

ENAJENACIÓN DE BIENES RAÍCES SITUADOS EN CHILE

(Art. 17 N°8 LIR)

En la venta de bienes raíces (o derechos sobre éstos) efectuada por personas naturales, el mayor valor puede constituir Ingreso No Renta, siempre que se cumplan determinados requisitos establecidos en la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR).

A continuación, un esquema resumido de dichos requisitos.

Bienes Raíces Adquiridos Antes del Año 2004.

Aplica LIR vigente al 31 de diciembre de 2014.

Enajenación efectuada por Persona Natural NO contribuyente del Impuesto de Primera Categoría.

Requisitos para que opere el Ingreso No Renta:

Requisito 1

La enajenación NO debe ser resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente por el contribuyente.

Requisito 2

Los inmuebles NO deben formar parte del activo de empresas que determinen renta efectiva en Primera Categoría.

Requisito 3

La enajenación NO debe efectuarse a una empresa o sociedad relacionada con el cedente.

Existe relación cuando la enajenación la efectúen socios de sociedades de personas, accionistas de sociedades anónimas cerradas, o accionistas de sociedades anónimas abiertas dueños del 10% o más de las acciones, con la empresa o sociedad respectiva o en las que tengan intereses.

(Conforme al texto del N°8 del artículo 17 de la LIR vigente al 31 de diciembre de 2014, no constituye una enajenación entre partes relacionadas la venta de un bien raíz por el padre a su hijo. Oficio N°1373 de 16.05.2019).

Para profundizar ver

Numeral XVI, artículo 3° transitorio, Ley N°20.780 de 2014

Circular SII N°13 de 2014

Oficio SII N°1373 de 16.05.2019

Oficio SII N°3102 de 18.11.2016

Bienes Raíces Adquiridos Desde el 1 de Enero de 2004

Requisitos para que opere el Ingreso No Renta (hasta el límite de 8.000 UF)

Requisito 1

La persona natural NO debe haber asignado el bien raíz a su empresa individual.

Requisito 2

Debe transcurrir más de 1 año entre la adquisición y enajenación. En caso de subdivisión de terrenos o construcción por pisos o departamentos, el plazo debe exceder de 4 años. Se considera fecha de adquisición la fecha de la inscripción del título respectivo en el Conservador de Bienes Raíces.

Requisito 3

La enajenación NO debe efectuarse a un relacionado.

Existe relación cuando la enajenación se efectúa por el propietario a:

I) Una sociedad de personas o anónima cerrada en que participe directa o indirectamente (sin importar porcentaje).

(No existe relación en la enajenación de un bien raíz que vende una persona natural a una sociedad en la que participa su hija, Oficio SII N°2926 de 29.09.2022)

II) Cónyuge, conviviente civil, padres, abuelos, hijos o nietos.

(En virtud del inc. segundo del N° 8 del art. 17 de la LIR no se consideran las operaciones entre hermanos,, Oficio N° 2226, del 17.08.2023)

III) Personas o entidades relacionadas según artículo 8 N°17 del Código Tributario, esto es:

a) Controlador y las controladas.

b) Entidades bajo un controlador común.

c) Entidades y sus dueños que posean más del 10% de las acciones, derechos, cuotas, utilidades o ingresos, o derechos a voto en la junta de accionistas.

d) Gestor o partícipes de contratos de asociación o negocios fiduciarios con derecho a más del 10% de las utilidades

e) Las entidades relacionadas con una persona natural conforme a los literales c) y d).

f) Matrices o coligantes y sus filiales o coligadas (Ley N°18.046).

IV) Directores, gerentes, administradores, ejecutivos principales o liquidadores de la sociedad en que el enajenante participe directa o indirectamente, así como toda entidad controlada directa o indirectamente por estos.

Para profundizar ver

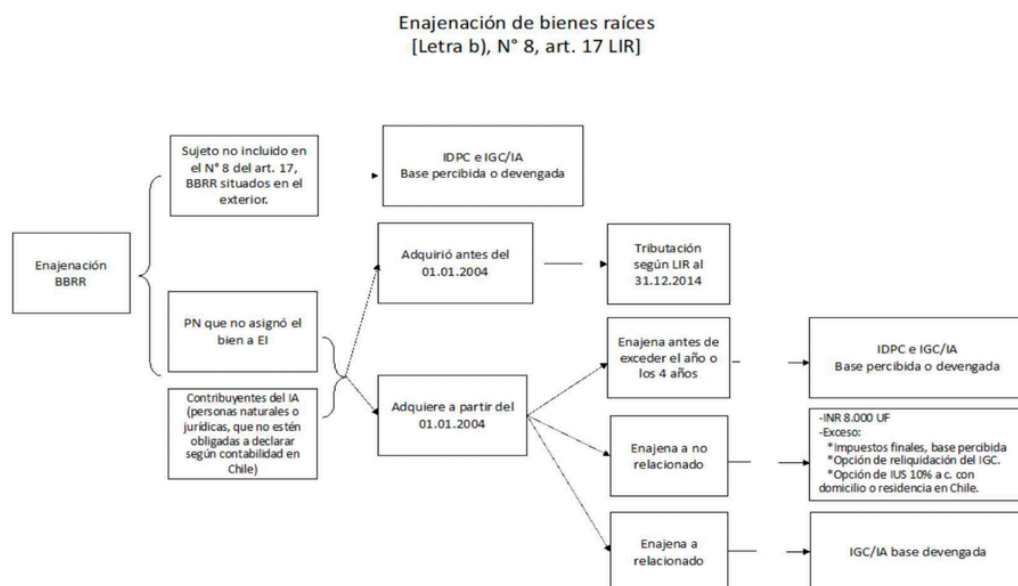
Letra b) del N°8 del artículo 17 de la LIR

Circular SII 40 y 43 del año 2021, Circular SII 62 de 2020

Oficio SII N°1796 de 03.06.2022, Oficio SII N°2926 de 29.09.2022, Oficio N° 2226, del 17.08.2023, Oficio N° 905 de 09.05.2024

ESQUEMA EXPLICATIVO ENAJENACIÓN BIENES RAÍCES

CIRCULAR 43 DEL AÑO 2021



Resumen elaborado por:

María Constanza Gajardo Sandino

Abogada