



! Te quedan **3** artículos gratis esta semana

Regístrate gratis para leer más not

DIARIO FINANCIERO

Inicio > Opinión > Columnistas

Columnistas

DF Tax | Tratamiento integral de la tributación de los bienes raíces

Gonzalo Polanco, director del Centro de Estudios Tributarios de la U. de Chile.

Por: Gonzalo Polanco | Publicado: Jueves 29 de septiembre de 2022 a las 04:00 hrs.

Compartir



Los bienes raíces han sido en Chile una fuente importante para generar utilidades, a través del arrendamiento, u otras formas de cesión de su uso; o por la enajenación, que en general se traduce en ventas. Hoy, es frecuente ver personas que han invertido en inmuebles, con el fin de incrementar sus rentas; en especial, en un país en que, tras el momento del retiro laboral, los ingresos de la mayoría se reducen fuertemente.

Pese a la importancia de este tema, llama la atención la complejidad de comprender a cabalidad el tratamiento tributario que tienen operaciones frecuentes relacionadas con inmuebles.

En cuanto a la explotación del bien, si la persona se dedica al arrendamiento de bienes raíces, será necesario distinguir si están o no acogidos a las franquicias DFL2. Si no lo están, se deberá determinar si se trata de una renta de bienes agrícolas o no, ya que, si no lo son, y se trata de una persona natural, estará exento del impuesto de primera categoría.

La situación se complejiza si se trata de las rentas provenientes del mayor valor obtenido en la enajenación de dichos bienes.

En este caso, existen distinciones de carácter temporal muy importantes. Cuando la operación es realizada por una persona natural que no es contribuyente del impuesto de primera categoría que declare su renta efectiva, y el inmueble fue adquirido antes del 1° de enero del año 2004, se aplica el tratamiento tributario, según la ley de impuesto a la renta vigente al 31 de diciembre de 2014. Si no se dan esas circunstancias, se aplica el texto de la ley de la renta posterior, que obliga, a su vez, a entrar en nuevas distinciones, tanto para determinar el costo como para establecer el monto afecto a impuesto.

Estas distinciones demuestran lo complejo que resulta establecer cuál es el correcto tratamiento tributario que se relaciona con bienes inmuebles. Es posible que muchos en su vida deban efectuar más de una operación relacionada con estos. Y no porque sea su negocio, sino que por el devenir de la historia personal.

Una pareja, por ejemplo, adquiere un bien pequeño cuando recién viven juntos, pero al poco tiempo llegan los hijos y se piensa en una casa. Abandonado este bien raíz, algunos no querrán deshacerse de él y lo dejarán en arriendo. Luego, en algún momento, los hijos partirán, y no tiene sentido mantener una propiedad con tantas habitaciones que resulta, además, insegura y difícil de mantener.

Se podrá decir que, en el caso del mayor valor producido por la venta, el tema solo cobra importancia cuando dicho valor, que considera el total de las enajenaciones del contribuyente, excede las UF 8.000. En este caso, se trataría de personas de altos ingresos que pueden pagar una adecuada asesoría



Gonzalo Polanco

tributaria.

Sin embargo, esta suposición tiene matices, pues determinar si procede aplicar el tratamiento referido a los bienes adquiridos antes de enero del 2004 o a los bienes inscritos después, requiere de una asesoría especializada, ya que no todos los casos son tan obvios.

Es posible pensar, por ejemplo, qué sucede con los bienes raíces que fueron comprados por un matrimonio antes del 2004, pero que, tras la muerte de uno de los cónyuges, fue heredado por el sobreviviente y sus hijos. La legislación supone que deberían conocer los efectos jurídicos que la liquidación de la sociedad conyugal y la adjudicación de los bienes de la comunidad hereditaria tienen para ellos. Sin embargo, ese conocimiento no está a disposición, en general, de quienes quieren vender sus propiedades.

En otras palabras, para saber si la utilidad generada por la venta del bien raíz no devengará impuesto a la renta es necesario buscar una asesoría. Y esta se paga, independientemente de que la conclusión del especialista sea que el tributo no se gatilla.

Sería conveniente hacer un esfuerzo por sistematizar estas normas y establecer un estatuto que haga más comprensible las situaciones a las que se enfrentan las personas. En este tema, requerimos hacer mayores esfuerzos por lograr una mejor educación tributaria. Pero, este esfuerzo solo será más fructífero, si se simplifica nuestra normativa.

Te Recomendamos



Economía de Estados Unidos confirma contracción de 0,6% en su segundo trimestre | Diario Financiero



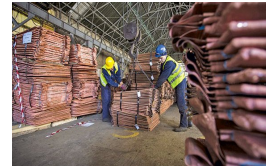
Ministra Jara adelanta que proyecto de pensiones del Gobierno propondrá reemplazar sistema de retiro programado por rentas vitalicias | Diario Financiero



El PIB de los latinos en Estados Unidos ya representa una quinta economía del mundo | Diario Financiero



Toyota dejará de fabricar automóviles en Rusia tras derrumbe del mercado por la invasión a Ucrania | Diario Financiero



Gigante chino que comercializa cobre está en aprietos y Codelco asegura que "se saldaron los pagos y no existen compromisos pendientes" | Diario



Dólar extiende avance y cruza \$960 después de un sólido reporte laboral estadounidense | Diario Financiero