

NEWSTAX

ORD N°: 610

MATERIA: Enajenación de bienes raíces producto de la subdivisión del terreno.

FECHA: 28.02.2022

DESTACADO: *“Será ingreso no constitutivo de renta, el mayor valor obtenido por una persona natural que enajena bienes raíces que se desprenden de la subdivisión de un terreno que fue adquirido antes del 1° de enero de 2004. Se considera que el contribuyente que subdivide mantiene la fecha de adquisición del inmueble. Por último, la cesión gratuita y obligatoria que establece la LGUC sobre urbanización de terrenos que tienen como fin utilidad pública, no constituye una subdivisión de terrenos para efectos del numeral iv) de la letra b) del N° 8 del artículo 17° de la LIR.”*

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART 17 N° 8 LETRA B) (TEXTOVIGENTE AL 31.12.2014)
– LEY 20.780
(ORD. N° 610 DE 28.02.2022).**

Subdivisión de bien raíz.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la situación tributaria de la enajenación de bienes raíces producto de la subdivisión de un terreno.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una persona natural es dueña de un terreno urbano adquirido en 1974, por lo que han transcurrido 47 años desde su adquisición.

Se planea vender una parte del mismo, para lo cual se procederá previamente a su subdivisión, respecto de lo cual consulta:

- 1) Tratándose de bienes raíces adquiridos con anterioridad al 31 de diciembre de 2004, se mantendría el régimen aplicable a contribuyentes no habituales en la enajenación de bienes raíces y, por lo tanto, el mayor valor obtenido en la venta de los bienes raíces subdivididos sería un ingreso no renta; y que el plazo de cuatro años establecido en el numeral iv) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR se cuenta desde la adquisición del inmueble y no desde la subdivisión.
- 2) El costo de adquisición del terreno subdividido corresponde a la prorrata entre los terrenos resultantes de la subdivisión.
- 3) La fecha de adquisición se mantiene a pesar de la subdivisión, por tratarse de una especificación de derechos pre-existentes.
- 4) La cesión gratuita de terrenos para uso público, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC), e impuesta por el plan regulador comunal, no constituye una subdivisión para efectos de lo dispuesto en el artículo 17, N° 8 letra b) literal (iv), ya que es una imposición legal y no depende de la voluntad del enajenante¹. Destaca que el dueño del terreno no recibe contraprestación alguna por esta cesión efectuada conforme a la LGUC.

II ANÁLISIS

Conforme con la Ley N° 20.780², respecto de los bienes raíces situados en Chile, adquiridos antes del 1°

de enero de 2004, el mayor valor obtenido en la enajenación de estos, efectuada por personas naturales que no sean contribuyentes del impuesto de primera categoría (IDPC) que declaren su renta efectiva, se sujetará a las disposiciones de la LIR según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014.

En particular, según la norma vigente al 31 de diciembre de 2014, el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces tendrá el tratamiento de un ingreso no renta, en la medida que no forme parte del giro, actividad o negociaciones de una empresa individual, que la operación no se realice con partes relacionadas, o represente el resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente por el contribuyente.

Para estos efectos, se presume de derecho que existe habitualidad en los casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales, siempre que la enajenación se produzca dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción en su caso.

En la situación consultada, tratándose de la enajenación de bienes raíces que resulten de la subdivisión de un terreno adquirido en 1974, no se presumirá habitualidad en atención a que la enajenación se

¹ En relación a esto último, señala que la LGUC establece que en toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento, las superficies que señale la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, las que no podrán exceder del 44% de la superficie total del terreno original. Agrega la consulta que la nueva Ley de aportes al espacio público establece también que se puede entregar a la municipalidad una cantidad en dinero para reemplazar las cesiones que exige el artículo 70 de la LGUC, o materializarse en la ejecución de estudios, proyectos, obras y medidas que tengan un valor equivalente al del aporte en dinero, en los términos establecidos en el artículo 179 de dicha ley.

² Párrafo final de literal XVI, del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780.

realizaría luego de transcurrido el plazo de cuatro años contado desde su adquisición; por lo que, cumpliéndose los demás requisitos legales, el mayor valor obtenido será considerado como un ingreso no renta³.

En cuanto al costo tributario del terreno subdividido, este corresponde al valor de adquisición del citado bien raíz, debidamente reajustado, el que se deberá prorratar entre los predios resultantes de la subdivisión. Para el adquirente de los terrenos resultantes de la subdivisión el costo tributario corresponderá al precio pagado por la compra de cada lote.

La fecha de adquisición aplicable al contribuyente que subdivide se mantiene, puesto que esta operación no constituye una modificación de dominio del inmueble. Se entenderá por fecha de adquisición, la inscripción del título en el respectivo registro del Conservador de Bienes Raíces.

Finalmente, la cesión gratuita y obligatoria que establece la LGUC⁴, en toda urbanización de terrenos para fines de utilidad pública no constituye para el enajenante una subdivisión para los efectos establecidos en el artículo 17, N° 8 letra b) literal (iv), ni para el antiguo artículo 18 de la LIR.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que:

- 1) Cumpliendo los requisitos legales, el total del mayor valor obtenido por una persona natural en la enajenación de bien raíces que resulten de la subdivisión de un terreno adquirido antes del 1° de enero de 2004, será un ingreso no constitutivo de renta. El plazo de cuatro años establecido en el numeral iv) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR se cuenta desde la adquisición del inmueble y no desde la subdivisión.
- 2) El costo tributario del terreno subdividido corresponde a su valor de adquisición, debidamente reajustado, el que se deberá prorratar entre los predios resultantes de la subdivisión.
- 3) El contribuyente que subdivide mantiene la fecha de adquisición del inmueble.
- 4) La cesión gratuita y obligatoria que establece la LGUC en la urbanización de terrenos para fines de utilidad pública no constituye una subdivisión de terrenos para efectos del numeral iv) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio N° 610 del 28-
02-2022 **Subdirección**
Normativa Depto. de
Impuesto Directos

³ La normativa vigente al 31 de diciembre de 2014 no establece un tope para el ingreso no constitutivo de renta – como ocurre en la actualidad, donde el ingreso no renta tiene tope de 8.000 unidades de fomento. Luego, el total del mayor valor que se obtenga en la enajenación no debe ser informado en el formulario 22, sobre declaración de impuestos anuales a la renta. Ver Oficio N° 1851 de 2021).

⁴ Artículo 70 de la LGUC (Decreto Supremo N° 458 de 1976, que aprueba la nueva LGUC).