

Una gran aclaración realizada por el SII:

¿Qué se entiende por renta efectiva para el caso de las ventas de bienes raíces?

Estimados(as):

Lo que comentaremos aquí es muy relevante para el caso de la venta de bienes raíces, situados en Chile, o cuotas sobre ellos, realizados por personas naturales que no determinen impuesto de Primera Categoría (IDPC) sobre “rentas efectivas”, ya que hay que precisar cuándo pueden aplicar la norma especial de tributación establecida en el art. 17 N° 8, letra b) de la Ley de la Renta, que les permite rebajar de la utilidad obtenida 8.000 UF y pagar un impuesto del 10% sobre lo que exceda de dicho tope individual acumulable (se considera el total y se van descontando las utilidades de ventas sucesivas hasta copar el valor permitido; no se aplica por cada bien sino que es un tope personal total).

El SII en el oficio N° 473, de 05.03.2018:

http://www.sii.cl/normativa_legislacion/jurisprudencia_administrativa/ley_impuesto_renta/2018/ley_impuest_o_renta_jadm2018.htm

precisó su criterio para considerar lo que se debe entender por “rentas efectivas afectas a impuesto de primera categoría (IDPC”, para los efectos de aplicar la tributación especial comentada por el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, como también por derechos o cuotas sobre ellos (es el caso de propiedad compartida en una comunidad, por ejemplo).

*“Para efectos de lo dispuesto en el inciso 3° del N° 8, del artículo 17 de la LIR, se considera que un contribuyente determina el IDPC sobre rentas efectivas, cuando en el ejercicio comercial en que lleva a cabo la enajenación tiene el giro comercial, industrial o desarrolla una actividad de Primera Categoría, de aquellas clasificadas en el artículo 20 de la LIR, **gravada con el IDPC (no exenta)**, y las determina sujeto al régimen de la letra A) o B), 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 un balance general según contabilidad completa considerándose dentro del N°1, de la letra C), del artículo 14 de la LIR.”*

La precisión realizada es que no se pierde el acceso a la tributación especial si se tienen “rentas efectivas” que están exentas del IDPC, como pueden ser los arriendos de bienes raíces no agrícolas (departamentos, locales, bodegas, casas), la obtención de intereses bancarios, la venta de un bien personal (un automóvil, una lancha, etc.). Por el contrario, el beneficio se pierde y la tributación del mayor valor es el total obtenido (precio de venta menos costo), sin la rebaja de las 8.000 UF se debe afectar al IDPC y a Impuesto Global Complementario.

En el caso del oficio, el consultante dentro de sus rentas tenía intereses por un préstamo que le efectuó a una empresa (que puede o no ser de su propiedad), con lo cual ese ingreso sí es “una renta efectiva afecta a IDPC”, perdiendo la posibilidad de aplicar la tributación especial para el caso de utilidad obtenida en la venta de una propiedad, como persona natural. Lo que se lee es lo siguiente:

“El contribuyente consultante, señala que, aparte de sus remuneraciones, sus principales ingresos provienen de la rentabilidad de inversiones (no indica cuales) e inversiones en el mercado de capitales, agregando que también ha efectuado operaciones de crédito de dinero, por lo que es posible determinar que se encuentra desarrollando actividades clasificadas en la primera categoría, de aquellas a que se refiere el artículo 20 de

la LIR, actividades que lleva a cabo conforme a lo dispuesto en el N° 1, de la letra C), del artículo 14, de la señalada ley, ya que según indica no lleva contabilidad.”

Conclusión:

La obtención de una utilidad en la venta de un bien raíz puede ser gravada en forma leve (10% de lo que supere el límite de las 8.000 UF), pero eso se pierde si hay una renta en el año que sea efectiva y esté afecta al pago de IDPC (no considera las rentas exentas de dicho impuesto), obtenida en el mismo año de la venta del inmueble, aunque sea con posterioridad (por ejemplo, prestar dinero con interés).

Por ello, cuidado con lo que hacen antes y después de la venta, **dentro de un mismo año**, ya que la diferencia de tributación puede ser muy alta por la utilidad obtenida (cambia de 10%, con tributación especial, a 35%, que sería la tributación general).

¿Cuáles son las rentas afectas a IDPC pero exentas?

No es un contrasentido. Para estar exenta primero deben ser rentas afectas (sinónimo de gravadas). El detalle de las exenciones del IDPC se encuentra en el art. 39 de la Ley de Impuesto a la Renta y son:

1. Los dividendos pagados por sociedades anónimas o en comandita por acciones respecto de sus accionistas, **con excepción de las rentas referidas en la letra c) del N° 2 del artículo 20° (dividendos y beneficios de sociedades extranjeras) y las rentas que se atribuyan conforme al artículo 14 (por ser accionista o socio de una empresa afecta al régimen de la letra A del mencionado artículo 14), sin perjuicio de lo dispuesto en la letra c) del número 2 de la letra A), del artículo 14, y en el número 5°.- del artículo 33.**
2. Las rentas que se encuentren exentas expresamente en virtud de leyes especiales
3. La renta efectiva de los bienes raíces no agrícolas obtenida por personas naturales.
4. Los intereses o rentas que provengan de:
 - a. Los bonos, pagarés y otros títulos de créditos emitidos por cuenta o con garantía del Estado o por las instituciones, empresas y organismos autónomos del Estado.
 - b. Los bonos o letras hipotecarios emitidos por las instituciones autorizadas para hacerlo.
 - c. Los bonos, debentures, letras, pagarés o cualquier otro título de crédito emitidos por la Caja Central de Ahorros y Préstamos; Asociaciones de Ahorro y Préstamos; empresas bancarias de cualquier naturaleza; sociedades financieras; institutos de financiamiento cooperativo (199) y las cooperativas de ahorro y crédito.
 - d. Los bonos o debentures emitidos por sociedades anónimas.
 - e. Las cuotas de ahorro emitidas por cooperativas y los aportes de capital en cooperativas.
 - f. Los depósitos en cuentas de ahorro para la vivienda.
 - g. Los depósitos a plazo en moneda nacional o extranjera y los depósitos de cualquiera naturaleza efectuados en alguna de las instituciones mencionadas en la letra c) de este número. (200)
 - h. Los efectos de comercio emitidos por terceros e intermediados por alguna de las instituciones financieras fiscalizadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras (201) o por intermediarios fiscalizados por la Superintendencia de Compañías de Seguros, Sociedades Anónimas y Bolsas de Comercio.

Por ejemplo, si Ud. tiene una casa en venta y pretende ganar una cifra relevante, debe analizar si ya tiene rentas afectas efectivamente a IDPC o si con posterioridad a la venta y dentro del mismo año, con los recursos que ella le generará, no se produzcan ingresos que estén afectos efectivamente a dicho tributo, ya que ello incidirá en tener una tributación especial o irse a la norma general respecto de la utilidad obtenida en la venta del bien raíz.

Si Ud. tiene en arriendo una parcela, claramente ya no tiene derecho a la exención si la vende. Distinto es el caso del arriendo de un bien raíz no agrícola, ya que los ingresos por arriendo están expresamente indicados como exentos del IDPC. También podría perder el tratamiento especial si para dejar liberada la casa, empieza a vender todos los bienes que tenía (muebles, auto, etc.), ya que con ello podría estar afecto al pago del IDPC (esto es dentro del mismo año de la venta del bien raíz no agrícola ubicados en Chile o derechos sobre ellos).

Nada es fácil y por ello existen los asesores...

Saludos,



OMAR A. REYES RÍOS

Ricardo Lyon 222, Of 703, Providencia

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