

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N°8 LETRA B) – LEY SOBRE
IMPUESTO A LAS VENTAS Y SERVICIOS – ART. 2 N°3 – DECRETO SUPREMO N° 55
REGLAMENTO DE LA LEY SOBRE IMPUESTO A LAS VENTAS Y SERVICIOS – ART.
4 – CÓDIGO CIVIL – ART. 718, ART. 1344
(ORD. N° 187 DE 19.01.2023)**

Habitualidad en la venta de bienes raíces heredados.

De acuerdo con su presentación, adquirió por sucesión por causa de muerte 20 bienes raíces que heredó de su padre y que ahora desea vender, consultando si la venta de dichos bienes, que realizará por única vez, la convierte o no en vendedora habitual.

Al respecto, se debe tener presente que la habitualidad es un requisito que exige la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (LIVS) para ser considerado vendedor¹ y gravar con IVA la venta de un bien corporal mueble, bien corporal inmueble construido, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos.

Para calificar la habitualidad, el Reglamento² de la LIVS dispone que el Servicio deberá considerar la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes corporales muebles o inmuebles de que se trate y, con estos antecedentes, determinará si el ánimo que guió al contribuyente fue adquirirlos para su uso, consumo o para la reventa.

Al respecto, se ha precisado que, tratándose de una herencia, no es posible sostener que los herederos adquieran bienes particulares comprendidos en la herencia con ánimo de reventa, requisito indispensable para que una eventual venta se encuentre gravada conforme a lo dispuesto en el N° 3) del artículo 2° de la LIVS³.

En consecuencia, tratándose de bienes adquiridos por sucesión por causa de muerte que son vendidos por el heredero adjudicatario no se configura el requisito de la habitualidad y, por ende, la venta no se encuentra afecta a IVA ya que dichos bienes no fueron adquiridos con el ánimo de revenderlos.

Por otra parte, tratándose del Impuesto a la Renta, se debe tener presente que las normas vigentes no contemplan la habitualidad como un elemento para determinar la tributación en la enajenación de inmuebles.

En el caso de personas naturales contribuyentes del impuesto global complementario o del impuesto adicional, las reglas para determinar la tributación del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces se encuentran contenidas en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR).

Dichas reglas establecen el cumplimiento de ciertos plazos para poder acceder a un ingreso no renta de 8.000 unidades de fomento (UF). En particular, el literal iv) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR, dispone que “lo establecido... 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, 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”.

De esta forma, de enajenarse el inmueble sin haber transcurrido el plazo de 1 o 4 años contados desde su adquisición, el enajenante deberá tributar con impuestos finales por todo el mayor valor, sin derecho a las 8.000 UF de ingreso no renta que establece la norma arriba citada. En este caso el enajenante tampoco podrá optar por pagar el impuesto único y sustitutivo del 10%.

¹ El N° 3 del artículo 2 de la LIVS dispone que se entenderá por “vendedor” cualquiera persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros. La misma disposición aclara que corresponderá al Servicio de Impuestos Internos calificar la habitualidad.

² El artículo 4 del D.S N° 55 de Hacienda de 1977 que establece el Reglamento de la LIVS prescribe que para calificar la habitualidad a que se refiere el N° 3 del artículo 2° de la ley, el Servicio considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las ventas de los bienes corporales muebles o inmuebles de que se trate y, con estos antecedentes, determinará si el ánimo que guió al contribuyente fue adquirirlos para su uso, consumo o para la reventa.

³ Ver Oficios N° 2391 de 2017, N° 2359 de 2017 y N° 1429 de 2015.

En el caso de un heredero, la fecha de adquisición del inmueble para el heredero adjudicatario corresponde a la fecha de fallecimiento del causante, en virtud del efecto declarativo de la partición que establece el artículo 1344 del Código Civil, en concordancia con el artículo 718 del mismo cuerpo legal⁴.

HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 187 del 19.01.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos

⁴ Ver Oficio N° 1443 de 2017.