Asignación del valor de adquisición a terreno y construcciones cuando no estén establecidos por separado en la escritura de compra.

De acuerdo con su presentación, una sociedad adquirió en 2004 un inmueble como especie o cuerpo cierto por un valor global, comprendiendo en dicho valor el terreno y las construcciones, sin haberse efectuado en el respectivo contrato una asignación separada del precio correspondiente a cada uno.

Tras agregar que la sociedad pretende dividirse y asignar el inmueble a la sociedad que nacería con motivo de la división, consulta la metodología que correspondería utilizar para determinar qué parte del precio de adquisición en 2004 debe atribuirse al terreno y qué parte a las construcciones, a fin de establecer el costo tributario separado que corresponde mantener a la fecha de la división, así como sobre la incidencia de dicha determinación en la aplicación de la facultad de tasación establecida en el artículo 64 del Código Tributario.

Al respecto se informa que, cuando el terreno y las construcciones hayan sido adquiridos conjuntamente en un solo acto y en los documentos que acrediten la adquisición no conste el valor específico de cada uno, para determinar la parte del valor de adquisición que corresponde al terreno no depreciable podrá utilizarse una tasación comercial del terreno a la fecha de adquisición (sin perjuicio de las facultades generales de fiscalización del Servicio) o bien determinar el porcentaje que represente el valor de tasación fiscal del terreno respecto del valor de tasación fiscal total del inmueble y aplicar ese porcentaje sobre su valor de adquisición[1].

En consecuencia, la utilización de una tasación comercial o de un avalúo fiscal vigente a una fecha significativamente posterior a la adquisición conjunta del terreno y las construcciones no permite, por sí mismas, tener por acreditada la proporción existente entre ambos componentes al momento de la compra.

Por otra parte, si la sociedad que nace de la división mantiene el valor global asociado al inmueble, sin separar el terreno de las construcciones, no cumple la exigencia de mantener el costo tributario de los activos conforme con el inciso undécimo del artículo 64 del Código Tributario, atendido que el terreno y las construcciones se encuentran sujetos a un tratamiento tributario diferente, en particular respecto de la depreciación, por lo que corresponde determinar y controlar separadamente el valor tributario atribuible a cada componente conforme a las disposiciones de la LIR a efectos de dar cumplimiento al objetivo de dicha norma legal.

Por consiguiente, corresponderá al contribuyente acreditar, por los medios de prueba legales, la parte del precio de adquisición atribuible al terreno y a las construcciones a la fecha de adquisición, todo ello sin perjuicio de las facultades de fiscalización de este Servicio.

Finalmente, respecto de la división que menciona, conforme a los incisos noveno y undécimo del artículo 64 del Código Tributario, esta no será tasable en la medida de que la nueva sociedad mantenga el costo tributario debidamente acreditado, que corresponda a los activos asignados, y se cumplan los demás requisitos legales.[2]

JORGE TRUJILLO PUENTES
DIRECTOR

Oficio N° 2682, de 07.10.2026
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos

[1] Oficio N° 5 de 2018.
[2] De acuerdo con lo instruido particularmente en el acápite 4.4. del Capítulo II de la Circular N°23 de 2025. Ver también Oficios N°143 y N°206 de 2026.