

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B) E INCISO SEGUNDO
– CÓDIGO TRIBUTARIO – ART. 8 N° 17 – CÓDIGO CIVIL – ART. 27, ART. 28 –
CIRCULAR N° 43 DE 2021
(ORD. N° 2226, DE 17.08.2023)**

Normas de relación en venta de bien raíz.

De acuerdo con su presentación, consulta si la venta de un bien raíz celebrada entre dos hermanos se encuentra afecta a impuesto global complementario (IGC), atendido que las normas de relación no contemplarían esta situación.

Al respecto se informa que la tributación del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad realizada por personas naturales, siempre que los referidos bienes no estén asignados a su empresa individual, se encuentra regulada en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR)¹.

Dicha disposición permite considerar el mayor valor que no exceda de 8.000 unidades de fomento (UF), independiente del número de enajenaciones realizadas, como un ingreso no renta (INR) en la medida que transcurran ciertos plazos² y la venta se haga entre partes no relacionadas en virtud de lo dispuesto en el inciso segundo del N° 8 del artículo 17 de la LIR³.

Entre dichas normas de relación no se consideran las operaciones entre hermanos, ya que, en lo referido al parentesco, la norma solo alude a los ascendientes o descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad, esto es, se considera el parentesco por consanguinidad en línea recta y no en línea colateral⁴.

Por lo anterior, el mayor valor que se obtenga en la enajenación de un bien raíz será considerado un INR, hasta 8.000 UF, siempre que se cumplan todos los requisitos exigidos en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR y las instrucciones impartidas por este Servicio sobre la materia. El mayor valor que exceda de las 8.000 UF referidas se gravará con IGC o impuesto adicional, según corresponda o, en caso de personas naturales residentes o domiciliadas en Chile, se gravará con un impuesto único y sustitutivo de 10%, a elección del enajenante, sobre la base de renta percibida.

**HÉRNAN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR**

Oficio N° 2226, del 17.08.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos

¹ Las instrucciones sobre la materia se encuentran contenidas en la Circular N° 43 de 2021.

² La ley exige que entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz transcurra un plazo superior a un año o, en la enajenación de un bien raíz producto de una subdivisión de terrenos, urbanos o rurales, o derivado de la construcción de edificios por pisos o departamentos, incluyendo en este caso las bodegas y los estacionamientos; un plazo superior a cuatro años, el que se cuenta desde la adquisición o construcción, según corresponda.

³ Para estos efectos se entiende que existe relación si la enajenación se efectúa por el propietario a una sociedad de personas o anónima cerrada en que participe directa o indirectamente; o, al cónyuge, conviviente civil o parientes ascendientes o descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad; o, a un relacionado en los términos del número 17 del artículo 8° del Código Tributario; o, a los directores, gerentes, administradores, ejecutivos principales o liquidadores, así como a toda entidad controlada directamente o indirectamente por estos últimos.

⁴ Ver artículos 27 y 28 del Código Civil.