	AT 2016	0	46.183	20.091.081	20.091.081	668.626	0	668.626	14,5	700.043
2016	AT 2017	0	46.972	20.434.321	20.434.321	670.445	0	670.445	14,3	690.156
2017	AT 2018	0	48.353	21.035.100	21.035.100	702.033	0	702.033	14,5	702.033

Total, IGC a pagar	5.457.724
--------------------	-----------

- ❖ IGC reliquidado a pagar: \$5.457.754
- ❖ Observación: Proceso AT 2018 no se puede reliquidar, ya que aún no ocurre, debe tributar IGC por \$21.035.100

RENTA IMPONIBLE ANUAL		FACTOR	CANTIDAD A REBAJAR
DESDE	HASTA		
DE \$ 0,00	\$ 7.609.464,00	EXENTO	\$ 0,00
7.609.464,01	16.909.920,00	0,04	304.378,56
16.909.920,01	28.183.200,00	0,08	980.775,36
28.183.200,01	39.456.480,00	0,135	2.530.851,36
39.456.480,01	50.729.760,00	0,23	6.279.216,96
50.729.760,01	67.639.680,00	0,304	10.033.219,20
67.639.680,01	Y MAS	0,35	13.144.644,48

Tributación A.T 2018 (Fecha de enajenación 11-04-2017)

MAYOR VALOR OBTENIDO EN LA ENAJENACIÓN: 21.035.100

BASE IMPONIBLE: 21.035.100

IMPUESTO TABLA IGC (FACTOR 0,08): $21.035.100 * 0,08 = 1.682.808$

REBAJA TABLA IGC: (-)980.775,36

IMPUESTO IGC A PAGAR: \$702.033

- **Impuesto Único Sustitutivo renta percibida (10%).**

Mayor valor obtenido en la enajenación x 10%:

$168.280.800 * 10\% = \mathbf{\$16.828.080}$

- **Comparación:**

Impuesto global complementario: \$45.753.635,52.

Reliquidación del IGC: \$6.159.786

Impuesto único sustitutivo: \$16.828.080.

Al analizar las 3 formas de tributar, se puede observar que la opción de reliquidación del IGC es la mejor, ya que, tiene un impuesto a pagar menor que las otras opciones.

4.2.2 Tributación de una Persona Natural en la venta de un bien raíz a un relacionado.

Antecedentes:

Don Elías Figueroa, persona natural domiciliada en Chile, enajenará un bien raíz, el que adquirió por una suma de \$150.000.000, el cual adquirió con fecha 02-11-2014 mediante una promesa de compraventa firmada. El valor de enajenación del inmueble es de \$600.000.000, el comprador Don Juan Soto es nieto de Don Elías por lo que tienen relación directa.

- **Información adicional:** Don Elías no declara su renta mediante contabilidad completa.

Valor de adquisición del bien raíz: \$150.000.000

Fecha de adquisición: 02-11-2014

Valor de enajenación del bien raíz: \$600.000.000

Fecha de enajenación: 29-12-2019.

Valor de la mejora: \$30.000.000

Fecha de la mejora: 01-02-2017

Variación IPC de octubre-2014 hasta noviembre-2019: 15,3%

Valor UF diciembre 2019: \$28.304,47

- **Aplicación: Reajuste.**

Valor de adquisición X Variación IPC: $150.000.000 \times 15,3\% = 172.950.000$ Valor reajustado.

- **Mayor valor.**

Valor de enajenación: 600.000.000

(-) Valor de adquisición reajustado: -172.950.000

Mayor valor= 600.000.000 - 172.950.000 = \$427.050.000

- ❖ **No tiene opción a utilizar 8.000 UF como INR.**

- ❖ **Tributación IGC AT 2020 (Fecha de enajenación diciembre-2019)**

MAYOR VALOR OBTENIDO EN LA ENAJENACIÓN: 427.050.000

BASE IMPONIBLE: 427.050.000

IMPUESTO TABLA IGC 2020 (FACTOR 0,35): 427.050.000*0,35= 149.467.500

REBAJA TABLA IGC 2020: (-)13.888.500,32

IMPUESTO IGC A PAGAR AT 2020: \$135.579.000

4.2.3 Tributación de una Persona Jurídica en la venta de un bien raíz. (circular 44)

Antecedentes:

La sociedad Los Héroes S.A., domiciliada en Chile, enajenará un bien raíz, el que compró por un valor de \$90.000.000, adquirido con fecha 20-05-2017 mediante una promesa de compraventa firmada. El valor de enajenación del inmueble es de \$150.000.000, el comprador Don Juan Pérez no tiene ningún tipo de relación con Sociedad Los Héroes S.A.

- **Datos:**

Valor de adquisición del bien raíz: \$90.000.000 (con corrección monetaria: **92.533.230**)

Fecha de adquisición: 20-05-2017

Valor de enajenación del bien raíz: \$150.000.000

Fecha de enajenación: 13-10-2018

Utilidades \$60.000.000

Variación IPC año 2017 (mayo a diciembre): 0,7%

Variación IPC año 2018: 2,1%

TRIBUTACIÓN

Mayor valor de enajenación: 150.000.000

Base imponible: 150.000.000

- **Cálculo corrección monetaria de la adquisición:**

Valor de adquisición del bien raíz: 90.000.000

Valor reajuste IPC al 31-12-2017 630.000 (0,7%)

Valor antes de CM 90.630.000

Valor actualizado al 31-12-2017 1.903.230 (2,1%)

CM de la sociedad al 31-12-2018 92.533.230

- **Determinación de impuesto.**

Valor enajenación BR 150.000.000

Costo valor BR - 90.000.000

Renta Líquida 60.000.000

CM costo -2.533.230

Base imponible IDPC 57.466.770

IDPC 27% 15.516.028 (año tributario 2019: 27%)

Impuesto a pagar 15.516.028

Tabla impuesto a la Renta de Primera Categoría:

Año Tributario	Año Comercial	Tasa	Circular SII
2018	2017	25,50%	N° 52, 10.10.2014
2019 y sgtes.	2018 y sgtes.	27%	N° 52, 10.10.2014

Fuente: SII (página Web).

Nota: Cuando un socio o accionista con residencia en Chile, realice retiro de utilidades o dividendos, deberá tributar el IGC.

La tributación de un 27% de primera categoría corresponde a un régimen parcialmente integrado a contar del año 2027.

4.2.4 Tributación de un bien raíz por “Herencia” de una Persona Natural, después del año 2017 (“Relacionado”). Circular 44-2016

Antecedentes:

Don Elías Figueroa de 30 años, posee un bien raíz que se encuentra ubicado en la ciudad de Chillán, la cual adquirió en parte de herencia al ser el único hijo en el año 2014, además este bien no estaba siendo utilizado, y decidió enajenar dicho bien en el año 2019. Esta venta va dirigida al hijo mayor de Don Elías Figueroa (a un relacionado).

- **Reajustes**

Avalúo fiscal: $\$40.000.000 \times 1,18 = 47.200.000$

Valor de las Mejoras: $\$6.000.000 \times 1,10 = 6.600.000$

Valor de Enajenación: \$240.000.000

(-) Valor de las Mejoras Reajustado: \$6.600.000

(-) Valor de Adquisición Reajustado: \$47.200.000

(=) Mayor valor: \$186.200.000

❖ **Cabe destacar que al ser un relacionado no tiene tope de las 8.000 UF.**

Ni tampoco un 10%.

- **Tributación**

Mayor Valor Obtenido en Enajenación de un Bien Raíz: \$186.200.000

Base Imponible para IGC: \$186.200.000

- **IGC a pagar**

Impuesto según tabla IGC (Factor 0,40x\$186.200.000) = \$74.480.000

(-) Rebaja: \$17.882.873,52

(=) Impuesto Global Complementario a Pagar: \$56.597.127

RENTA IMPONIBLE ANUAL		FACTOR	CANTIDAD A REBAJAR
DESDE	HASTA		
DE \$ 0,00	\$ 7.833.186,00	EXENTO	\$ 0,00
\$ 7.833.186,01	\$ 17.407.080,00	0,04	\$ 313.327,44
\$ 17.407.080,01	\$ 29.011.800,00	0,08	\$ 1.009.610,64
\$ 29.011.800,01	\$ 40.616.520,00	0,135	\$ 2.605.259,64
\$ 40.616.520,01	\$ 52.221.240,00	0,23	\$ 6.463.829,04
\$ 52.221.240,01	\$ 69.628.320,00	0,304	\$ 10.328.200,80
\$ 69.628.320,01	\$ 87.035.400,00	0,35	\$ 13.531.103,52
\$ 87.035.400,01	Y MAS	0,40	\$ 17.882.873,52

4.2.5 Tributación de un bien raíz por “Herencia” de una Persona Natural, después del año 2017 (“No Relacionado”). Circular 44-2016

Ahora nos vamos a poner en el caso hipotético que Don Elías Figueroa tenga la opción de reliquidar y aplicar el impuesto sustitutivo tomando los datos del ejercicio

Anterior, ya que la venta es a una parte no relacionada.

Antecedentes:

Don Elías Figueroa tuvo en su poder el bien raíz por 5 años

Fecha de Adquisición: 01-05-2014

Valor de Adquisición: \$40.000.000

Fecha de las Mejoras: 01-02-2016

Valor de las Mejoras: \$6.000.000

Fecha de Enajenación: 01-10-2019

Valor de Enajenación: \$240.000.000

Otros Ingresos Anuales: \$4.000.000

Valor UF Octubre: 28.777

Variación IPC desde abril 2014 a septiembre 2019: 18%

Variación IPC desde enero 2016 a septiembre 2019: 10%

IGC A PAGAR: \$38.957.565

MAYOR VALOR: \$186.200.000

● **Reliquidación del IGC en base renta devengada**

● 364890,5524%	Valor en pesos	año 2019	año 2018	año 2017	año 2016	año 2015	año 2014
608,1509207	168.200.000	31.333.333,33	31.333.333,33	31.333.333,33	31.333.333,33	31.333.333,33	31.333.333,33
Valor UTM		año 2019	año 2018	año 2017	año 2016	año 2015	año 2014
		608,15	608,15	608,15	608,15	608,15	608,15

Año Comercial	Proceso	Base imponible	UTM diciembre año de venta	Renta devengada	Base Imponible actualizada	IGC Reajustado	IGC a pagar	Diferencia IGC	Diferencia en UTM	Diferencia en peso
2014	AT 2015	0	44.955	27.339.425	27.339.425	1.363.314	0	1.363.314	30,33	1.547.515
2015	AT 2016	0	46.183	28.086.234	28.086.234	1.369.466	0	1.369.466	29,65	1.513.165
2016	AT 2017	0	46.972	28.566.065	28.566.065	1.368.079	0	1.368.079	29,13	1.486.241
2017	AT 2018	0	48.353	29.405.921	29.405.921	1.438.948	0	1.438.948	29,76	1.518.584
2018	AT 2019	0	49.623	30.178.273	30.178.273	1.468.807	0	1.468.807	29,60	1.510.424
2019	AT 2020	0	51.029	31.033.333	31.033.333	2.124.240	0	2.124.240	41,63	2.124.240

Total, IGC a pagar	7.575.929
--------------------	-----------

“NOTA: En el 2019 no se podrá incluir ni reliquidar dentro de esta suma”

- ❖ IGC reliquidado a pagar: \$7.575.929
- ❖ Observación: Proceso AT 2018 no se puede reliquidar, ya que aún no ocurre, debe tributar IGC por \$31.033.333

RENDA IMPONIBLE ANUAL		FACTOR	CANTIDAD A REBAJAR
DESDE	HASTA		
DE \$ 0,00	\$ 7.833.186,00	EXENTO	\$ 0,00
\$ 7.833.186,01	\$ 17.407.080,00	0,04	\$ 313.327,44
\$ 17.407.080,01	\$ 29.011.800,00	0,08	\$ 1.009.610,64
\$ 29.011.800,01	\$ 40.616.520,00	0,135	\$ 2.605.259,64
\$ 40.616.520,01	\$ 52.221.240,00	0,23	\$ 6.463.829,04
\$ 52.221.240,01	\$ 69.628.320,00	0,304	\$ 10.328.200,80
\$ 69.628.320,01	\$ 87.035.400,00	0,35	\$ 13.531.103,52
\$ 87.035.400,01	Y MAS	0,40	\$ 17.882.873,52

Tributación A.T 2018 (Fecha de enajenación 01/10/2019)

MAYOR VALOR OBTENIDO EN LA ENAJENACIÓN: \$31.033.333

BASE IMPONIBLE: \$ 31.033.333

IMPUESTO TABLA IGC (FACTOR 0,135) = \$31.033.333*0,135= 4.189.500

REBAJA TABLA IGC: (-) \$2.065.259,64

IMPUESTO IGC A PAGAR: \$2.124.240

- Impuesto Único Sustitutivo renta percibida (10%)

Mayor valor obtenido en la enajenación x 10% = \$186.200.000 x 10% = \$18.620.000

(=) Impuesto único sustitutivo= \$18.620.000

- **Comparación:**

Impuesto global complementario: \$38.957.565

Reliquidación del IGC: \$9.700.169

Impuesto Único sustitutivo: \$18.620.000

Al finalizar las 3 formas de tributar, se puede observar que la opción de reliquidación de IGC es la mejor, ya que, tiene un impuesto a pagar menor que las otras elecciones.

4.3 Tributación de bienes raíces en el impuesto a la renta para personas naturales y jurídicas desde el 2020 (Circular 43 año 2020).

4.3.1 Tributación de una Persona Natural en la venta de un bien raíz a un no relacionado.

Don Elías Figueroa, persona natural domiciliada en Chile, enajenará un bien raíz, el que adquirió por una suma de \$150.000.000, el cual adquirió con fecha 02-11-2014 mediante una promesa de compraventa firmada. El valor de enajenación del inmueble es de \$600.000.000, el comprador Don Juan Soto no tiene ningún tipo de relación con Don Elías. Al inmueble se le realizó una ampliación evaluada en \$30.000.000 la que fue informada al Servicio de Impuestos Internos.

- **Información adicional: Don Elías no declara su renta mediante contabilidad completa.**

Valor de adquisición del bien raíz: \$150.000.000

Fecha de adquisición: 02-11-2014

Valor de enajenación del bien raíz: \$600.000.000

Fecha de enajenación: 01-12-2020

Valor de la mejora: \$30.000.000

Fecha de la mejora: 01-02-2017

Variación IPC de octubre-2014 hasta noviembre 2020: 18%

Variación IPC de enero-2017 hasta noviembre -2020: 10%

Valor UF diciembre 2020: 29.070,33

- **Aplicación: Reajuste.**

Valor de adquisición X Variación IPC: $150.000.000 \times 1.18 = 177.000.000$ Valor reajustado.

Valor de mejora X Variación IPC: $30.000.000 \times 1,10 = 33.000.000$ Valor reajustado.

- **Mayor valor.**

Valor de enajenación: 600.000.000

(-) Valor de adquisición reajustado: -177.000.000

(-) Valor de mejora reajustado: -33.000.000

Mayor valor= $600.000.000 - 177.000.000 - 33.000.000 = \$390.000.000$

Mayor valor en UF: 13.415,74

❖ Monto tope para no ser considerado ingreso no renta: 8.000 UF

$8.000 \text{ UF} - 13.415,74$ (Mayor valor obtenido en la enajenación en UF) =

-5.415,74

❖ Sobrepasa monto para no ser considerado renta, se debe tributar el monto de 5415,74 UF.

TRIBUTACIÓN

- **Impuesto global complementario.**

Mayor valor: 600.000.000 – 177.000.000(Valor de adquisición reajustado) –
33.000.000(Valor de la mejora reajustado) = \$390.000.000 (13.415,74 en UF).

8.000 UF – 13.415,74 (Mayor valor obtenido en la enajenación en UF) = -5.415,74

5415,74 UF (157.437.350 en pesos).

Tributación A.T 2021 (Fecha de enajenación 01-12-2020)

MAYOR VALOR OBTENIDO EN LA ENAJENACIÓN: 157.437.350

BASE IMPONIBLE: 157.437.350

IMPUESTO TABLA IGC (FACTOR 0,35): 157.347.350*0,35= 55.071.572,5

REBAJA TABLA IGC: (-)14.279.955,36

IMPUESTO IGC A PAGAR: \$40.791.617

- **Reliquidación del IGC en base a renta devengada.**

Valor de adquisición del bien raíz: \$150.000.000

Fecha de adquisición: 11-04-2014

Valor de enajenación del bien raíz: \$600.000.000

Fecha de enajenación: 01-12-2020

Valor de la mejora: \$30.000.000

Fecha de la mejora: 01-02-2017

Variación IPC de octubre-2014 hasta noviembre 2020: 18%

Variación IPC de enero-2017 hasta noviembre -2020: 10%

Valor UF diciembre 2020: 29.070,33

Don Elías tuvo por 6 años el bien raíz

Valor en peso	año 2020	año 2019	año 2018	año 2017	año 2016	año 2015	año 2014
157.437.350	22.491.050	22.491.050	22.491.050	22.491.050	22.491.050	22.491.050	22.491.050
Valor UTM	año 2021	año 2020	año 2019	año 2018	año 2017	año 2016	año 2015
	420,5821303	420,5821303	420,5821303	420,5821303	420,5821303	420,5821303	420,5821303

Año Comercial	Proceso	Base imponible	UTM diciembre año de venta	Renta devengada	Base Imponible actualizada	IGC Reajustado	IGC a pagar	Diferencia IGC	Diferencia en UTM	Diferencia en peso
2014	AT 2015	0	44.955	18.907.270	18.907.270	610.607	0	610.607	13,58	726.345
2015	AT 2016	0	46.183	19.423.745	19.423.745	615.239	0	615.239	13,32	712.395
2016	AT 2017	0	46.972	19.755.584	19.755.584	616.146	0	616.146	13,12	701.461
2017	AT 2018	0	48.353	20.336.408	20.336.408	646.137	0	646.137	13,36	714.595
2018	AT 2019	0	49.623	20.870.547	20.870.547	660.003	0	660.003	13,30	711.249
2019	AT 2020	0	51.029	21.461.886	21.461.886	680.825	0	680.825	13,34	713.472
2020	AT 2021	0	53.476	22.491.050	22.491.050	733.798	0	733.798	13,72	733.799

TOTAL, IGC A PAGAR	4.279.517
---------------------------	------------------

“NOTA: En el año 2020 no se podrá incluir ni reliquidar dentro de esta suma.”

- ❖ IGC reliquidado a pagar: \$4.279.517
- ❖ Observación: Proceso AT 2021 no se puede reliquidar, ya que aún no ocurre, debe tributar IGC por \$22.491.050

MAYOR VALOR OBTENIDO EN LA ENAJENACIÓN: 22.491.050

BASE IMPONIBLE: 22.491.050

RENDA IMPONIBLE ANUAL		FACTOR	CANTIDAD A REBAJAR
DESDE	HASTA		
\$ 0,00	\$ 8.266.698,00	Exento	\$ 0,00
\$ 8.266.698,01	\$ 18.370.440,00	0,04	\$ 330.667,92
\$ 18.370.440,01	\$ 30.617.400,00	0,08	\$ 1.065.485,52
\$ 30.617.400,01	\$ 42.864.360,00	0,135	\$ 2.749.442,52
\$ 42.864.360,01	\$ 55.111.320,00	0,23	\$ 6.821.556,72
\$ 55.111.320,01	\$ 73.481.760,00	0,304	\$ 10.899.794,40
\$ 73.481.760,01	\$ 189.827.880,00	0,35	\$ 14.279.955,36
\$189.827.880,01	y más	0,40	\$ 23.771.349,36

Tributación A.T 2021 (Fecha de enajenación 01-12-2020)

IMPUESTO TABLA IGC (FACTOR 0,08): $22.491.050 * 0,08 = 1.799.284$

REBAJA TABLA IGC: (-)1.065.485,52

IMPUESTO IGC A PAGAR: \$733.799, se suma a la reliquidación

“Nota: Para efectos prácticos solamente se utiliza el Formulario 22 del AT2021 que corresponde a la circular 43 del año 2020 dado que está vigente.”

Registro formulario 22 Reliquidación:

RECUADRO N° 2: DETERMINACIÓN MAYOR O MENOR VALOR OBTENIDO POR LAS ENAJENACIONES DE BIENES RAÍCES SITUADOS EN CHILE EFECTUADAS POR PERSONAS NATURALES Y NO ASIGNADOS A EMPRESA INDIVIDUAL

Precios de enajenaciones del conjunto de los bienes raíces situados en Chile	1.055	600.000.000	+
Menos: precios de adquisición de los bienes raíces reajustados	1.056	177.000.000	-
Menos: mejoras que hayan aumentado el valor de los bienes raíces reajustadas	1.057	33.000.000	-
Mayor o menor valor percibido o devengado	1.058	390.000.000	=
Menos: ingreso no renta equivalente a 8.000 UF o saldo del ejercicio anterior	1.060	232.562.650	-
Mayor valor percibido o devengado afecto a impuesto	1.061	157.437.350	=
Renta percibida por enajenaciones efectuadas en el ejercicio	1.099	157.437.350	
Mayor valor percibido según códigos 1099 y 1114 anteriores afecto al IGC o IA, a trasladar a línea 10	1.063	22.491.050	
Mayor valor devengado según código 1061 anterior afectó a IGC a reliquidar, según instrucciones línea 23	1.064	134.946.300	

10	Otras rentas de fuentes chilenas afectas al IGC o AI	1.032	22.491.050
16	SUB TOTAL (SI DECLARA IA TRASLADAR LA LÍNEA 63 O 64)	158	22.491.050
20	BASE IMPONIBLE ANUAL DE IUSC O IGC (registre solo la diferencia si es positivo)	170	22.491.050
21	IGC o IUSC, según tabla (arts. 47,52 o 52 bis LIR)	157	733.799
23	Reliquidación IGC por ganancias de capital, según art 17 N° 8 letras a) literal v) y b) LIR	1.033	4.279.517
47	IGC O IUSC, DÉBITO FISCAL Y/O TASA ADICIONAL DETERMINADO	304	5.013.316

Impuesto Único Sustitutivo renta percibida (10%).

Mayor valor obtenido en la enajenación x 10%:

$$157.437.350 * 10\% = \$15.743.735$$

Registro formulario 22 Impuesto único sustitutivo:

RECUADRO N° 2: DETERMINACIÓN MAYOR O MENOR VALOR OBTENIDO POR LAS ENAJENACIONES DE BIENES RAÍCES SITUADOS EN CHILE EFECTUADAS POR PERSONAS NATURALES Y NO ASIGNADOS A EMPRESA INDIVIDUAL

Precios de enajenaciones del conjunto de los bienes raíces situados en Chile	1.055	600.000.000	+
Menos: precios de adquisición de los bienes raíces reajustados	1.056	177.000.000	-
Menos: mejoras que hayan aumentado el valor de los bienes raíces reajustadas	1.057	33.000.000	-
Mayor o menor valor percibido o devengado	1.058	390.000.000	=
Menos: ingreso no renta equivalente a 8.000 UF o saldo del ejercicio anterior	1.060	232.562.650	-
Mayor valor percibido o devengado afecto a impuesto	1.061	157.437.350	=
Renta percibida por enajenaciones efectuadas en el ejercicio	1.099	157.437.350	
Mayor valor percibido según códigos 1099 y 1114 anteriores afectos al impuesto único sustitutivo con tasa 10 %, a trasladar línea 58	1.065	157.437.350	

58	Impuesto Único de 10% por enajenación de bienes raíces, según el art. 17 N° 8 letra b) LIR y/o art. 4 Ley N° 21.078	1.043	157.437.350	1.102		1.044	15.743.735	+
----	---	--------------	-------------	--------------	--	--------------	------------	---

• **Comparación:**

Impuesto global complementario: \$40.791.617

Reliquidación del IGC: \$5.013.316

Impuesto único sustitutivo: \$15.743.735

Al analizar las 3 formas de tributar, se puede observar que la opción de reliquidación del IGC es la mejor, ya que, tiene un impuesto a pagar menor que las otras opciones.

4.3.2 Tributación de una Persona Natural en la venta de un bien raíz a un relacionado.

Don Elías Figueroa, persona natural domiciliada en Chile, enajenará un bien raíz, el que adquirió por una suma de \$150.000.000, el cual adquirió con fecha 02-11-2014 mediante una promesa de compraventa firmada. El valor de enajenación del inmueble es de \$600.000.000, el comprador Don Juan Soto es nieto de Don Elías por lo que tienen relación directa.

- **Información adicional:** Don Elías no declara su renta mediante contabilidad completa.

Valor de adquisición del bien raíz: \$150.000.000

Fecha de adquisición: 02-11-2014

Valor de enajenación del bien raíz: \$600.000.000

Fecha de enajenación: 01-12-2020.

Variación IPC de octubre-2014 hasta noviembre-2020: 18%

Valor UF diciembre 2020: \$29.070.33

- **Aplicación: Reajuste.**

Valor de adquisición X Variación IPC: $150.000.000 \times 1,18 = 177.000.00$ Valor reajustado

- **Mayor valor.**

Valor de enajenación: 600.000.000

(-) Valor de adquisición reajustado: -177.000.000

Mayor valor = $600.000.000 - 177.000.000 = \$423.000.000$

❖ **No tiene opción a utilizar 8.000 UF como INR.**

❖ **Tampoco puede reliquidar y aplicar impuesto único sustitutivo 10%**

RENDA IMPONIBLE ANUAL			
DESDE	HASTA	FACTOR	CANTIDAD A REBAJAR
\$ 0,00	\$ 8.266.698,00	Exento	\$ 0,00
\$ 8.266.698,01	\$ 18.370.440,00	0,04	\$ 330.667,92
\$ 18.370.440,01	\$ 30.617.400,00	0,08	\$ 1.065.485,52
\$ 30.617.400,01	\$ 42.864.360,00	0,135	\$ 2.749.442,52
\$ 42.864.360,01	\$ 55.111.320,00	0,23	\$ 6.821.556,72
\$ 55.111.320,01	\$ 73.481.760,00	0,304	\$ 10.899.794,40
\$ 73.481.760,01	\$ 189.827.880,00	0,35	\$ 14.279.955,36
\$189.827.880,01	y más	0,40	\$ 23.771.349,36

Tributación IGC AT 2021 (Fecha de enajenación diciembre 2020)

MAYOR VALOR OBTENIDO EN LA ENAJENACIÓN: 423.000.000

BASE IMPONIBLE: 423.000.000

IMPUESTO TABLA IGC 2021 (FACTOR 0,40): $423.000.000 \times 0,40 = 169.200.000$

REBAJA TABLA IGC 2021 (-)23.771.349,36

IMPUESTO IGC A PAGAR AT 2021: \$145.428.651

“Nota: Para efectos prácticos solamente se utiliza el Formulario 22 del AT2021 que corresponde a la circular 43 del año 2020 dado que está vigente.”

Registro formulario 22 IGC:

RECUADRO N° 2: DETERMINACIÓN MAYOR O MENOR VALOR OBTENIDO POR LAS ENAJENACIONES DE BIENES RAÍCES SITUADOS EN CHILE EFECTUADAS POR PERSONAS NATURALES Y NO ASIGNADOS A EMPRESA INDIVIDUAL

Precios de enajenaciones del conjunto de los bienes raíces situados en Chile	1055	600.000.000	+
Menos: precios de adquisición de los bienes raíces reajustados	1.056	177.000.000	-
Mayor o menor valor percibido o devengado	1.058	423.000.000	=
Mayor valor percibido o devengado afecto a impuesto	1.061	423.000.000	=
Renta percibida por enajenaciones efectuadas en el ejercicio	1.099	423.000.000	
Mayor valor percibido según códigos 1099 y 1114 anteriores afecto al IGC o IA, a trasladar a línea 10	1.063	423.000.000	

10	Otras rentas de fuentes chilenas afectas al IGC o AI	1.032	423.000.000
----	--	--------------	-------------

16	SUB TOTAL (SI DECLARA IA TRASLADAR LA LÍNEA 63 O 64)	158	423.000.000
----	---	------------	-------------

20	BASE IMPONIBLE ANUAL DE IUSC O IGC (registre solo la diferencia si es positivo)	170	423.000.000
----	--	------------	-------------

21	IGC o IUSC, según tabla (arts. 47,52 o 52 bis LIR)	157	145.428.651
----	--	------------	-------------

23	Reliquidación IGC por ganancias de capital, según art 17 N° 8 letras a) literal v) y b) LIR	1.033	0
----	---	--------------	---

47	IGC O IUSC, DÉBITO FISCAL Y/O TASA ADICIONAL DETERMINADO	304	145.428.651
----	---	------------	-------------

4.3.5 Tributación de una Persona Jurídica en la venta de un bien raíz. (circular 43)

Antecedentes:

La sociedad Los Héroes S.A., domiciliada en Chile, enajenará un bien raíz, el que compró por un valor de \$90.000.000, adquirido con fecha 20-05-2018 mediante una promesa de compraventa firmada. El valor de enajenación del inmueble es de \$150.000.000, el comprador Don Juan Pérez no tiene ningún tipo de relación con Sociedad Los Héroes S.A.

- **Datos:**

Valor de adquisición del bien raíz: \$90.000.000 (con corrección monetaria: **93.721.320**)

Fecha de adquisición: 20-05-2018

Valor de enajenación del bien raíz: \$150.000.000

Fecha de enajenación: 13-10-2019

Utilidades \$60.000.000

Variación IPC año 2018 (mayo a diciembre): 1,2%

Variación IPC año 2019: 2,9%

TRIBUTACIÓN

Mayor valor de enajenación: 150.000.000

Base imponible: 150.000.000

- **Cálculo corrección monetaria de la adquisición:**

Valor de adquisición del bien raíz: 90.000.000

Valor reajuste IPC al 31-12-2018 1.080.000 (1,2%)

Valor antes de CM 91.080.000

Valor actualizado al 31-12-2018 2.641.320 (2,9%)

CM de la sociedad al 31-12-2019 93.721.320

- **Determinación de impuesto.**

Valor enajenación BR 150.000.000

Costo valor BR - 90.000.000

Renta Líquida 60.000.000

CM costo - 3.721.320

Base imponible IDPC 56.278.680

IDPC 27% 15.195.243 (año tributario 2020: 27%)

Impuesto a pagar 15.195.243

Tabla impuesto a la Renta de Primera Categoría:

Año Tributario	Año Comercial	Tasa	Circular SII
2018	2017	25,50%	N° 52, 10.10.2014
2019 y sgtes.	2018 y sgtes.	27%	N° 52, 10.10.2014

Fuente: SII (página Web).

Nota: Cuando un socio o accionista con residencia en Chile, realice retiro de utilidades o dividendos, deberá tributar el IGC. La tributación de un 27% de primera categoría corresponde a un régimen parcialmente integrado a contar del año 2020.

CAPÍTULO V

“Conclusión”

Una vez efectuado el análisis de la información investigada y recopilada, se concluye en base a los objetivos planteados en este seminario lo siguiente:

- 1) De acuerdo con la tributación establecida por la ley de la renta en el Art. 17 N°8 letra b) hasta el 2016, la cual aplica según circular 13 del 2014, los bienes raíces enajenados por una persona natural a un no relacionado, siempre serán considerados ingreso no renta. En cambio, cuando una persona natural le vende a un relacionado, el mayor valor será afecto a primera categoría y global complementario. Por otro lado, los bienes raíces enajenados por una persona jurídica serán afectos al régimen general (Primera categoría y Global complementario).
- 2) La tributación de bienes raíces desde el 2017 según el Art. 17 N°8 letra b) de la ley 20.780 modificada por 20.899, los bienes raíces enajenados por una persona natural serán renta o no renta dependiendo cuando haya adquirido la propiedad, si adquirió la propiedad antes del 1/01/2004 (es decir antes de 31/01/2004) seguirá considerándose ingreso no renta dada la circular 13 del 2014 (si la venta se realiza a un no relacionado), si lo compra es desde el 2004 en adelante, gozará de un ingreso no renta pero solamente hasta 8.000 UF, no obstante, el diferencial de mayor valor podrá tributar global complementario en función de base devengada, percibida, reliquidación o el 10% sustitutivo a elección del contribuyente.

En el caso de que el bien raíz este formando parte de la persona jurídica se afectará con la misma tributación que antes del 2016, es decir, primera categoría y global complementario.

De acuerdo a la modificación de la ley 21.210 del 24 de febrero del 2020, que aplica la circular 43 del 2021 no existen mayores cambios respecto al Art. 17 N°18 letra b) de la ley 20.899 circular 44 del 2016, es decir, la contribuyente persona natural gozará de un ingreso no renta de 8.000 UF cuando haya adquirido el bien raíz desde el 2004 en adelante, y para persona jurídica seguirá siendo afecta a primera categoría

y global complementario. Sin embargo, si una persona natural vende a un relacionado será afecto a global complementario sin ningún tipo de rebaja.

- 3) Desde el punto de vista de una persona natural las reformas tributarias a través del tiempo han hecho menos rentable la enajenación de un bien raíz, dado que hoy día no todas las propiedades gozan de una exención del impuesto a la renta, ya que solamente gozarán con un ingreso no renta las propiedades adquiridas antes del 2004, y después del 2004 gozarán con un ingreso no renta limitado de 8.000 UF, en otras palabras, si el contribuyente ha agotado los 8.000 UF puede continuar vendiendo bienes raíces pero tendrá que pagar global complementario por la totalidad del mayor valor. En el caso de persona jurídica no hay cambios porque sigue siendo afecto a primera categoría y global complementario.

En conclusión, podríamos decir que hoy en día las enajenaciones de bienes raíces para una persona natural es menos atractiva, respecto que aquellas enajenaciones antes de reforma, las cuales fueron considerablemente modificadas y restrictiva gracias a las leyes 20.780, 20.899 y 21.210, dado que antes la venta de una propiedad siempre era ingreso no renta en la medida que fuese enajenada a un no relacionado.

BIBLIOGRAFÍA.

- Ley sobre impuesto a la Renta. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. 2020
- Servicio de Impuestos Internos. (s.f.). *Diccionario Tributario Contable*. Consultado el 2 de septiembre de 2021. https://www.sii.cl/diccionario_tributario/dicc_a.htm
- Ley N° 16.271. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, 10 de julio de 1965. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=28367>
- Circular N° 13, Servicio de Impuestos Internos, 07 de marzo de 2014. <https://www.sii.cl/documentos/circulares/2014/circu13.pdf>
- Ley N° 20.780. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, 29 de septiembre de 2014. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1067194>
- Ley N° 20.899, Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, 08 de febrero de 2016. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1087342&idParte=9674367&idVersion=2020-03-01>
- Circular N° 44, Servicio de Impuestos Internos, 12 de julio de 2016. <https://www.sii.cl/documentos/circulares/2016/circu44.pdf>
- Ley N° 21.210, Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, 24 de febrero de 2020. <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1142667>
- Circular N° 43, Servicio de Impuestos Internos, 5 de julio de 2021. https://www.sii.cl/normativa_legislacion/circulares/2021/circu43.pdf
- Ley sobre Impuesto a la Renta, Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. 2014.