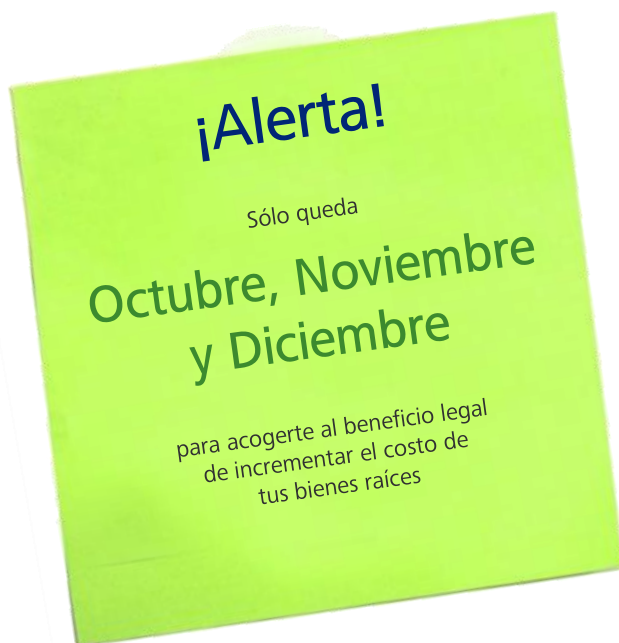


Moving together Making tomorrow

Tributación en la utilidad en venta de
viviendas en caso de personas naturales
y ejecutivos



La Ley 20.780, publicada en el Diario Oficial el 29 de septiembre de 2014, y también conocida como la “Reforma Tributaria”, realizó una serie de modificaciones al sistema tributario chileno, afectando tanto a empresas como a personas.

Una de las modificaciones que afectó a las personas, tiene relación con la enajenación/venta de bienes raíces situados en Chile, limitando la aplicación de dicha modificación, a personas naturales con domicilio y residencia en Chile que no determinen Impuesto de Primera Categoría sobre renta efectiva.

A continuación entregamos nuestros comentarios sobre el efecto de la enajenación o venta de este tipo de bienes, en el caso de personas naturales.

Contenidos

Tributación Aplicable antes de la Reforma Tributaria	4
Cambio de las Reglas del Juego	6
Ejemplo	8
Esquema Normativo	10

Tributación Aplicable antes de la Reforma Tributaria

El presente análisis solo considera la tributación aplicable a la utilidad en venta de bienes raíces efectuados por personas naturales que poseen un bien raíz dentro de su patrimonio personal. Por tanto, este análisis no considera la tributación para el caso en que el enajenante es una persona jurídica o empresa.

Así, la utilidad generada en la venta de un bien raíz situado en Chile podría quedar sujeta a la siguiente tributación:

Ingreso NO tributable

La Ley de la Renta, establece que una persona natural no se encontrará afecta a impuesto a la renta por la utilidad que genere en la venta de un bien raíz, en adelante también “vivienda”, en la medida que cumpla con los siguientes requisitos:

- Que no exista habitualidad¹ en este tipo de operaciones.
- Que no exista relación² con el adquirente.
- Que el bien raíz esté situado en Chile.
- Que la vivienda no forme parte de la contabilidad de una empresa que declare o haya declarado el año anterior a la venta, renta efectiva en Primera Categoría.
- Que la vivienda no provenga de una división de una empresa que debía declarar rentas efectivas.

En la medida que una persona natural o un ejecutivo cumpla con estos requisitos, lo que es muy común, significaría que la utilidad obtenida por la venta dicha vivienda no quedaría afecta a impuesto a la renta.

La mayoría de las personas naturales y ejecutivos en Chile cumplen con los requisitos para que una venta de vivienda no quede afecta a impuesto.

¹ Artículo 18° de la Ley de Impuesto a la Renta.

² Artículo 17° N°8, de la Ley de Impuesto a la Renta.

Ingreso tributable

En el caso que alguna persona no cumpla con alguno de los requisitos mencionados anteriormente, la utilidad obtenida en la venta de un bien raíz, quedará afectada a impuesto a la renta en régimen general. Lo anterior significa que la utilidad pagará el Impuesto de Primera Categoría³ e Impuesto Global Complementario⁴. Ahora bien, el Impuesto de Primera Categoría se puede utilizar como crédito en contra del Impuesto Global Complementario.

¿Cómo se determina la utilidad?

Para determinar la utilidad, al precio de venta de la vivienda se le descontará el costo tributario. El costo tributario será el valor de adquisición del bien, reajustado de acuerdo a la variación del I.P.C. entre el mes anterior a la adquisición y el mes anterior a la enajenación.

Vigencia

Este régimen seguirá vigente para todos aquellos bienes raíces que hayan sido adquiridos con anterioridad al 1 de enero de 2004.

Para los bienes adquiridos a partir del 1 de enero de 2004, este régimen seguirá vigente solamente hasta el 31 de diciembre de 2016, es decir, todas las ventas realizadas hasta esa fecha, utilizarán este sistema de tributación.



³ La tasa actual del Impuesto de Primera Categoría es 22,5%.

⁴ La tasa del Impuesto Global Complementario es progresiva, desde 0% hasta 40% y se determina considerando el total de los ingresos de la persona.

Cambio de las Reglas del Juego

Tributación aplicable a partir del 1 de enero de 2017 (Reforma Tributaria)

La modificación implica que la utilidad obtenida en la venta de bienes raíces quedará sujeta a la siguiente tributación:

Ingreso NO tributable

La Ley de la Renta establece que una persona natural no se encontrará afectada a impuesto a la renta por la utilidad que genere en la venta de un bien raíz, en la medida que cumpla con los siguientes requisitos:

- Que el bien raíz esté situado en Chile
- Que el vendedor sea una persona natural con domicilio y residencia en Chile
- Que entre la fecha de compra y venta haya transcurrido un plazo mínimo de un año
- Que no exista relación⁵ con el adquirente
- Que la utilidad no exceda el límite individual de UF 8.000, por persona

Ingreso tributable

En el caso que alguna persona no cumpla con alguno de los requisitos mencionados anteriormente, la utilidad obtenida en la venta de un bien raíz, quedará afectada a tributación, de acuerdo a lo siguiente:

- Cuando la venta sea efectuada a un tercero con el que exista relación, la utilidad tributará con el "Régimen General"⁶
- Cuando entre la compra y venta haya transcurrido menos de un año la utilidad quedará afectada a Impuesto Global Complementario, con la opción de reliquidar. La reliquidación consiste en que para el cálculo del impuesto, la utilidad se considerará devengada durante el periodo de años comerciales en que el bien raíz enajenado ha estado en poder del enajenante, hasta un plazo de diez años, en caso de ser superior a éste
- Cuando la utilidad haya excedido el límite de exención de UF 8.000, aquella parte que excede el límite quedará afectada, optativamente a: i) Impuesto Global Complementario con opción de reliquidar, o ii) Impuesto sustitutivo del 10%⁷

⁵ Artículo 17° N°8, de la Ley de Impuesto a la Renta.

⁶ Régimen General implica estar afecto a Impuesto de Primera Categoría y Global Complementario.

⁷ El Impuesto Sustitutivo, con tasa de 10%, nace con la reforma del 29 de septiembre de 2014.

¿Cómo se determina la utilidad?

Para determinar la utilidad, al precio de venta se le descontará el costo tributario. El costo tributario será el valor de adquisición del bien reajustado de acuerdo a la variación del I.P.C. entre el mes anterior a la adquisición y el mes anterior a la enajenación. Adicionalmente, se considerará dentro del costo del bien, los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien, reajustadas de acuerdo a la variación del I.P.C. entre el mes anterior a la mejora y el mes anterior a la enajenación del bien. Para estos efectos, solo se considerarán las mejoras que hayan sido informadas al S.I.I. con anterioridad a la enajenación.

Opción de modificar el costo de adquisición para bienes adquiridos a partir del 1 de enero de 2014

Dado que la reforma tributaria cambió las reglas del juego para todas aquellas personas que compraron un bien raíz entre el 1 de enero de 2004 y la fecha de publicación de la Ley N°20.780 (reforma tributaria), el legislador les da, a los dueños de bienes raíces, las siguientes opciones para considerar como costo de dichos bienes:

- i) Costo de adquisición más mejoras informadas al S.I.I. más reajuste de I.P.C.
- ii) Reemplazar el costo de adquisición por el avalúo fiscal del bien al 1 de enero de 2017 más reajuste de I.P.C.
- iii) Reemplazar el costo de adquisición por una tasación comercial del bien raíz al 29 de septiembre de 2014 más reajuste de I.P.C. En este caso, la tasación deberá ser informada al S.I.I., durante el año comercial 2015

Vigencia

Este régimen comenzará a regir a partir del 1 de enero de 2017, sin embargo, para los bienes adquiridos con anterioridad al 1 de enero del año 2004, seguirá aplicando el régimen vigente al 31 de diciembre de 2016.

Ejemplo

A continuación analizaremos el caso de dos amigos, Juan y Pedro, cada uno compró tres bienes raíces.

Antecedentes:

- Juan y Pedro son personas naturales con domicilio en Chile (Vendedores)
- Los bienes están situados en Chile y forman parte del patrimonio personal de ellos
- Los futuros compradores no se encuentran relacionados con Juan y Pedro
- Ambos amigos desean vender sus tres propiedades en el mes de julio de 2017

A continuación detallaremos el impacto en la tributación personal de Juan y Pedro:

Situación tributaria de Juan:

Ejemplo utilizando costo más mejoras informadas al S.I.L., más reajuste:

		Casa 1	Casa 2	Casa 3
Año de la compra		2001	2010	2010
Precio de venta	UF	8.000	15.000	15.000
Costo actualizado a fecha de venta	UF	(3.000)	(5.000)	(6.000)
Utilidad		5.000	10.000	9.000

Conclusión:

Dado que la casa N°1, fue comprada antes del 2004, la reforma tributaria no afecta el sistema de tributación que estos bienes tenían al momento de su adquisición, por tanto, cumpliendo los requisitos exigidos, la utilidad calificaría como un ingreso no tributable.

Respecto de las casas N°2 y N°3, que fueron compradas con posterioridad al 31 de diciembre de 2003, quedan dentro de la nueva tributación establecida por la reforma, por lo que la utilidad tributa de la siguiente manera:

	UF
Utilidad total casa N°2 y N°3 (10.000 + 9.000)	19.000
Límite exento	(8.000)
Total utilidad tributable	11.000
Impuesto 10%	1.100

Nota: Para este ejemplo se asumió que la persona se acoge a tributar con el 10% como impuesto sustitutivo sobre la utilidad obtenida.

Situación tributaria de Pedro:

Ejemplo utilizando opción de utilizar la tasación comercial al 29 de septiembre de 2014:

		Casa 1	Casa 2	Casa 3
Año de la compra		2001	2010	2010
Tasación comercial al 29.09.2014			14.000	13.500
Precio de venta	UF	8.000	15.000	15.000
Costo actualizado a fecha de venta	UF	(3.000)	(14.000)	(13.500)
Utilidad		5.000	1.000	1.500

A diferencia de Juan, Pedro se anticipó y se acogió al beneficio de modificar el costo tributario de aquellas viviendas compradas a partir del 01 de enero de 2004. De esta forma, efectuó la tasación comercial de sus dos propiedades adquiridas el año 2010, e informó dicha tasación como costo al Servicio de Impuestos Internos durante el año comercial 2015.

Conclusión

Al igual que en el caso de Juan, dado que la casa N°1, fue comprada antes del 2004, la reforma tributaria no afecta el sistema de tributación que estos bienes tenían al momento de su adquisición, por tanto, cumpliendo los requisitos exigidos, la utilidad calificaría como un ingreso no tributable.

Ahora bien, respecto de las casas N°2 y N°3, el vendedor se acogió al beneficio de modificar el costo de adquisición de las casas por una tasación comercial al 29 de septiembre de 2014, por tanto, la utilidad obtenida por ambas viviendas fue menor y quedó dentro del límite no tributable. De esta forma, esta persona no pagará impuesto por la venta de sus tres viviendas, y además quedará con un saldo exento de UF 5.500 (UF 8.000 - 2.500) para utilizar en eventuales futuras ventas.

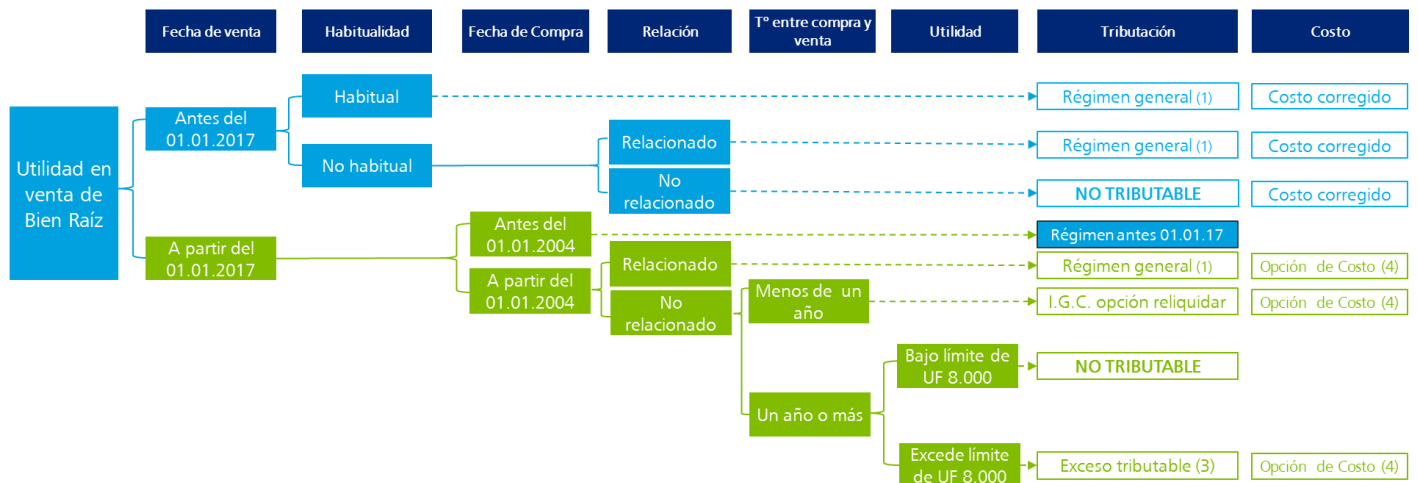
	UF
Utilidad total (1.000 + 1.500)	2.500
Límite exento	(8.000)
Diferencia - Límite exento para futuras ventas de viviendas	(5.500)
Total utilidad tributable	0
Impuesto	0

Esquema Normativo

Esquema de tributación mayor valor en enajenación de un bien raíz

Supuestos:

- Persona natural domiciliada en Chile.
- Bien raíz situado en Chile y está en el patrimonio personal de una persona natural.



- (a) Régimen general: Impuesto de Primera Categoría (22,5%) e Impuesto Global Complementario (Tasa progresiva). En este caso, el Impuesto de Primera Categoría se da como crédito en contra del Impuesto Global Complementario.
- (b) Ingreso no tributable en la medida que se cumpla con todos los supuestos y requisitos mencionados.
- (c) El límite de UF8.000 es por persona en la vida. Una vez agotado dicho límite, toda la utilidad estará afecta a: i) Impuesto Global Complementario con opción de reliquidar, o ii) Impuesto sustitutivo del 10%.
- (d) Los enajenantes que hayan adquirido el bien raíz entre el 1.1.04 y el 28.9.14, podrán optar por tres alternativas para modificar el costo de adquisición:
- Costo de adquisición reajustado más las mejoras informadas al S.I.I. reajustadas
 - Valor comercial al 29.9.2014, informado al SII durante el año comercial 2015, reajustado.
 - Avalúo fiscal al 1.1.2017, reajustado.

Por último, cabe resaltar que para los enajenantes que hayan adquirido los bienes raíces a partir del 29.9.14, solo les será aplicable la opción (a).

Si necesitas más información o ayuda para acogerte al beneficio de modificar el costo tributario de tus bienes raíces, dentro del plazo que vence el 31 de diciembre de 2015, no dudes en contactarnos.

Contacto

Rodrigo Herrera Ávila
Senior Manager
Tax & Legal Deloitte Chile
Fono: (56) 227 298 225
Email: rherrera@deloitte.com

Oficina central

Rosario Norte 407
Las Condes, Santiago
Chile
Fono: (56) 227 297 000
Fax: (56) 223 749 177
deloittechile@deloitte.com

Regiones

Simón Bolívar 202
Oficina 203
Iquique
Chile
Fono: (56) 572 546 591
Fax: (56) 572 546 595
iquique@deloitte.com

Av. Grecia 860
Piso 3
Antofagasta
Chile
Fono: (56) 552 449 660
Fax: (56) 552 449 662
antofagasta@deloitte.com

Los Carrera 831
Oficina 501
Copiapó
Chile
Fono: (56) 522 524 991
Fax: (56) 522 524 995
copiapo@deloitte.com

Alvares 646
Oficina 906
Viña del Mar
Chile
Fono: (56) 322 882 026
Fax: (56) 322 975 625
vregionchile@deloitte.com

Chacabuco 485
Piso 7
Concepción
Chile
Fono: (56) 412 914 055
Fax: (56) 412 914 066
concepcionchile@deloitte.com

Quillota 175
Oficina 1107
Puerto Montt
Chile
Fono: (56) 652 268 600
Fax: (56) 652 288 600
puertomontt@deloitte.com

www.deloitte.cl

Deloitte presta servicios profesionales de auditoría, impuestos, consultoría y asesoría financiera, a organizaciones públicas y privadas de diversas industrias. Con una red global de firmas miembro en cerca de 164 países, Deloitte brinda su experiencia y profesionalismo de clase mundial para ayudar a que sus clientes alcancen el éxito desde cualquier lugar del mundo en donde operen. Los aproximadamente 200.000 profesionales de la firma están comprometidos con la visión de ser el modelo de excelencia.

Esta publicación sólo contiene información general y ni Deloitte Touche Tohmatsu Limited, ni sus firmas miembro, ni ninguna de sus respectivas afiliadas (en conjunto la "Red Deloitte"), presta asesoría o servicios por medio de esta publicación. Antes de tomar cualquier decisión o medida que pueda afectar sus finanzas o negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado. Ninguna entidad de la Red Deloitte será responsable de alguna pérdida sufrida por alguna persona que utilice esta publicación.

Deloitte © se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada limitada por garantía, de Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de las que es una entidad legal separada e independiente. Por favor, vea en www2.deloitte.cl acerca de la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido.