

RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17, N°8, LETRA B) – LEY N° 16.271, ART. 46, LETRA A). (ORD. N° 1286, DE 18.05.2021)

Tributación del mayor valor obtenido en la enajenación de derechos sobre un bien raíz poseído en comunidad a una comunidad indígena.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la tributación del mayor valor obtenido en la enajenación de derechos sobre un bien raíz poseído en comunidad a una comunidad indígena.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, a la que solo acompaña copia del certificado de posesión efectiva, consulta cómo tributan los herederos de una “sucesión hereditaria que se constituyó el 01 de marzo de 2018”, por la venta de un bien raíz efectuada el 17 de enero del 2020 a una comunidad indígena, financiada por la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena (CONADI) de acuerdo con la “ley indígena”.

Agrega, sin indicar mayores antecedentes, que se trataría de “recuperación de tierras” y que el bien raíz en cuestión fue adquirido por la causante con anterioridad al año 1960.

II ANÁLISIS

Considerando que no se acompaña antecedente alguno ni tampoco consta que el bien raíz en cuestión corresponda a una tierra indígena¹, a partir de su presentación se asumirá que los herederos (comuneros) venden sus derechos de dominio sobre el bien raíz poseído por ellos en comunidad y que la venta se rige por el derecho común.

En ese caso, el mayor valor obtenido en la enajenación de los derechos podría calificar como un ingreso no constitutivo de renta de concurrir los requisitos dispuestos en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR², vigente a partir del 1° de enero de 2020³, esto es:

- 1) Que dichos derechos no hayan sido asignados a la empresa individual de los herederos.
- 2) Que la enajenación se haya efectuado a un no relacionado.
- 3) Que entre la fecha de adquisición y enajenación de dichos derechos haya transcurrido un plazo que exceda de un año⁴.

Al respecto, y dado el efecto declarativo que en este caso tiene la adjudicación, se entiende que el adjudicatario ha sido dueño del bien adjudicado desde el momento en que se formó la comunidad hereditaria, esto es, desde el fallecimiento del causante, momento en que se apertura la sucesión⁵.

Por lo anterior, los derechos sobre el bien raíz en cuestión habrían sido adquiridos por los herederos adjudicatarios con fecha 2 de diciembre de 2017, fecha en la que falleció la causante según consta en la copia del certificado de posesión efectiva acompañado.

- 4) Que el mayor valor determinado, en cabeza de cada heredero no haya excedido de 8.000 UF o de su saldo, considerando el valor de dicha unidad al término del año comercial 2020.

El límite señalado deberá ser determinado por heredero, considerando los mayores valores obtenidos en las enajenaciones que cumplan con los requisitos establecidos en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR para ser considerados como ingresos no renta.

¹ La tierra indígena, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 19.253, que establece normas sobre protección, fomento y desarrollo de los indígenas y crea la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena, se regula por normas especiales en materia sucesoria y de enajenación, entre otras.

² Sustituida por el numeral iii. de la letra d) del N° 9 del artículo segundo de la Ley N° 21.210.

³ Conforme a lo dispuesto en el artículo octavo transitorio de la Ley N° 21.210.

⁴ Dicho plazo será de cuatro años en caso de una enajenación de un bien raíz producto de una subdivisión de terrenos, urbanos o rurales, o derivado de la construcción de edificios por pisos o departamentos, incluyendo en este caso las bodegas y los estacionamientos, el que se contará desde la adquisición o la construcción, según corresponda.

⁵ Conforme a lo instruido en la letra d) de la letra A) del apartado 3.6.1) de la Circular N° 44 de 2016.

Cabe hacer presente que cada heredero deberá determinar el mayor valor deduciendo del precio de enajenación de sus derechos el costo tributario de los mismos, el que corresponderá al valor que se haya considerado para los fines del impuesto a las herencias respecto del bien raíz en cuestión⁶, en la debida proporción, reajustado según la variación del IPC entre el último día del mes anterior al de la apertura de la sucesión y el último día del mes anterior al de la enajenación.

Si el mayor valor referido excedió en todo o en parte el límite en comento, se gravará dicho exceso con el impuesto global complementario o con un impuesto único y sustitutivo de 10%, a elección del heredero enajenante, si éste se encontraba domiciliado o era residente en Chile, o con el impuesto adicional, si el heredero se encontraba domiciliado o era residente en el extranjero, en todos los casos sobre la base de renta percibida.

Sin perjuicio de lo anterior, el impuesto global complementario que corresponda podrá declararse y pagarse sobre la base de la renta devengada, reliquidando dicho impuesto en los términos establecidos en numeral v) de la letra a) del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

Independiente del impuesto que, en definitiva, aplique en el presente caso, el heredero podrá deducir, en la proporción que le corresponda, como crédito en contra del impuesto respectivo, el impuesto sobre las asignaciones por causa de muerte establecido en Ley N° 16.271 pagado sobre dicho bien.

Por último, cabe señalar que ninguna incidencia tiene para la tributación referida, radicada en cabeza de los enajenantes, el hecho que el adquirente del inmueble sea una comunidad indígena regulada por la Ley N° 19.253, que establece normas sobre protección, fomento y desarrollo de los indígenas y crea la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena, y que dicha adquisición haya sido financiada por esta última corporación.

III CONCLUSIÓN

De acuerdo con lo expuesto y respecto de lo consultado se informa, en base a los escasos antecedentes aportados, que el tratamiento tributario del mayor valor obtenido en la enajenación derechos de dominio sobre el bien raíz poseído por los herederos en comunidad en nada se modifica por el solo hecho que el adquirente sea una comunidad indígena o que dicha adquisición haya sido financiada por la CONADI.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1286, de 18.05.2021
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria

⁶ Las normas de valoración respecto de los bienes raíces se contienen en la letra a) del artículo 46 de la Ley N°16.271, sobre Impuesto a las Herencias, Asignaciones y Donaciones.