

Newsletter

Ley N° 20.780, Artículo Tercero Transitorio: Revalorización de Bienes Inmuebles.

Producto de la Reforma Tributaria, Ley N° 20.780, a contar del 1 de enero de 2017, todas las personas naturales con domicilio o residencia en Chile que hayan adquirido bienes inmuebles entre los años 2004 y 2014, estarán obligadas a tributar por la utilidad generada por la venta. De acuerdo con alguno de los sistemas empleados en la ley.

Para la determinación del mayor valor por la utilidad que se genere en la venta, se debe tener presente que el costo de los bienes raíces adquiridos entre los años 2004 y 2014, que se enajenen a contar del 1 de enero del 2017 (incluidos derechos o cuotas respecto de tales bienes que se posean en comunidad), podrán considerar como costo del inmueble que se enajena, alguno de los siguientes:

1) Costo de adquisición reajustado por IPC.

En este caso, formará parte del valor de adquisición, los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor del bien, efectuadas por el enajenante o un tercero, siempre que hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante y hayan sido declaradas en la oportunidad que corresponda ante el Servicio, en la forma que establezca mediante Resolución.

2) Avalúo Fiscal del inmueble, vigente al 1 de enero de 2017, reajustado por IPC a la fecha de la enajenación.

3) Valor de mercado al 29 de septiembre de 2014, fecha de publicación de la Ley N° 20.780.

Esta última opción es la que actualmente ha generado mayor interés por los contribuyentes, pues respecto a sus requisitos y funcionamiento, el SII mediante Resolución N° 127 del 30 de diciembre de 2014, ha despejado las dudas, señalando que los contribuyentes que quieran utilizar como costo el valor de mercado del inmueble, deberán comunicar al SII la tasación de dicho valor de mercado antes del 31 de diciembre de 2015. Tal comunicación debe efectuarse mediante el Formulario N° 2897.

En cuanto a quienes pueden efectuar la Tasación para que sea considerada válida ante el SII, no se establecen requisitos de ninguna naturaleza. No obstante señala la Resolución que, a modo ejemplar, podrán servir de antecedentes para que el contribuyente acredite el valor de mercado informado, alguno de los siguientes:

- Tasación efectuada por una entidad Bancaria;
- Tasación efectuada por un tasador o una empresa o profesional del rubro inmobiliario;
- Copia de tasaciones comerciales de inmuebles de características y ubicaciones similares en la localidad respectiva.

Cabe destacar que el SII se reserva la facultad de verificar que el valor de mercado se encuentre acreditado fehacientemente con los anteriores u otros medios de que disponga el contribuyente o el propio SII.

Deducido el costo del inmueble según las opciones anteriores del precio de venta del mismo, se deberá tributar por el mayor valor bajo alguna de las siguientes modalidades:

1) Impuesto Global Complementario (como único impuesto que grave esta opción) Para estos efectos el contribuyente deberá dividir el mayor valor o utilidad que genere la operación en los años que fue dueño del inmueble (Max. 10 años) y reliquidar el Impuesto Global Complementario de cada año.

2) Impuesto único de 10% sobre el mayor valor.

En ambos casos, se tendrá derecho a deducir el mayor valor o utilidad hasta UF 8.000.

El monto de UF 8.000 no se encuentra limitado a una vivienda, sino que se acumula a cada venta que se realice durante la vida del contribuyente, hasta completar dicho monto exento de impuesto.

“Según oficio N°603: El monto de las UF 8.000 no se encuentra limitado a una vivienda, sino que se acumulará a cada venta que se realice durante la vida del contribuyente”

En los siguientes casos el mayor valor será considerado como ingreso no constitutivo de renta:

a) Inmuebles o derechos o cuotas sobre bienes poseídos en comunidad adquiridos antes del 1° de Enero de 2004.

La enajenación (por personas naturales) que de ellos se efectúe a contar del 1° de enero de 2017, se registrará por la normativa vigente hasta el 31 de Diciembre de 2014.

b) Enajenaciones efectuadas durante los años comerciales 2015 y 2016. Las ventas efectuadas por personas naturales o jurídicas constituidas únicamente por personas naturales, que hayan poseído el bien por más de un año (exceptuando casos especiales regulados en artículo 1º transitorio de Ley 20.780).

La tasación no afectará el avalúo de la propiedad para efecto de las contribuciones, en conformidad a lo señalado por el SII en Oficio N° 603 del 25 de febrero de 2015:

El oficio concluye señalando que, aun cuando el valor de tasación comunicado en el ejercicio de la opción señalada sea superior al avalúo fiscal del inmueble, la diferencia no puede ser considerada para aumentar el avalúo fiscal y las contribuciones de los bienes raíces respectivas.

“Cuando el valor de tasación comunicado en el ejercicio de la opción señalada sea superior al avalúo fiscal del inmueble, la diferencia no puede ser considerada para aumentar el avalúo fiscal y las contribuciones de los bienes raíces”

EN RESUMEN:

1.- La posibilidad de retasación se aplica a los contribuyentes personas naturales que hayan adquirido propiedades entre los años 2004 y 2014.

2.- Los contribuyentes tendrán que tributar sobre las UF 8.000 de ganancia en la venta de propiedades.

3.- Los contribuyentes podrán considerar como costo del inmueble que se enajena **el valor de mercado de la propiedad al 29 de septiembre de 2014**, para deducirlo del precio de la enajenación y determinar el mayor valor afecto a impuesto.

4.- Dicho valor deberá acreditarse mediante tasación y ser presentado al SII a través del formulario 2897 antes del 31 de diciembre de 2015.

5.- Cuando el valor de tasación comunicado en el ejercicio de la opción sea superior al avalúo fiscal del inmueble, la diferencia no puede ser considerada para aumentar el avalúo fiscal y las contribuciones de los bienes raíces.

Para mayor información contactar a **Lisandro Serrano R., Nicolás Tagle S. o Julio Valladares M.** al Tel. (562) 27139000