



Revisa nuestra tienda online

[Ingresa acá](#)

Edith (Asistente Virtual)



🔔 ¡Estamos aquí para ayudarte!
Haz clic para chatear

Escribe tu mensaje aquí

¡Ya disponible Software Renta A.T. 2024

Más información





Revisa nuestra tienda online

[Ingresa acá](#)

Ley de subdivisión de terrenos rurales Chile 2022, nuevos criterios del SAG y legislación tributaria

Jul 29, 2022 | Tributaria



Tiempo de lectura 1 mins

¡Ya disponible Software Renta A.T. 2024

[Más información](#)



Revisa nuestra tienda online

Ingresar acá

Agricultura y Ganadería dictó la Circular N° 479 del año 2022, la cual instruye sobre nuevos criterios complementarios para la revisión de solicitudes de Subdivisión de Predios Rústicos, los cuales deberán ser implementado de forma inmediata.

Casos genéricos de suspensión

Se aplicará suspensión de Subdivisión de Predios Agrícolas Rústicos:

1. Denuncia de particulares o de otros Servicios Públicos respecto del carácter vulneratorio del proyecto sobre la normativa de SPR y/o la normativa ambiental.
2. Constatación de hechos que ameriten la suspensión del procedimiento, en base a los antecedentes asociados al proyecto SPR.

Casos específicos de suspensión y/o rechazo

La circular en comento dispone criterios específicos en se podrá suspender la tramitación, oficiando a los organismos correspondientes que tenga competencia en la materia para que emita un informe, y con el mérito de este, el SAG podrá rechazar la certificación del proyecto o proceder a su tramitación.

Proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes resultantes) que incluyan en el plano, elementos propios de un condominio, tales como garitas de control de acceso, vialidad

zona infantil, entre otros. Se suspenderá y se solicitará informe a SEREMI MINVU – Municipalidad.



Revisa nuestra tienda online

Ingresar acá

... plano de parcelación que contemple un diseño del proyecto incompatible con el destino agrícola, ganadero o forestal de los lotes resultantes. Se analizará caso a caso y si impide o dificulta el uso agropecuario se rechazará.

2. Proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes) con parcelas de 5.000 m² o más en que se constata una situación de hecho constituida por: apertura de calles, caminos interiores, veredas, rotondas, áreas comunes, canchas de fútbol, embarcaderos, postación eléctrica, etc. Se suspenderá previa visita al terreno y se oficiará a otros organismos con atribuciones en la materia, con cuyo informe se determinará si se rechaza o se continúa la tramitación.

3. Proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes) con parcelas resultantes de 5.000 m² o más, que presentan una oferta al público en redes sociales, portales inmobiliarios, otros sitios web u otros elementos que permitan atribuir características propias de un destino urbano o habitacional, tales como, el giro del propietario, el diseño del plano, etc. De verificarse publicidad u otros elementos que indiquen un destino urbano, se suspenderá para oficiar a otros organismos con atribuciones en la materia, con cuyo informe se determinará si se aprueba o rechaza.

4. Proyectos de parcelación que consideran la generación de 80 o más lotes. Se suspenderá para oficiar a otros organismos con atribuciones en la materia, con cuyo informe se determinará si se rechaza o se continúa la tramitación.

5. Proyectos de parcelación que consideren en su diseño la habilitación de caminos sobre superficie que constituya bosque. Se suspenderá y se oficiará a la CONAF, con cuyo informe se determinará si se rechaza o se continúa la tramitación.

6. Proyectos de parcelación que corresponden al desarrollo de nuevas etapas de proyectos previos. consolidados con destino

Municipalidad, con cuyo informe se determinará si se rechaza o se continúa la tramitación.

7. Proyectos de parcelación cuyos antecedentes documentales



[Revisa nuestra tienda online](#)

[Ingresa acá](#)

existencia de un reglamento de copropiedad o de cualquier otro documento que prohíba o limite la actividad agropecuaria). Se rechazará el proyecto.

8. Proyectos de parcelación emplazados en áreas protegidas. Se suspenderá y se oficiará a la CONAF, MMA, SEA, BBNN, con cuyos informes se determinará si se rechaza o se continúa la tramitación.

9. Proyectos de parcelación cuyos deslindes se superpongan con terrenos fiscales. Se suspenderá y se oficiará a BBNN, con cuyo informe se determinará si se rechaza o se continúa la tramitación.

10. Proyectos de parcelación presentados por un titular cuyo giro se encuentra ligado a las siguientes actividades económicas: construcción de edificios para uso residencial, compra, venta y alquiler; y/o su objeto social sea preeminentemente de tipo inmobiliario. Se suspenderá y se oficiará al MINVU, con cuyo informe se determinará si se rechaza o se continúa la tramitación.

11. Proyectos de parcelación que se emplacen en Áreas de Desarrollo Indígena o que se encuentren en el Catastro de Tierras Indígenas de CONADI. Se suspenderá y se oficiará a la CONADI, con cuyo informe se determinará si se rechaza o se continúa la tramitación.

Tributación de la enajenación de predios agrícolas

En este caso debemos distinguir la calidad del enajenante:

- Si se trata de una persona natural residente o no en el país.
- Si se trata de una persona jurídica.

Según lo dispuesto por el artículo 17 N° 8 letra b) de la Ley sobre Impuesto a la Renta, los contribuyentes del Impuesto Global



Revisa nuestra tienda online

Ingresar acá

o cuotas de bienes raíces poseídos en comunidad, tendrán una exención de 8.000 UF por el mayor valor obtenido por la enajenación de estos bienes (por toda la vida del contribuyente).

Ahora bien, esta exención se aplicará siempre que entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz transcurra un plazo que exceda de un año. No obstante, **dicho plazo será de cuatro años en caso de una enajenación de un bien raíz producto de una subdivisión de terrenos, urbanos o rurales.**

Cumplido lo indicado en el párrafo anterior, y existiendo un mayor valor que exceda las 8.000 UF o el monto que tenga derecho el contribuyente, tendrá la opción de tributar de acuerdo a los siguientes regímenes:

- Impuesto Único del 10% sobre renta percibida.
- Impuesto Global Complementario sobre renta percibida.
- Reliquidación Impuesto Global Complementario sobre Renta devengada.

Si la enajenación de dichos bienes se efectúa por el propietario a una sociedad de personas o anónima cerrada en que participe directa o indirectamente; o, al cónyuge, conviviente civil o parientes ascendientes o descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad; o, a un relacionado en los términos del número 17 del artículo 8° del Código Tributario; o, a los directores, gerentes, administradores, ejecutivos principales o liquidadores, así como a toda entidad controlada directamente o indirectamente por estos últimos, el mayor valor obtenido se gravará con impuestos finales en base devengada.

Persona jurídica

En este caso, si la enajenación de un predio es realizada por una persona jurídica, el mayor valor quedara gravado con los siguientes impuestos:



Revisa nuestra tienda online

Ingresar acá

el IGC O IA.

- En el caso de un contribuyente del Régimen Pro Pyme General, el mayor valor quedara gravado con el IDPC con tasa del 10% y con el IGC O IA.
- En el caso de un contribuyente del Régimen Pro Pyme Transparente, el mayor valor quedara gravado el IGC O IA.
- En el caso de un contribuyente del Régimen Renta Presunta, el mayor valor quedara gravado con el IDPC con tasa del 25% y con el IGC O IA.

0 comentarios