

¿Cuánto debo pagar de impuesto si vendo mi propiedad?

13 de marzo 2025
De 11:30 a 12:15



¿IVA?

El IVA es un impuesto al consumo del 19% que grava la venta de bienes y la prestación de servicios, regulado por el DL 825

Se declara mes a mes

¿RENTA?

El Impuesto a la Renta grava los ingresos de personas y empresas según la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), con tasas progresivas para personas y proporcionales para empresas

Se declara en Abril de cada año

¿IVA?

EL VENDEDOR HABITUAL DEBE PAGAR IVA

Por "vendedor" cualquier persona natural o jurídica que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales ... inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros.

Corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar la habitualidad.

“deberá analizarse caso a caso”

Art.2 N°3, DL 825

ÁNIMO

- ✓ Naturaleza
- ✓ Características
- ✓ Monto
- ✓ Frecuencia
- ✓ Volumen
- ✓ Periodicidad

✗ plazo igual o inferior a un año

¿RENTA?

Impuesto de Segunda Categoría (ISC)

Grava las rentas del trabajo dependiente



GLOBAL COMPLEMENTARIO			
DESDE	HASTA	TASA	REBAJA
\$\$	\$\$\$	%	\$
\$\$\$	\$\$\$\$	%	\$\$
\$\$\$\$	\$\$\$\$\$	%	\$\$
\$\$\$\$\$	\$\$\$\$\$\$	%	\$\$

Impuesto de Primera Categoría (IDPC)

Grava las rentas del capital y actividades empresariales



ingresos	\$\$\$\$\$\$
- gastos	-\$-\$
= utilidad	\$\$\$\$
impuesto	%

**Una persona natural
que vende su propiedad**

**¿debe pagar
impuesto a la
renta?**

DEPENDE...



Las personas naturales
pueden aplicar una rebaja
de hasta 8.000 UF al
cálculo de la ganancia de
capital, el excedente paga
impuesto (IGC o IU)

EJEMPLO:



COMPRA
6.000 UF



2017

VENTA
9.000 UF



2025

VENTA 9.000 UF
COMPRA - 6.000 UF

UTILIDAD 3.000 UF



No renta
Saldo 8M UF = 5.000 UF

COMPRA
8.000 UF



2025

VENTA
13.000 UF



2030

VENTA 13.000 UF
COMPRA - 8.000 UF

UTILIDAD 5.000 UF



No renta
Saldo 8M UF = 0 UF

COMPRA
14.000 UF



2030

VENTA
18.000 UF



2045

VENTA 18.000 UF
COMPRA - 14.000 UF

UTILIDAD 4.000 UF



GLOBAL COMPLEMENTARIO			
DESDE	HASTA	TASA	REBAJA
\$\$	\$\$\$	%	\$
\$\$\$	\$\$\$\$	%	\$\$
\$\$\$\$	\$\$\$\$\$	%	\$\$\$
\$\$\$\$\$	\$\$\$\$\$\$	%	\$\$\$\$

10%

¿Quién lleva la cuenta?

Cada contribuyente que realiza su declaración anual de impuestos en el mes de abril lo hace a través del **Formulario 22 de Renta**. En este formulario, en el **recuadro número 2**, se encuentra el detalle de la "Determinación del mayor o menor valor obtenido por personas naturales en las enajenaciones de bienes raíces situados en Chile, no asignados a una empresa individual".

RECUADRO N° 2: DETERMINACIÓN MAYOR O MENOR VALOR OBTENIDO POR PERSONAS NATURALES EN LAS ENAJENACIONES DE BIENES RAÍCES SITUADOS EN CHILE, NO ASIGNADOS A SU EMPRESA INDIVIDUAL

Precios de enajenaciones del conjunto de los bienes raíces situados en Chile	1055	187.946.800	+
Menos: valor de adquisición de los bienes raíces reajustados	1056	36.789.360	-
Menos: mejoras que hayan aumentado el valor de los bienes raíces reajustadas	1057		-
Mayor o menor valor percibido o devengado	1058	147.157.440	=
Menos: Ingreso no renta equivalente a 8.000 UF o saldo del ejercicio anterior	1060	147.157.440	-
Mayor valor percibido o devengado afecto a impuesto	1061	0	=
Saldo de ingreso no renta a utilizar en los ejercicios siguientes	1062	147.157.440	=

Pero...

Pero...

¿Cuándo la compró?

← 2004 →

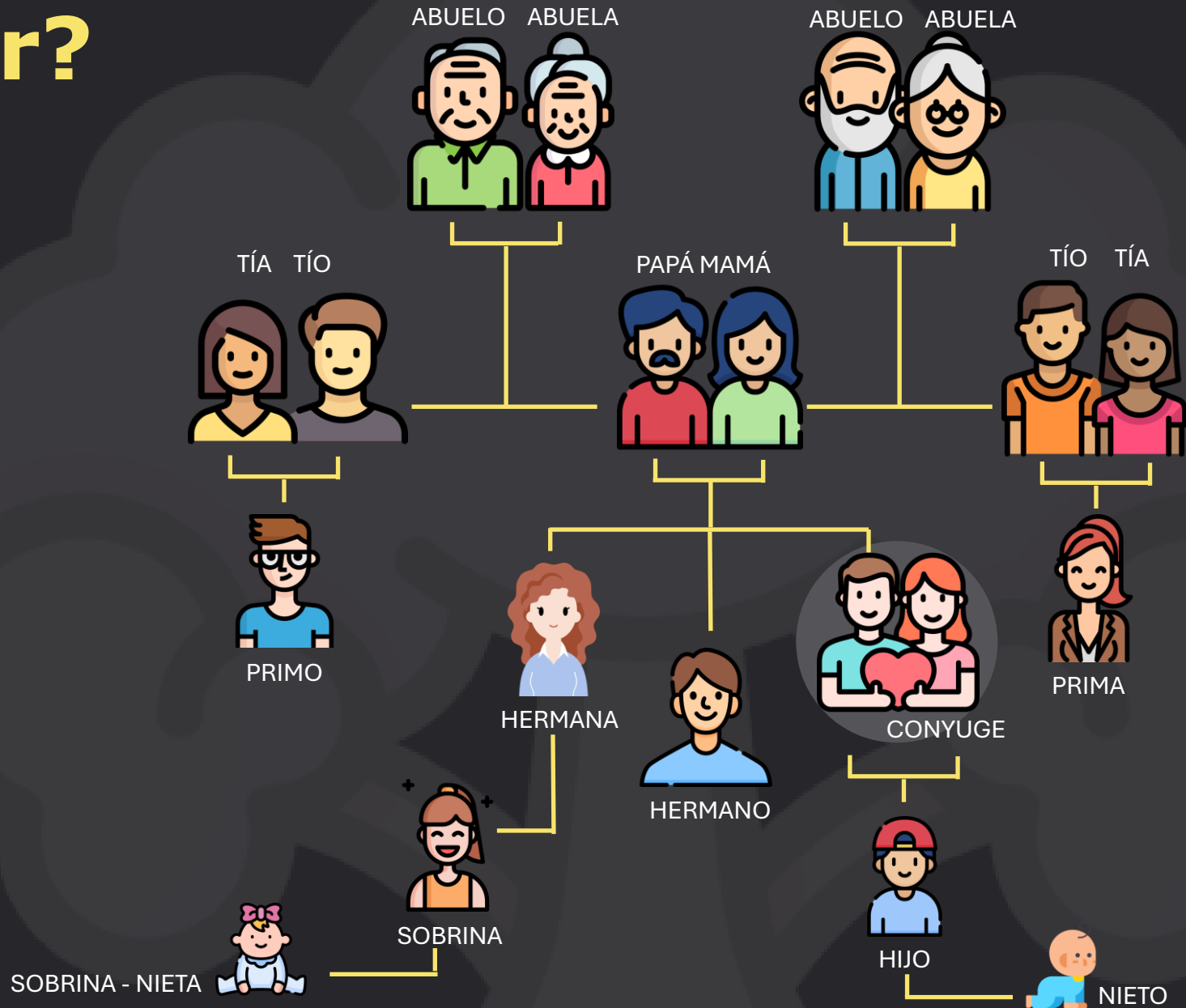
SI CUMPLE LOS REQUISITOS
✓ NO PAGA IMPUESTO

REQUISITOS:
NO VENDER A EMPRESAS RELACIONADAS

SI CUMPLE LOS REQUISITOS
✓ 8.000 UF DE EXCENCIÓN ✓ EXESO: 10% O IGC

REQUISITOS:
NO VENDER A EMPRESAS RELACIONADAS
NO VENDERLE A FAMILIARES
NO VENDERLA ANTES DE UN AÑO

¿Quién es familiar?



¿Qué pasa si no califica?

REGIMEN GENERAL = IGC



- ✓ **Cuándo pasar a 1ª**
- ✓ **Planificación de herencia**
- ✓ **Donaciones y aportes EI**
- ✓ **DFL2**
- ✓ **Cálculo especial de IVA 11%**
- ✓ **Cómo recuperar IVA**
- ✓ **Depreciación y configuraciones**