

## **Tratamiento tributario obtenido en venta de inmueble adquirido por donación**

***Por medio de Oficio N°1340 del 28 de junio de 2018, el Servicio de Impuestos Internos (SII) se pronunció sobre el tratamiento tributario de ingreso obtenido en venta de inmueble adquirido por donación.***

El SII partió por señalar que la Ley N° 20.780, sobre reforma tributaria, establece un nuevo régimen aplicable en la enajenación de inmuebles, precisando que las enajenaciones de inmuebles efectuadas hasta el 31 de diciembre de 2016 se rigen por la normativa vigente hasta el 31 de diciembre de 2016, contenida en la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), las que contemplan fundamentalmente tres disposiciones que reglan el tratamiento tributario del mayor o menor valor proveniente de la enajenación de bienes raíces.

La primera de ellas, que constituye la norma rectora sobre la materia, está contenida en la letra b), del N° 8, del artículo 17, de la LIR, que dispone en términos generales, que constituye ingreso no renta, es decir, no se devenga impuesto a la renta sobre el mayor valor obtenido por personas naturales o sociedades de personas formadas exclusivamente por personas naturales en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, en la medida que no formen parte del activo de empresas que declaren su renta efectiva en la primera categoría, según contabilidad completa.

Por otra parte, el inciso 4°, del N° 8, del artículo 17 de la misma Ley, dispone que tratándose del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces que hagan los socios de sociedades de personas o 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, se aplicará a dicha operación la tributación normal establecida en la LIR, quedando gravada con los impuestos de Primera Categoría y Global Complementario o Adicional, según sea el caso.

Finalmente, la última norma legal aplicable está contenida en el artículo 18 del mismo texto legal, que prevé que el mayor valor que se obtenga estará afecto a los impuestos de Primera Categoría y Global Complementario o Adicional, según corresponda, cuando de acuerdo a su inciso 2°, este Servicio determine que las operaciones que establece son habituales, considerando el conjunto de circunstancias previas o concurrentes a la enajenación o cesión de que se trate, correspondiendo al contribuyente probar lo contrario. Su inciso 3°, presume de derecho que existe habitualidad en los casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales y en la venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción. Asimismo, en todos los demás casos, presume la habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año.

Añade que en el presente caso, se aplica la presunción de habitualidad, porque de acuerdo a lo expuesto por el consultante, la enajenación del inmueble se producirá en el plazo inferior a un año contado desde la adquisición, la que se produce a través de la tradición que efectúa el donante y es aceptada por el donatario.

La referida presunción de habitualidad, puede ser desvirtuada, ya que se trata de una presunción simplemente legal, lo que exigiría que el enajenante del inmueble pueda acreditar que al momento de adquirir el inmueble no tenía ánimo de reventa. De acuerdo a lo expuesto por el consultante, esto no sucede en el caso que se analiza, ya que el donatario estaría aceptando la donación de un inmueble precisamente con la idea de venderlo para obtener una utilidad de dicha venta.

El Oficio argumentó que el SII ha señalado que, para determinar si existe la habitualidad a que se refiere el artículo 18 de la LIR, debe atenderse a la intención, necesidad o motivo que se tuvo al adquirir el bien.

A mayor abundamiento, en la situación específica que describe, relativa a la adquisición del bien raíz por donación, este Servicio ya se ha pronunciado sobre la materia, expresando por las razones que se indican en esos pronunciamientos, que la presunción de habitualidad a que se refiere la norma legal en comento, también es aplicable cuando los bienes raíces sean adquiridos según la modalidad antes indicada, y se den los presupuestos básicos que señala dicha disposición para la aplicación de la presunción que ella establece, que es de carácter simplemente legal.

De acuerdo con lo señalado, conforme a lo dispuesto en la letra b) del N° 8, del artículo 17 de la LIR, en concordancia con la parte final del inciso tercero del artículo 18, del mismo texto legal, el mayor valor que se produzca en la enajenación de bienes raíces, constituye renta afecta a los impuestos generales de la LIR, si dicha enajenación se realiza dentro del año contado desde la fecha de la adquisición del inmueble, esto es, desde la inscripción del respectivo título en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces.

En cuanto al momento en que se entiende adquirido o enajenado el dominio del bien raíz para los efectos de la aplicación de la presunción de habitualidad indicada, cabe reiterar que la "adquisición" y "enajenación", de conformidad con los artículos 675 y 686 del Código Civil, tienen lugar en este caso cuando el título de transferencia de dominio del inmueble respectivo se encuentre debidamente inscrito a nombre del nuevo adquirente en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces.

Fuente: Boletín Transtecnia