

RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17º, N°8, LETRA B) – LEY N° 20.780, DE 2014 – RES. N°127, DE 2014. (ORD. N° 603, DE 25.02.2015)

EFFECTO DE LA TASACIÓN DE MERCADO DEL ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO, NÚMERO XVI, LITERAL III), DE LA LEY N° 20.780, FRENTE AL IMPUESTO TERRITORIAL.

I ANTECEDENTES

De acuerdo a la presentación del antecedente, ese Ministerio ha tomado conocimiento de una nota publicada en un diario de circulación nacional de fecha 16.02.2015, informando que no existiría claridad en el mercado respecto del alcance y aplicación de lo dispuesto en el literal iii), del número XVI, del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780 y su relación con la determinación del avalúo fiscal de las propiedades para efectos del cálculo del Impuesto Territorial según lo dispuesto en la Ley N° 17.235.

Señala que este Servicio emitió la Resolución N° 127 de 2014, por medio de la cual se establece el procedimiento y obligaciones que deben cumplir los contribuyentes que deseen optar por considerar como valor de adquisición el valor de mercado de tales bienes a la fecha que establece la citada disposición legal.

Al respecto, la nota publicada en el diario de circulación nacional de 16.02.2015 señala que existirían dudas respecto a las consecuencias que tendría el ejercicio de la opción referida y su relación con las disposiciones de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial. En particular, la nota informa que el ejercicio de la opción de tasación del bien podría derivar en un incremento del valor de adquisición y en un incremento del avalúo fiscal de las mismas. En consecuencia, en un incremento de las contribuciones a pagar.

Por tanto, en orden a obtener un correcto entendimiento de la materia en cuestión, ese Ministerio solicita confirmar la correcta interpretación del numeral iii), del número XVI, del artículo tercero transitorio, de la Ley N° 20.780, en cuanto a las consecuencias que se deriven a partir del ejercicio de esta opción con relación a las disposiciones de la Ley N° 17.235.

II ANÁLISIS

Para una debida inteligencia del literal iii), contenido el número XVI, del artículo tercero, Ley N° 20.780, sobre Reforma Tributaria, es menester transcribir las partes relevantes del texto legal.

De acuerdo al artículo tercero transitorio, número XVI, antes citado, "tratándose de la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, adquiridos con anterioridad a la fecha de publicación de esta ley en el diario oficial, efectuada por personas naturales con domicilio o residencia en Chile,

que no sean contribuyentes del impuesto de primera categoría que declaren su renta efectiva, para los efectos de determinar el mayor valor a que se refiere la letra b), del número 8, del artículo 17 de la ley sobre Impuesto a la Renta, de acuerdo a su texto vigente a contar del 1 de enero de 2017, podrán considerar como valor de adquisición:

- i) El valor de adquisición, reajustado de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor entre el mes anterior a la adquisición del bien respectivo y el mes anterior al de la enajenación. En este caso formarán 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 éste establezca mediante resolución, para ser incorporadas en la determinación del avalúo fiscal de la respectiva propiedad para los fines del impuesto territorial, con anterioridad a la enajenación.
- ii) El avalúo fiscal del bien respectivo, vigente al 1 de enero de 2017, reajustado de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor entre el mes de diciembre 2016 y el mes anterior al de la enajenación.
- iii) El valor de mercado acreditado fehacientemente por el contribuyente, a la fecha de publicación de la ley. Esta tasación deberá ser comunicada al Servicio de Impuestos Internos hasta el 31 de diciembre de 2015, en la forma que dicho organismo establezca mediante resolución."

Como primera cuestión, se observa que cada una de las opciones dispuestas por la ley para determinar el valor de adquisición contiene sus propias condiciones de aplicación, de suerte que no es posible extender, por vía de interpretación o analogía, los requisitos y condiciones de una opción a otra.

Dicho lo anterior, se advierte que solamente la opción dispuesta en el literal i), antes citado, permite considerar como formando parte del valor de adquisición los desembolsos incurridos en mejoras que, cumpliendo demás condiciones, "hayan sido declaradas en la oportunidad que corresponda ante el Servicio, en la forma que éste establezca mediante resolución, para ser incorporadas en la determinación del avalúo fiscal de la respectiva propiedad para los fines del impuesto territorial".

Por su parte, la opción dispuesta en el literal iii) permite considerar como valor de adquisición el valor de mercado del inmueble en la medida que:

- a) Dicho valor sea fehacientemente acreditado mediante una tasación,
- b) Corresponda al valor de mercado del inmueble a la fecha de publicarse la ley (esto es, 29.09.2014),

c) Se comunique la tasación al Servicio de Impuestos Internos hasta el 31.12.2015

Como se puede apreciar, el literal iii), a diferencia del literal i), **en parte alguna habilita al Servicio de Impuestos Internos para incrementar el avalúo fiscal en función de la tasación de mercado comunicada por el contribuyente** ni establece como condición que ésta se incorpore en la determinación del avalúo fiscal de la propiedad para los fines del Impuesto Territorial.

Finalmente, y como argumento de orden sistemático, se debe tener presente que el artículo tercero transitorio, número XVI, está destinado a establecer el valor de adquisición de un bien para determinar el "mayor valor" a que se refiere la letra b), del número 8, del artículo 17 de la ley sobre Impuesto a la Renta; y no para modificar el avalúo fiscal de los inmuebles frente al Impuesto Territorial.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y de un análisis sistemático de las disposiciones legales pertinentes, **se comprueba que ninguna incidencia tiene para los efectos del avalúo fiscal la tasación de mercado comunicada por el contribuyente** en ejercicio de la opción contenida en el literal iii) del número XVI, artículo tercero transitorio, Ley N° 20.780.

De este modo, aun cuando **el valor de tasación comunicado en ejercicio de la opción señalada sea superior al avalúo fiscal del inmueble, la diferencia no puede ser considerada para aumentar el avalúo fiscal y, consecuentemente, las contribuciones de los bienes raíces respectivas.**

JUAN ALBERTO ROJAS BARRANTI
DIRECTOR (S)

Oficio N° 603, de 25.02.2015
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria