

Título: Determinación del valor del terreno para efectos del cálculo de la depreciación anual.

Resumen: Cuando no se ha señalado separadamente en la escritura de compraventa, el valor del terreno y lo construido, se podrá proporcionalizar en base a la relación avalúo fiscal del terreno sobre el valor total de la propiedad.

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 31, N°5, ART. 41.
(ORD. N° 005, DE 02.01.2018)**

Consulta sobre valor del terreno para los fines de la determinación del monto susceptible de depreciación de un bien inmueble.

Se ha recibido en esta Dirección Nacional, su presentación indicada en el antecedente mediante la cual consulta sobre la forma de determinar, para los efectos del artículo 31, N° 5 de la LIR, aquella parte del precio de compra de un inmueble que corresponde al valor de las construcciones y cuál corresponde al valor del terreno.

ANTECEDENTES:

En relación con presentación recibida en esa Unidad, la consultante señala haber adquirido un inmueble sin haber efectuado una identificación y cuantificación en la respectiva escritura del valor del terreno sobre el cual se encuentra la construcción cuya depreciación sería, según indica, susceptible de acogerse al mecanismo de depreciación aplicable a los bienes que forman parte del activo inmovilizado.

Señala a continuación, que el artículo 31 N° 5 de la Ley de Impuesto a la Renta (LIR), en lo pertinente, señala que para el cálculo de la renta líquida imponible de los contribuyentes de la Primera Categoría que determinan sus rentas efectivas mediante contabilidad completa, podrán deducir una cuota anual de depreciación por los bienes del activo inmovilizado a contar de su utilización en la empresa, calculada sobre el valor neto de los bienes a la fecha del balance respectivo, una vez efectuada la revalorización obligatoria que dispone el artículo 41, sobre ajustes de corrección monetaria.

Indica además, que la presentación efectuada por el interesado persigue contar con una certeza jurídica más allá de la posibilidad real de descontar del costo tributario del bien inmueble, aquella cantidad que corresponde al valor del terreno según la información que aparece en el certificado de avalúo detallado a la que el propietario tiene acceso desde la página web de este Servicio. La misma práctica resulta de general aplicación en las respectivas áreas de fiscalización.

En atención a que el contribuyente no ha efectuado una distinción entre el valor del terreno y las construcciones en el contrato de compraventa respectivo, y considerando especialmente que la depreciación no resulta aplicable a terrenos, la opinión de esa Dirección Regional, es que en la situación planteada corresponderá al propio contribuyente determinar, para los efectos del artículo 31, N° 5 de la LIR, aquella parte del precio de compra que corresponde al valor de las construcciones, sin perjuicio de las facultades de fiscalización propias de este Servicio.

ANÁLISIS.

Sobre el particular cabe señalar en primer término, que de acuerdo con lo que establece el artículo 31 N° 5 de la LIR, se acepta tributariamente como gasto, una cuota anual de depreciación de los bienes físicos del activo inmovilizado a contar de su utilización en la empresa, calculada ésta sobre el valor neto de los bienes a la fecha del balance respectivo una vez efectuada la revalorización obligatoria que dispone el artículo 41, lo anterior, siempre que la utilización de dichos bienes se relacione con el giro del negocio y se cumpla además con las condiciones y requisitos que en general el artículo 31 establece para dichos efectos.

En relación con esta materia y cuando se trate de bienes inmuebles, el Servicio ha sostenido¹ en forma reiterada la imposibilidad de depreciar el valor de terrenos, por no estar sujetos a desgaste o

¹ Oficio N° 1.190, de 06.06.1997.

agotamiento durante su uso o empleo y que por tanto, el valor o costo de dichos terrenos puede ser reconocido como tal en la oportunidad en que sean enajenados.

Ahora bien, en lo que a su consulta específica se refiere, esto es, sobre cuál sería el criterio específico que se debería aplicar para los fines de determinar separadamente el valor del terreno y el de las construcción del bien inmueble, en los casos en que edificio y terreno hayan sido adquiridos conjuntamente y los valores que correspondan a cada cual no vengan específicamente señalados en los documentos que acrediten la adquisición del bien, cabe expresar que la LIR no cuenta dentro de sus disposiciones con una norma de aplicación específica para tales efectos.

CONCLUSIÓN.

En consecuencia, para los fines de su consulta, esto es, para los efectos del cálculo de la depreciación de un bien inmueble y específicamente para los fines de determinar el valor del terreno no depreciable de dicho bien, cabe expresar que en aquellos casos en que terreno y construcción hayan sido adquiridos conjuntamente en un solo acto y los documentos que acrediten formalmente dicha adquisición, como la escritura y, cuando corresponda, la factura respectiva, no exista constancia del valor específico, detallado y separado, tanto del terreno como de la construcción, para determinar cuál es la parte del valor de adquisición del inmueble que corresponde considerar como valor del terreno se utilizará uno de los siguientes procedimientos:

- 1) El contribuyente podrá efectuar una tasación comercial del terreno, a la fecha de adquisición del inmueble, sin perjuicio de las facultades generales de fiscalización del Servicio respecto de dicha tasación; o bien,
- 2) Se determinará el porcentaje que representa el valor de tasación fiscal del terreno, en el valor de tasación fiscal total del inmueble. El porcentaje determinado en la forma indicada, aplicado sobre el valor de adquisición del inmueble, determinará el valor de adquisición del terreno, para los efectos tributarios ya comentados. Para los fines del cálculo señalado, los valores de tasación fiscal tanto del terreno como del total del inmueble, pueden ser consultados en las páginas de Internet del Servicio www.sii.cl.

En aquellos casos en que no pueda aplicarse el procedimiento indicado en este número, porque en el avalúo fiscal del inmueble no se indica el valor del terreno, como por ejemplo en el caso de departamentos, bodegas y estacionamientos de un edificio, en que el valor del terreno se encuentra prorrateado en el valor de éstos junto con el valor de otras construcciones de uso comunitario, como sala de eventos, sala de ejercicios, etc. el avalúo del terreno deberá consultarse a este Servicio.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 005, de 02.01.2018
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Directos