

¿Cómo tributará una persona natural que venda un bien raíz, que está en arriendo, a partir del año 2017?

Estimados(as):

Hasta antes de la aclaración que el SII expresó en la Circular N° 70, de 2015 <http://www.sii.cl/documentos/circulares/2015/circu70.pdf>, se interpretaba que el requisito era que “no se declararan rentas efectivas”, por lo que ahí estaban incluso las rentas acreditadas con contrato.

Pero ahora, en la mencionada Circular, apareció lo siguiente (remarco lo más relevante en rojo):

3.2) FORMA DE DETERMINAR EL RESULTADO OBTENIDO EN LA 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 QUE NO DETERMINAN EL IDPC SOBRE RENTAS EFECTIVAS. RÉGIMEN DE TRIBUTACIÓN APLICABLE.

3.2.1) Forma de determinar el resultado obtenido en la 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 **que no determinen el IDPC sobre rentas efectivas. Régimen de tributación aplicable a partir del 1° de enero de 2017.**

Las modificaciones introducidas por la Ley en esta materia, además de reunir en la letra b), del inciso 1°, del N° 8, del artículo 17 de la LIR, el tratamiento tributario de la enajenación de bienes raíces situados en Chile y de derechos o de cuotas sobre tales bienes raíces poseídos en comunidad, limitan la aplicación del mismo a aquellos casos en que el enajenante sea una persona natural con domicilio o residencia en Chile que no determine el IDPC sobre rentas efectivas.

Para tales efectos, se considera que una persona natural con domicilio o residencia en Chile determina el IDPC sobre rentas efectivas, cuando tiene giro comercial, industrial o desarrolla una actividad de primera categoría, de aquellas clasificadas en el artículo 20 de la LIR, gravada con el IDPC, y las determina sujeto al régimen de la letra A) o B), del artículo 14 de la LIR; o al régimen de la letra A, del artículo 14 ter de la misma ley; o bien, **no las determina sobre la base de un balance general según contabilidad completa considerándose incluido dentro del N° 1, la letra C), del artículo 14 de la LIR.**

A manera de ejemplo, se puede señalar que una persona natural con domicilio o residencia en Chile no determina el IDPC sobre rentas efectivas, cuando:

- No tiene giro comercial o industrial, o no desarrolla una actividad de la primera categoría gravada con el IDPC.
- Desarrolla una actividad de la primera categoría, pero lo hace acogido al régimen de renta presunta a que se refiere el artículo 34 de la LIR, cumpliendo los requisitos legales para tal efecto.
- Desarrolla una actividad por la cual obtiene sólo rentas de la segunda categoría.
- Desarrolla una actividad por la cual sólo obtiene rentas exentas del IDPC.
- Sólo obtiene rentas afectas al IGC.

Bajo lo anterior, un arriendo que se declara según contrato, **sin que esté en la contabilidad de una persona natural**, tributará solamente por el mayor valor obtenido por sobre las 8.000 UF, pudiendo elegir el pagar un 10% o

reliquidando su Global Complementario de hasta los 10 últimos años, considerando como costo alguna de las siguientes alternativas: costo corregido; avalúo fiscal o tasación comunicada al SII antes del 31.12.2015.

Les enviamos éste comentario para que **revisen o validen** si cumplen la normativa tributaria, ya que no se puede hablar ahora de planificar o realizar una ingeniería, dado que puede ser una acción elusiva...

Aceptamos comentarios y sugerencias. La nuestra sería que se aprovechara la reforma de la reforma para colocar expresamente en la ley el apellido "... no determinen el IDPC sobre rentas efectivas **según contabilidad completa**", para así evitar dudas e interpretaciones que nos lleven a estar expuestos al criterio del funcionario que revisa la operación en el SII.

Saludos,



OMAR A. REYES RÍOS

Ricardo Lyon 222, Of 703, Providencia

Fono: +56 222 701 000 • www.circuloverde.cl