

RENTA - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA - ART. 17°, ART. 70° - CÓDIGO CIVIL, ART. 47°, N°3 - CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, ART. 495° - OFICIO N° 1269, DE 2013. (ORD. N° 1946, DE 29.07.2015)

SOLICITA SE RECONSIDERE CRITERIO CONTENIDO EN OFICIO N° 1.269 DE 2013, RESPECTO DE LA PRESUNCIÓN LEGAL DE HABITUALIDAD EN LA ENAJENACIÓN DE BIEN RAÍZ, ESTABLECIDA EN EL INCISO 3°, DEL ARTÍCULO 18 DE LA LEY SOBRE IMPUESTO A LA RENTA.

I.- ANTECEDENTES.

1.- Señala, en su primer requerimiento que mediante Oficio N°1.269, de 2013, se dio respuesta a su solicitud de pronunciamiento para los efectos del cómputo del plazo de un año para la determinación de la concurrencia de la presunción legal de habitualidad que contempla el inciso 3°, del artículo 18 de la LIR, en caso que la adquisición hubiera sido efectuada en un proceso de pública subasta. Agrega, que en este pronunciamiento se indica que para los efectos del cómputo de un año que contempla dicha norma, se debe considerar la fecha de la inscripción del título que da cuenta de la adquisición, y de la posterior enajenación, en el respectivo Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces.

Añade, que el artículo 495 del Código de Procedimiento Civil, dispone que el acta de remate de la clase de bienes a que se refiere el inciso 2°, del artículo 1801 del Código Civil (entre ellos los bienes raíces), se extenderá en el registro del secretario que intervenga en la subasta, y será firmada por el juez, el rematante y el secretario. El acta valdrá como escritura pública para el efecto del citado artículo del Código Civil. A continuación transcribe el señalado artículo 1801 del Código Civil, cuyo inciso 2° establece que la venta de bienes raíces no se reputa perfecta ante la Ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

Concluye, que en el caso en consulta, la venta, conforme lo establecen las disposiciones legales antes citadas, se habría reputado perfecta ya que el acta de remate fue suscrita el 20 de julio de 2010, es decir, hace casi tres años, por lo que al existir texto legal expreso en virtud de la cual la venta se entiende perfeccionada, no se requeriría inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces para efectos de determinar el transcurso del plazo que establece la norma legal en referencia.

2.- En un segundo requerimiento agrega que frente a un mismo hecho, esto es, la adquisición de un bien raíz, este Servicio aplicaría dos criterios distintos; explicando dicho planteamiento indicando que por una parte, conforme a la Circular N°8 de 2000, para efectos de una eventual fiscalización para demostrar el origen de los fondos con los que ha efectuado la adquisición del bien raíz en remate público debería probar el origen de los fondos antes de la inversión efectuada, esto es, antes del pago, lo que ocurrió en julio de 2010; y en cambio para los efectos de determinar la presunción de habitualidad en la venta del mismo bien raíz, este Servicio consideraría la fecha de inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces, esto es, en agosto de 2013, lo que a su juicio sería una incongruencia.

Acompaña copia de la escritura definitiva de compraventa y adjudicación del bien raíz, de fecha 12 de agosto de 2013, y copia de su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, de día 21 del mismo mes y año.

3.- Por consiguiente, solicita se ratifique que para la aplicación de la presunción legal de habitualidad que establece la última parte, del inciso 3°, del artículo 18 de la LIR, se debería considerar como fecha de adquisición del bien raíz, la de suscripción del acta de remate en pública subasta, evento que ocurrió el 20 de julio de 2010 y no la fecha de inscripción de la escritura de venta suscrita, que ocurrió el 21 de agosto de 2013.

II.- ANÁLISIS.

1.- En primer lugar, se debe señalar que tanto el Oficio N°1.269, de 2013, a que se refiere su requerimiento, como otros sobre el mismo punto, han sido dictados en conformidad a lo establecido en el ordenamiento jurídico, en el sentido que para la enajenación y adquisición del dominio se exige la concurrencia de dos elementos jurídicos, a saber, un título y un modo de adquirir; ya que los contratos como el de compraventa, no transfieren el dominio ni ningún otro derecho real, sino que de ellos sólo emanan derechos personales o de crédito. En el caso de los bienes raíces, dicha adquisición se efectúa precisamente por la inscripción del título en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, acto en virtud del cual se lleva a cabo la tradición de los indicados bienes. Por consiguiente, si bien en el caso en consulta se habría suscrito el acta de remate en el mes de julio de 2010, en cuanto al momento en que se entiende adquirido o enajenado el dominio del bien raíz para los efectos de la aplicación de la presunción legal de habitualidad establecida en la segunda parte, del inciso 3°, del artículo 18 de la LIR, la "adquisición" y "enajenación", tiene lugar sólo cuando el título de transferencia de dominio del inmueble respectivo, esto es, la compraventa definitiva, se encuentre debidamente inscrita a nombre del nuevo adquirente en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces.

Por lo anterior, en una venta forzada, el modo de adquirir el dominio, es decir, la tradición del derecho real de dominio sobre el bien raíz, está constituido por la competente inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, que tiene por título dicha venta, efectuada por el ministerio de la justicia.

2.- En cuanto a lo expresado en su segunda presentación, cabe señalar que ella se refiere a una materia distinta a la que resuelve el Oficio que solicita sea reconsiderado. Por una parte, alude al artículo 70 de la LIR, que dispone que cuando no se acredite el origen de los fondos con los que se han efectuado determinados gastos, desembolsos o inversiones, se presumirá que corresponden a utilidades afectas a Impuesto de Primera Categoría del N°3, del artículo 20, o en la Segunda Categoría conforme al N° 2, del artículo 42, según corresponda; y por otro lado, se refiere al inciso 3°, del artículo 18 de la LIR que establece la aplicación de una presunción legal de habitualidad en la venta o enajenación de bienes raíces. Dichas disposiciones legales tienen presupuestos diferentes, ya que en el primer caso se debe acreditar la disponibilidad de fondos cuando ocurre el hecho material del gasto, desembolso o inversión, y en el caso en consulta, se trata de la aplicación de una presunción legal de habitualidad cuando se efectúe una enajenación de bien raíz, por lo cual no existe la señalada incongruencia que menciona en su requerimiento.

3.- Sin perjuicio de lo anterior, cabe indicar, como se señaló en las conclusiones del Oficio N°1.269, de 2013, así como en anteriores pronunciamientos de este Servicio, que la presunción de habitualidad en estudio es de carácter legal, por lo que en dicha condición admite prueba en contrario por parte del contribuyente en la instancia de fiscalización correspondiente, ello por aplicación de lo dispuesto en el inciso 3°, del artículo 47 del Código Civil, que establece que se permitirá probar la no existencia del hecho que legalmente se presume, aunque sean ciertos los antecedentes o circunstancias de que lo infiere la ley.

III.- CONCLUSIÓN.

De acuerdo a lo expuesto con anterioridad, sólo cabe confirmar el criterio contenido en el Oficio N°1.269, de 2013, en el sentido que para los efectos del cómputo del plazo de un año establecido en el inciso 3°, del artículo 18 de la LIR, se deben considerar las fechas de inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, de los títulos que dan cuenta de la adquisición, y posterior enajenación del bien raíz.

De acuerdo a ello, en principio procederá aplicar la presunción legal de habitualidad antes señalada, en caso que entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz respectivo haya transcurrido un plazo inferior a un año. Sin embargo, al tratarse de una presunción simplemente legal, tal como se ha señalado en el análisis, podrá ser desvirtuada por el contribuyente al admitir prueba en contrario; y en la medida que no tenga efectivamente otras operaciones de la misma especie, podría concluirse que el recurrente no es habitual en tales actividades, lo cual es válido sólo si no existen otras circunstancias previas o concurrentes a la enajenación que permitan a este Servicio concluir que se trata de una operación realizada habitualmente, todo lo cual deberá ser ponderado en la instancia de fiscalización respectiva, a la luz de los antecedentes aportados por el contribuyente, y otros que obren en poder de este Servicio.

JUAN ALBERTO ROJAS BARRANTI
DIRECTOR (S)

Oficio N° 1946, de 29.07.2015
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Directos