

SII precisa que mayor valor obtenido en la enajenación de inmueble de uso personal de empresario individual

El SII estableció por medio del Oficio N°528, del 19 de marzo de 2018, que el mayor valor obtenido en la enajenación de un inmueble de uso personal destinado a la vivienda familiar de un empresario individual acogido al régimen de la letra A), del artículo 14 de la LIR, que integra su patrimonio personal, y no se encuentra incluido en la contabilidad de la empresa, queda afecto a la tributación dispuesta en la letra b), del N°8, del artículo 17 de la LIR.

El órgano fiscalizador argumentó que el régimen de tributación contenido en la letra b), del N°8, del artículo 17 de la LIR, vigente a contar del 1° de enero de 2017 , que grava la enajenación a partir de la indicada fecha, de bienes raíces ubicados en Chile o de derechos o cuotas sobre dichos bienes raíces poseídos en comunidad adquiridos a partir del 1° de enero de 2004, se aplica a enajenantes personas naturales, sea que tengan o no domicilio o residencia en Chile, que no determinen el impuesto de primera categoría (IDPC) sobre rentas efectivas.

Dicha norma, contempla un ingreso no constitutivo de renta hasta un máximo de 8.000 UF, condicionado, por una parte, a la ausencia de relación entre enajenante y adquirente, y en los casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales y en la venta de edificios por pisos o departamentos, al transcurso de los plazos mínimos de uno o cuatro años que deben mediar entre la adquisición o construcción y la posterior enajenación del bien raíz o de los derechos o cuotas sobre aquel.

Agrega que la Circular N°44 de 2016 señala que un contribuyente determina IDPC sobre rentas efectivas cuando tiene un giro comercial, industrial o desarrolla alguna actividad de la Primera Categoría clasificada en el artículo 20 de la LIR, acogido al régimen de la letra A) o B), del artículo 14 de la LIR; o bajo el régimen de la letra A), del artículo 14 ter de la misma ley; o bien desarrolla una actividad gravada con impuesto de primera categoría (IDPC) (no exenta) estando comprendido en el N°1, de la letra C), del artículo 14 de la LIR.

Por su parte, el N°1, del artículo 41 de la LIR, que regula la corrección monetaria del capital propio y de los activos y pasivos que deben practicar los contribuyentes que declaren sus rentas efectivas demostradas mediante un balance general, señala que aquellos contribuyentes que sean personas naturales deben excluir de la contabilidad los bienes y deudas que no originen rentas gravadas en la Primera Categoría o que no correspondan al giro, actividades o negociaciones de la empresa.

Por el contrario, se desprende de la norma, que el empresario individual debe registrar en la contabilidad de la empresa individual, aquellos bienes y obligaciones que originen rentas clasificadas en la Primera Categoría o bien que correspondan al giro, actividades o negociaciones de la empresa.

Concluye, en consecuencia, un inmueble de uso personal destinado a la vivienda familiar, que no forma parte del giro, actividades o negociaciones de la empresa individual afecta al régimen de la letra A), del artículo 14 de la LIR, debe excluirse de la contabilidad de ésta, integrando el patrimonio personal del empresario individual.

Fuente: Boletín Transtecnia

