

Ref. Tributación del mayor valor o utilidad obtenida en la venta de un inmueble de uso residencial por persona natural que mantiene y tributa por rentas de Primera Categoría.

Consulta:

Se nos consulta sobre la tributación a que estaría afectada la utilidad obtenida en la venta de un inmueble por una persona natural que mantiene actividades de Primera Categoría, en específico si la tributación del mayor valor quedaría afectada al régimen especial del impuesto único de la letra b), del N°8 del Artículo 17 de la Ley de Impuesto a la Renta.

ANÁLISIS:

La tributación contenida en la letra b), del N°8, del artículo 17 de la LIR, vigente a contar del 1° de enero de 2017, grava la venta o enajenación de bienes raíces situados en Chile o de derechos o cuotas sobre dichos bienes raíces poseídos en comunidad adquiridos *a partir del 1° de enero de 2004*, se aplica a vendedores que sean personas naturales, sea que mantengan o no domicilio o residencia en Chile, **y que no determinen Impuesto de Primera Categoría sobre rentas efectivas.**

Dicha normativa establece un ingreso **no constitutivo de renta hasta un máximo de 8.000 UF por toda la vida del contribuyente**, condicionado, por una parte, a la ausencia de relación entre enajenante y adquirente, y en los casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales y en la venta de edificios por pisos o departamentos, al transcurso de los plazos mínimos de uno o cuatro años que deben mediar entre la adquisición o construcción y la posterior enajenación del bien raíz o de los derechos o cuotas sobre aquel.

La Circular N°44 del 2016, señala que un contribuyente determina Impuesto de Primera Categoría sobre rentas efectivas cuando **tiene un giro comercial, industrial o desarrolla alguna actividad de la Primera Categoría clasificada en el artículo 20 de la LIR**, acogido al régimen de la letra A) o B), del artículo 14 de la LIR; o bajo el régimen de la letra A), del artículo 14 ter de la misma ley; o bien desarrolla una actividad gravada con Impuesto de Primera Categoría estando comprendido en el N°1, de la letra C), del artículo 14 de la LIR.

La ley de la Renta nos indica en su artículo 41, que regula el Capital Propio Tributario de los Contribuyentes que declaran sus rentas efectivas mediante un balance general, que aquellos contribuyentes personas naturales deben excluir de su contabilidad todos los bienes y pasivos que no originen rentas gravadas en la Primera Categoría, o que no correspondan al giro, actividades propias de la empresa.

Por lo anterior, la utilidad lograda en la venta de un inmueble de uso personal de un contribuyente persona natural (empresario individual) acogido al régimen de la letra A), del artículo 14 de la LIR, que integra su patrimonio personal, y no se encuentra incluido en la contabilidad de la empresa, **queda afecto a la tributación dispuesta en la letra b), del N°8, del artículo 17 de la LIR.**

Ord. N° 528, de 19-03-2018:

RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 14, LETRA A), ART. 17, N°8, LETRA B) – CIRCULAR N° 44, DE 2016. (Ord. N° 528, de 19-03-2018)

CONSULTA SI UN EMPRESARIO INDIVIDUAL ACOGIDO AL RÉGIMEN DE LA LETRA A), DEL ARTÍCULO 14 DE LA LIR, PUEDE APLICAR LA TRIBUTACIÓN DE LA LETRA B), DEL N°8, DEL ARTÍCULO 17 DE LA LIR, EN LA ENAJENACIÓN DE UN INMUEBLE DE USO PERSONAL.

Se ha recibido en esta Dirección Nacional, su presentación indicada en el antecedente mediante la cual consulta si un empresario individual acogido al régimen de la letra A), del artículo 14 de la LIR, puede aplicar la tributación dispuesta en la letra b), del N°8, del artículo 17 de la LIR, en la enajenación de un inmueble de uso personal.

I.- ANTECEDENTES.

Indica en su presentación que un empresario individual propietario de un almacén, acogido al régimen de la letra A), del artículo 14 de la LIR adquirió el año 2012 por sucesión por causa de muerte el inmueble habitacional en el cual actualmente vive.

En base a lo dispuesto en el Oficio N°2.751 de 2009 y en la Circular N°44 de 2016, sostiene que el empresario individual podría aplicar al mayor valor obtenido en la enajenación del inmueble habitacional de uso personal, la tributación dispuesta en la letra b), del N°8, del artículo 17 de la LIR, al no constituir un contribuyente que determine Impuesto de Primera Categoría (IDPC) sobre rentas efectivas atendido que el patrimonio de la empresa individual corresponde a un patrimonio de afectación completamente distinto al del propietario persona natural.

II.- ANÁLISIS.

1.- El régimen de tributación contenido en la letra b), del N°8, del artículo 17 de la LIR, vigente a contar del 1° de enero de 2017, que grava la enajenación a partir de la indicada fecha, de bienes raíces ubicados en Chile o de derechos o cuotas sobre dichos bienes raíces poseídos en comunidad adquiridos a partir del 1° de enero de 2004, se aplica a enajenantes personas naturales, sea que tengan o no domicilio o residencia en Chile, que no determinen IDPC sobre rentas efectivas.

Dicha norma, contempla un ingreso no constitutivo de renta hasta un máximo de 8.000 UF, condicionado, por una parte, a la ausencia de relación entre enajenante y adquirente, y en los casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales y en la venta de edificios por pisos o departamentos, al transcurso de los plazos mínimos de uno o cuatro años que deben mediar entre la adquisición o construcción y la posterior enajenación del bien raíz o de los derechos o cuotas sobre aquel.

Al respecto, la Circular N°44 de 2016 señala que un contribuyente determina IDPC sobre rentas efectivas cuando tiene un giro comercial, industrial o desarrolla alguna actividad de la Primera Categoría clasificada en el artículo 20 de la LIR, acogido al régimen de la letra A) o B), del artículo 14 de la LIR; o bajo el régimen de la letra A), del artículo 14 ter de la misma ley; o bien desarrolla una actividad gravada con IDPC (no exenta) estando comprendido en el N°1, de la letra C), del artículo 14 de la LIR.

2.- Por su parte, el N°1, del artículo 41 de la LIR, que regula la corrección monetaria del capital propio y de los activos y pasivos que deben practicar los contribuyentes que declaren sus rentas efectivas demostradas mediante un balance general, señala que aquellos contribuyentes que sean personas naturales deben excluir de la contabilidad los bienes y deudas que no originen rentas gravadas en la Primera Categoría o que no correspondan al giro, actividades o negociaciones de la empresa.

Por el contrario, se desprende de la norma, que el empresario individual debe registrar en la contabilidad de la empresa individual, aquellos bienes y obligaciones que originen rentas clasificadas en la Primera Categoría o bien que correspondan al giro, actividades o negociaciones de la empresa.

En consecuencia, un inmueble de uso personal destinado a la vivienda familiar, que no forma parte del giro, actividades o negociaciones de la empresa individual afecta al régimen de la letra A), del artículo 14 de la LIR, debe excluirse de la contabilidad de ésta, integrando el patrimonio personal del empresario individual.

III.- CONCLUSIÓN.

El mayor valor obtenido en la enajenación de un inmueble de uso personal destinado a la vivienda familiar de un empresario individual acogido al régimen de la letra A), del artículo 14 de la LIR, que integra su patrimonio personal, y no se encuentra incluido en la contabilidad de la empresa, queda afecto a la tributación dispuesta en la letra b), del N°8, del artículo 17 de la LIR.

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio N° 528, de 19.03.2018

Subdirección Normativa

Dpto. de Impuestos Directos