

PRINCIPALES MODIFICACIONES REALIZADAS POR LA LEY 20.780 EN MATERIA DE GANANCIAS DE CAPITAL

Con fecha 26 de septiembre de 2014, se promulgó La Ley 20.780, publicada el día 29 de septiembre del mismo año (la “Reforma”), que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario.

En cuanto a las ganancias obtenidas en la **enajenación de derechos sociales y acciones**, se deroga derechamente el Impuesto de Primera Categoría en carácter de único por el mayor valor obtenido en dichas operaciones, aplicándose para los contribuyentes que deban declarar el Impuesto de Primera Categoría en base a rentas efectivas el régimen general, esto es, Impuesto de Primera Categoría más Impuesto Global Complementario o Impuesto Adicional, según corresponda. Con todo, en la enajenación de acciones o derechos en empresas que hayan optado por el régimen de Renta Atribuida, se podrá rebajar como costo, lo que es inherente a los regímenes en que se tributa al devengarse renta. No obstante lo anterior, no se podrá determinar pérdida en la operación.

Por su parte, para los contribuyentes afectos a Impuesto Global Complementario o Impuesto Adicional, si la enajenación de las acciones o derechos sociales es realizada antes de un año desde la adquisición, el mayor valor queda afecto al régimen general. En caso que la enajenación de las acciones o derechos sociales se realice a lo menos un año después de la adquisición, el mayor valor tributará sólo con Impuesto Global Complementario o Impuesto Adicional, según corresponda, sobre la base

de renta percibida o devengada a elección del contribuyente. Sin embargo, si la enajenación se realiza a un relacionado, entendiéndose por esto en la Reforma tanto una relación patrimonial como ciertas relaciones de familia, siempre se aplicará el régimen general.

La nueva norma establece que en el caso del mayor valor obtenido en la enajenación de derechos sociales y acciones, si esta afecta sólo a Impuesto Global Complementario, y siempre que el contribuyente opte por tributar sobre base de renta devengada, este ingreso se entenderá devengado durante el período de años comerciales en que las acciones o derechos sociales estuvieron en poder del enajenante, con un plazo máximo de 10 años.

En las enajenaciones de acciones realizadas por contribuyentes que determinen el Impuesto de Primera Categoría sobre rentas efectivas, la ganancia de capital tributará de acuerdo al régimen de tributación al que hayan optado, esto es Renta Atribuida o Parcialmente Integrado.

El nuevo artículo 17 N° 8 de la Ley de Impuesto a la Renta (LIR), de forma asistemática regula las rentas del trabajo junto a las provenientes del capital, establece que constituye mayor remuneración para los directores, consejeros y trabajadores, el beneficio que proviene de la entrega que efectúa la empresa o sociedad, sus relacionadas, controladores u otras empresas que formen parte del mismo grupo empresarial, conforme a lo dispuesto en los artículos 96 al 100 de la Ley N° 18.045 sobre Mercado de Valores, de una opción para adquirir acciones, bonos, u otros títulos emitidos en Chile o en el exterior; así como del ejercicio o cesión de la misma. Lo anterior, independientemente de la tributación que pueda afectarle por el mayor valor obtenido en la cesión o enajenación de los títulos o instrumentos adquiridos una vez ejercida la opción y del costo tributario que corresponda deducir en dicha operación. Esta norma hace que desde su vigencia el stock options, y otras formas de incentivos al trabajo asimilables, queden regidos por una norma legal, dejando de estar regulados a través de jurisprudencia administrativa del SII.

En cuanto al mayor valor obtenido en la **enajenación de bienes raíces**, por regla general deja de ser tratado como un ingreso no constitutivo de renta, aplicándose el régimen general. Sin embargo, se permitirá reconocer dentro del costo las mejoras que se hayan incorporado al bien raíz, debidamente reajustadas, siempre que hayan sido declaradas en la oportunidad que corresponda para ser incorporadas en la determinación del avalúo fiscal para los fines del impuesto territorial, con anterioridad a la enajenación.

Ahora bien, excepcionalmente el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces no será constitutivo de renta cuando estemos frente a una subdivisión de terrenos urbanos o rurales o a una venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca transcurridos cuatro años desde la adquisición o construcción en su caso, o en los demás casos cuando entre la fecha de adquisición y enajenación transcurra un plazo no inferior a un año. Sin embargo, en los casos señalados con anterioridad no constituirá renta sólo aquella parte del mayor valor que no exceda, independiente de las enajenaciones o bienes raíces pertenecientes al contribuyente, la suma total equivalente a 8.000 unidades de fomento. El mayor valor que exceda este límite, y siempre que se cumplan los presupuestos señalados con anterioridad, se gravará en el año en que dicho exceso se produzca conforme a las mismas reglas señaladas para la enajenación de acciones o derechos sociales cuando se han tenido a lo menos un año, o bien, a elección del contribuyente, se puede aplicar un impuesto único y sustitutivo con una tasa del 10%, debiendo declararse y pagarse en este último caso sobre la base de renta percibida.

Adicionalmente, en el caso de enajenación inmuebles adquiridos por sucesión por causa de muerte, el contribuyente podrá deducir como crédito contra el impuesto respectivo el impuesto de herencias pagado en la proporción que se especifica en la Reforma.

Por otra parte, en cuanto al **Impuesto al Valor Agregado** (“IVA”) se produce una ampliación en el hecho gravado básico relativo a las ventas de inmuebles, afectando con IVA ahora no sólo a la actividad de construcción, sino que en general a las ventas habituales de inmuebles nuevos o usados, cualquiera sea el vendedor.

Para estos efectos, en ciertos casos se presumirá la habitualidad como en el caso de subdivisión de terrenos urbanos o rurales y en la venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción, en su caso, presumiéndose la habitualidad en los demás casos cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo igual o inferior a un año, considerándose además siempre habitual la transferencia de inmuebles efectuada por contribuyentes con giro inmobiliario. Por otra parte, la Reforma precisa que no se considerará habitual la enajenación de inmuebles que se efectúe como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias.

La Reforma precisa que en el caso de ventas de inmuebles usados, en cuya adquisición no se haya soportado IVA, realizadas por un vendedor

habitual, la base imponible será la diferencia entre los precios de venta y compra, en cuyo caso se deberá reajustar el valor de adquisición a la fecha de la compra.

Adicionalmente, dada la ampliación del hecho gravado relativa a la venta de inmuebles se producen modificaciones al Artículo 8 de la Ley del IVA que regula los hechos gravados especiales, gravándose con IVA ahora situaciones como el aporte de bienes inmuebles efectuados por vendedores, la adjudicación de bienes inmuebles, el retiro de inmuebles o la venta de bienes corporales muebles e inmuebles que formen parte del activo fijo dentro del plazo de treinta y seis meses.

Finalmente, se modifica el artículo 12 de la Ley del IVA, agregando como exención la venta de una vivienda efectuada al beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuando ésta haya sido financiada, en todo o parte, por el referido subsidio, así como también la venta a un tercero de una vivienda entregada en leasing al beneficiario de un subsidio habitacional, cuando el leasing sea financiado en todo o parte, por el referido subsidio.