

¿Cómo se puede dividir el valor del terreno y las construcciones cuando se compra como un todo un bien inmueble?

Estimados(as):

Es común que al momento de adquirir un bien raíz, no exista la distinción entre lo asociado al terreno y lo que corresponda a construcción, más aún si claramente lo asociado al terreno no tiene posibilidad de aplicar depreciación (para casos en que se lleve contabilidad y el bien genere ingresos afectos al impuesto de Primera Categoría). Por ello, hasta ahora se utilizaban distintos criterios, siendo el más recomendado el usar la misma proporción que tenía registrado el SII en la tasación del inmueble (avalúo fiscal). Esa relación se aplicaba al precio de compra y se establecía lo asignable a terreno y lo que correspondía a construcción.

En el oficio N° 5, de 02.01.2018 el SII acepta el criterio anterior y también incluye una tasación comercial. También se indica que en el caso de locales, departamentos y otros, donde no hay valor del terreno en el avalúo, hay que consultar al SII (debe existir en el proceso de avalúo el detalle de la asignación de terreno), pudiendo obtener quizás el dato de cuanto es el terreno asignado a ese inmueble, considerando la construcción total (en un edificio, hay terreno asignable a cada departamento, bodega y estacionamiento, que es en base a la cantidad de metros cuadrados construidos, incluyendo las zonas comunes). Para que no busquen el documento, se adjunta a continuación:

RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 31, N°5, ART. 41. (Ord. N° 005, de 02-01-2018)

CONSULTA SOBRE VALOR DEL TERRENO PARA LOS FINES DE LA DETERMINACIÓN DEL MONTO SUSCEPTIBLE DE DEPRECIACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE.

Se ha recibido en esta Dirección Nacional, su presentación indicada en el antecedente mediante la cual consulta sobre la forma de determinar, para los efectos del artículo 31, N° 5 de la LIR, aquella parte del precio de compra de un inmueble que corresponde al valor de las construcciones y cuál corresponde al valor del terreno.

ANTECEDENTES:

En relación con presentación recibida en esa Unidad, la consultante señala haber adquirido un inmueble sin haber efectuado una identificación y cuantificación en la respectiva escritura del valor del terreno sobre el cual se encuentra la construcción cuya depreciación sería, según indica, susceptible de acogerse al mecanismo de depreciación aplicable a los bienes que forman parte del activo inmovilizado.

Señala a continuación, que el artículo 31 N° 5 de la Ley de Impuesto a la Renta (LIR), en lo pertinente, señala que para el cálculo de la renta líquida imponible de los contribuyentes de la Primera Categoría que determinan sus rentas efectivas mediante contabilidad completa, podrán deducir una cuota anual de depreciación por los bienes del activo inmovilizado a contar de su utilización en la empresa, calculada sobre el valor neto de los bienes a la fecha del balance respectivo, una vez efectuada la revalorización obligatoria que dispone el artículo 41, sobre ajustes de corrección monetaria.

Indica además, que la presentación efectuada por el interesado persigue contar con una certeza jurídica más allá de la posibilidad real de descontar del costo tributario del bien inmueble, aquella cantidad que

corresponde al valor del terreno según la información que aparece en el certificado de avalúo detallado a la que el propietario tiene acceso desde la página web de este Servicio. La misma práctica resulta de general aplicación en las respectivas áreas de fiscalización.

En atención a que el contribuyente no ha efectuado una distinción entre el valor del terreno y las construcciones en el contrato de compraventa respectivo, y considerando especialmente que la depreciación no resulta aplicable a terrenos, la opinión de esa Dirección Regional, es que en la situación planteada corresponderá al propio contribuyente determinar, para los efectos del artículo 31, N° 5 de la LIR, aquella parte del precio de compra que corresponde al valor de las construcciones, sin perjuicio de las facultades de fiscalización propias de este Servicio.

ANÁLISIS.

*Sobre el particular cabe señalar en primer término, que de acuerdo con lo que establece el artículo 31 N° 5 de la LIR, se acepta tributariamente como gasto, una cuota anual de depreciación de los bienes físicos del activo inmovilizado a contar de su utilización en la empresa, calculada ésta sobre el valor neto de los bienes a la fecha del balance respectivo una vez efectuada la revalorización obligatoria que dispone el artículo 41, lo anterior, **siempre que la utilización de dichos bienes se relacione con el giro del negocio** y se cumpla además con las condiciones y requisitos que en general el artículo 31 establece para dichos efectos.*

*En relación con esta materia y cuando se trate de bienes inmuebles, el Servicio ha sostenido [\[1\]](#) en forma **reiterada la imposibilidad de depreciar el valor de terrenos**, por no estar sujetos a desgaste o agotamiento durante su uso o empleo y que por tanto, el valor o costo de dichos terrenos puede ser reconocido como tal en la oportunidad en que sean enajenados.*

Ahora bien, en lo que a su consulta específica se refiere, esto es, sobre cuál sería el criterio específico que se debería aplicar para los fines de determinar separadamente el valor del terreno y el de las construcción del bien inmueble, en los casos en que edificio y terreno hayan sido adquiridos conjuntamente y los valores que correspondan a cada cual no vengán específicamente señalados en los documentos que acrediten la adquisición del bien, cabe expresar que la LIR no cuenta dentro de sus disposiciones con una norma de aplicación específica para tales efectos.

CONCLUSIÓN.

En consecuencia, para los fines de su consulta, esto es, para los efectos del cálculo de la depreciación de un bien inmueble y específicamente para los fines de determinar el valor del terreno no depreciable de dicho bien, cabe expresar que en aquellos casos en que terreno y construcción hayan sido adquiridos conjuntamente en un solo acto y los documentos que acrediten formalmente dicha adquisición, como la escritura y, cuando corresponda, la factura respectiva, no exista constancia del valor específico, detallado y separado, tanto del terreno como de la construcción, para determinar cuál es la parte del valor de adquisición del inmueble que corresponde considerar como valor del terreno se utilizará uno de los siguientes procedimientos:

- 1. El contribuyente podrá efectuar una tasación comercial del terreno, a la fecha de adquisición del inmueble, sin perjuicio de las facultades generales de fiscalización del Servicio respecto de dicha tasación; o bien,*

- 1. Se determinará el porcentaje que representa el valor de tasación fiscal del terreno, en el valor de tasación fiscal total del inmueble. El porcentaje determinado en la forma indicada, aplicado sobre el valor de adquisición del inmueble, determinará el valor de adquisición del terreno, para los efectos tributarios ya*

comentados. Para los fines del cálculo señalado, los valores de tasación fiscal tanto del terreno como del total del inmueble, pueden ser consultados en las páginas de Internet del Servicio www.sii.cl.

*En aquellos casos en que no pueda aplicarse el procedimiento indicado en este número, porque en el avalúo fiscal del inmueble no se indica el valor del terreno, como por ejemplo en el caso de departamentos, bodegas y estacionamientos de un edificio, en que el valor del terreno se **encuentra prorrateado** en el valor de éstos junto con el valor de otras construcciones de uso comunitario, como sala de eventos, sala de ejercicios, etc. **el avalúo del terreno deberá consultarse a este Servicio.***

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio N° 005, de 02.01.2018

Subdirección Normativa

Dpto. de Impuestos Directos

[1] Oficio N° 1.190, de 06.06.1997.

Revisen su contabilidad, ya que pueden tener un error muy común y que puede generar observaciones, ya que NO se tiene separado el valor del terreno en toda compra de un inmueble (bodegas, estacionamientos, departamentos, casas, locales, etc.), con lo cual estarían aplicando la depreciación a un valor que no es procedente, ya que los terrenos no se deprecian.

Saludos,



OMAR A. REYES RÍOS

Ricardo Lyon 222, Of 703, Providencia

Fono: +56 222 701 000 • [ww.circuloverde.cl](http://www.circuloverde.cl)