

Ref: Ord. Nº 933 de fecha 10.05.2018.

- **Tratamiento tributario de la enajenación, a través de un contrato de arrendamiento con opción de compra, de una vivienda económica acogida al DFL Nº2 de 1959, considerando al efecto lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 15 de dicho texto legal; y en la letra b) del Nº8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.**

Consulta: Se consulta al SII sobre el tratamiento tributario de la renta obtenida por la enajenación de una vivienda económica acogida a las disposiciones del DFL Nº2 del año 1959, efectuada a través de un contrato de arrendamiento con opción de compra, en que el enajenante, persona natural o jurídica, no es la empresa que la construyó.

Análisis normativo: El artículo 15 del DFL Nº2 modificado por la Ley Nº 19.507 del año 1997 establece:

“Las rentas que produzcan las viviendas económicas no se considerarán para los efectos del Impuesto Global Complementario ni Adicional, y estarán, además, exentas de cualquier impuesto de categoría de la Ley de Impuesto a la Renta.

Igual tratamiento tendrán las rentas provenientes de la enajenación de “viviendas económicas” que se obtengan en cumplimiento de un contrato de arrendamiento con opción de compra, salvo que el tradente sea la empresa que construyó dichas viviendas.

Las exenciones establecidas en el inciso anterior se aplicarán también, en aquellos casos en que el inmueble sea ocupado por su dueño”

Se señala en la consulta que debe analizarse la norma anterior en armonía con el artículo 17 Nº8 letra b) inciso primero de la LIR, que trata sobre el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces, y con las instrucciones administrativas del SII contenidas en la circular Nº44 de 2016, no haciendo referencia alguna a las normas del DFL Nº2.

El contribuyente concluye que si se cumplen los supuestos del artículo 17 Nº8 letra b) inciso primero de la LIR, y quien enajena una vivienda económica como consecuencia de un arrendamiento con opción de compra, no siendo la empresa que la construyó, no estará sujeta a las normas de la LIR, si no que al artículo 15 del DFL Nº2.

El SII, responde lo siguiente:

1. Las instrucciones que ha impartido el Servicio sobre el particular confirman que las sumas a que se refiere el artículo 15 del DFL N°2, considerando las limitaciones introducidas por la Ley N° 20.455 del 2010, califican como un ingreso no renta. (Art.17 N°29 LIR).
2. La Reforma Tributaria (leyes N°s 20.780 y 20.899), no modificaron el artículo 17 N° 29 de la LIR, *(17ª..no constituye renta: “ 29ª.- Los ingresos que no se consideran renta o que se reputen capital según texto expreso de una ley”)*.
3. No debe ser considerado para el cómputo de 8.000 UF de ingreso no renta indicado en el artículo 17 N°8 b) inciso primero de la LIR, las rentas provenientes de la enajenación de una vivienda económica derivada de un arrendamiento con opción de compra.
4. Si el enajenante declara sus rentas de primera categoría mediante renta efectiva con contabilidad completa, deberá registrar el mayor valor en el registro REX sobre Rentas Exentas e Ingresos no constitutivos de renta, en ambos regímenes, Atribuido y Parcialmente Integrado.