

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B) Y F) – CÓDIGO
CIVIL, ART. 2312 N° 1 – CIRCULAR N° 43 DE 2021
(ORD. N° 2138, DE 03.08.2023).**

Mayor valor obtenido en la enajenación de bien raíz adquirido en parte por sucesión por causa de muerte y en parte por tradición.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el tratamiento tributario del mayor valor obtenido en la enajenación de un inmueble en que una parte fue adquirida por sucesión por causa de muerte y la parte restante por tradición.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, en mayo de 2018 adquirió como herencia un inmueble situado en Chile, el cual ascendía al 75%, ya que el otro 25% corresponde a la herencia de su hermano.

Agrega que en marzo de 2022 compró a su hermano su parte de la herencia [sic]¹, quedando con el 100% de la propiedad, la cual vende en junio del mismo año.

Luego, tras señalar que, para efectos de la declaración de renta del año tributario 2023, no se habría aplicado el saldo restante del beneficio de las 8.000 unidades de fomento (UF), como ingreso no renta, gravando todo el mayor valor sin beneficio alguno, consulta sobre el tratamiento tributario del mayor valor en la enajenación del inmueble al caso indicado.

II ANÁLISIS

Según se desprende de su consulta y los antecedentes acompañados, los herederos habrían efectuado la partición de la comunidad hereditaria, adjudicando el 75% de los derechos sobre el inmueble al peticionario y el 25% restante a su hermano.

Posteriormente, el hermano cedió al peticionario sus derechos sobre el inmueble, a título oneroso, poniéndose término a la comunidad en virtud del N° 1 del artículo 2312 del Código Civil, por haberse reunido todas las cuotas en una sola persona.

Precisado lo anterior, cabe señalar que, de acuerdo a la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) y lo instruido en la Circular N° 43 de 2021, no constituirá renta, aquella parte del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, obtenida por personas naturales, de acuerdo con los términos y requisitos que señala la norma, siempre que entre la fecha de adquisición y enajenación del bien raíz transcurra un plazo que exceda de un año.

Ahora bien, considerando que la norma anterior trata sobre el mayor valor obtenido en la enajenación “de bienes raíces” situados en Chile o de “derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad”, del mayor valor obtenido en la enajenación de un inmueble es posible distinguir intelectualmente la parte o cuota de dominio, según su fecha de adquisición por parte del mismo titular, para determinar el tratamiento tributario que corresponde a cada parte o cuota de dominio².

A partir de lo anterior, se sigue que el tratamiento tributario del mayor valor obtenido en la enajenación del bien raíz que motiva la consulta se deberá determinar distinguiendo las diferentes fechas de adquisición de los derechos o cuotas sobre el inmueble, para efectos de establecer si ha

¹ De acuerdo con los antecedentes acompañados, el contribuyente celebró con su hermano un contrato de cesión de derechos sobre el inmueble, a título oneroso.

² Aplica criterio de Oficios N° 1337 de 2020 y N° 1051 de 2021. Ver también Oficio N° 1540 de 2023.

transcurrido más de un año entre su adquisición y enajenación, de acuerdo a lo dispuesto en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

En el caso consultado, cumpliéndose los demás requisitos para acceder al beneficio establecido en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR, un 75% del mayor valor obtenido en la enajenación del inmueble consultado (correspondiente a los derechos sobre el inmueble adquiridos por sucesión por causa de muerte) calificaría como ingreso no renta, sujeto al tope de 8.000 UF.

Por su parte, el 25% restante, atendida la fecha de su adquisición, se gravará como un ingreso conforme a las reglas generales, esto es, con el impuesto de primera categoría e impuestos finales (impuesto global complementario o adicional, según corresponda).

Por otro lado, se hace presente que la propuesta de declaración de renta y los asistentes de cálculo elaborados por este Servicio, si bien facilitan el cumplimiento tributario, no inhiben al contribuyente de modificarlos para efectuar la correcta determinación del mayor valor obtenido en la enajenación del bien raíz y del tratamiento tributario que le corresponda de acuerdo con la ley. Lo anterior, por cierto, sujeto a verificación en las respectivas instancias de fiscalización.

Finalmente, cabe precisar que el costo tributario del inmueble corresponde, por regla general, al valor de adquisición, así como los desembolsos en mejoras que hayan aumentado su valor. Por su parte, en el caso de bienes adquiridos mediante sucesión por causa de muerte, la letra f) del N° 8 del artículo 17 de la LIR prescribe que su valor de adquisición corresponde al que se haya indicado para la determinación del impuesto a las herencias.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que, de acuerdo a la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR, el ingreso no renta, sujeto al tope de 8.000 UF, depende de si ha transcurrido o no un plazo que exceda de un año entre la adquisición y enajenación del inmueble.

En el caso analizado, el tratamiento tributario del mayor valor obtenido en la enajenación del bien raíz se deberá determinar distinguiendo la fecha de adquisición de los respectivos derechos o cuotas sobre el inmueble.

En consecuencia, cumpliéndose los demás requisitos para acceder al beneficio establecido en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR, un 75% del mayor valor obtenido en la enajenación del inmueble consultado calificará como ingreso no renta, sujeto al tope de 8.000 UF.

HERNÁN FRIGOLETT CORDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 2138, de 03.08.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos