

Tratamiento tributario de la enajenación de una cuota de un inmueble adquirido por sucesión por causa de muerte.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre los efectos tributarios de la enajenación de una cuota sobre un inmueble ubicado en Chile, adquirido por una persona natural mediante sucesión por causa de muerte.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una persona adquirió, por sucesión por causa de muerte, el 50% de un inmueble ubicado en Chile, de uso habitacional, el cual será eventualmente enajenado.

Agrega que pagó al fisco con motivo de la tramitación de la posesión efectiva del mencionado 50% del inmueble un porcentaje de su avalúo fiscal.

II ANÁLISIS

Para los efectos del presente Análisis se asumirá que el pago al fisco, equivalente a un porcentaje del avalúo fiscal del inmueble, corresponde al Impuesto a las Herencias, Asignaciones y Donaciones, contenido en la Ley N° 16.271 (en adelante, para el presente caso, “Impuesto de Herencia”), y también que la persona natural no ha asignado el 50% del inmueble a su empresa individual, en caso de tener una.

Supuesto lo anterior, siendo el enajenante a una persona natural que no ha asignado la cuota del inmueble a su empresa individual, la eventual renta que se obtenga en la enajenación del 50% del inmueble se sujetará a las siguientes reglas:

- 1) Tributará conforme a la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR). Luego, el mayor valor se determinará disminuyendo del precio o valor asignado al 50% del inmueble su costo tributario¹.
- 2) El costo tributario corresponde por regla general, al valor de adquisición, así como los desembolsos en mejoras que hayan aumentado su valor².

Con todo, como en la especie el inmueble habría sido adquirido 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 de Herencia³.

- 3) Por otra parte, no constituye renta el mayor valor obtenido hasta la suma de 8.000 unidades de fomento (UF)⁴, calculado respecto de la totalidad de enajenaciones de inmuebles, cuotas o derechos sobre estos, efectuados por el mismo contribuyente⁵. El mayor valor que exceda de las 8.000 UF indicadas precedentemente se grava con IGC o IA, en base a renta percibida.
- 4) Del impuesto calculado se podrá deducir como crédito una parte del Impuesto de Herencia efectivamente pagado. El monto del crédito corresponderá a la suma equivalente que resulte de aplicar al valor efectivamente pagado por el asignatario, la proporción que se determine entre el valor del bien raíz respectivo que se haya considerado para el cálculo del impuesto (en este caso, el 50% del valor del inmueble ya que la asignación fue por el 50% del inmueble) y el valor líquido del total de las asignaciones que correspondieron al enajenante de acuerdo a la ley⁶.

Para facilitar su comprensión, lo expuesto se explica con los siguientes ejemplos:

¹ Reajustado de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor entre el mes anterior a la adquisición o aporte, y el mes anterior al de su enajenación.

² Reajustados de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor entre el mes anterior al de la adquisición o mejora, según corresponda, y el mes anterior a la enajenación. Dichas mejoras deberán cumplir con lo dispuesto en la parte final del numeral i) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

³ Reajustado de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor entre el mes anterior al de la apertura de la sucesión y el mes anterior al de la adjudicación.

⁴ Calculada al último día del ejercicio en que tuvo lugar la enajenación.

⁵ Únicamente se considerarán las enajenaciones que, cumpliendo los requisitos del numeral ii) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR, se hayan efectuado desde el 1° de enero de 2017 en adelante.

⁶ Numeral vi) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR.

EJEMPLO N° 1:

Antecedentes:

a)	Valor del bien Raíz	:	30.000 UF
b)	50% del Valor del Bien Raíz	:	15.000 UF
c)	Otros bienes heredados	:	No hay
d)	Impuesto de Herencia	:	200 UF

Crédito:

En este ejemplo el contribuyente puede rebajar como crédito la totalidad del Impuesto de Herencia, puesto que no hay otros bienes dentro de la masa hereditaria. Esto es, las 200 UF que se pagaron como Impuesto de Herencia, se vinculan en su totalidad con el 50% del bien raíz heredado.

EJEMPLO N° 2:

Antecedentes:

a)	Valor del bien Raíz	:	30.000 UF
b)	50% del Valor del Bien Raíz	:	15.000 UF
c)	Otros bienes heredados	:	4.000 UF
d)	Impuesto de Herencia	:	200 UF

Crédito:

En este ejemplo el contribuyente puede rebajar como crédito sólo el 78,9% del Impuesto de Herencia (valor del 50% del bien raíz respectivo / valor líquido del total de las asignaciones, es decir, $15.000 / 19.000 = 0,789\%$), porcentaje que corresponde a la parte del Impuesto de Herencia vinculada al bien raíz heredado.

Por lo tanto, el crédito asciende al 78,9% de 200 UF, esto es un crédito de 157,8 UF.

Conforme lo expuesto precedentemente, y respecto del caso consultado:

- 1) El mayor valor en la enajenación del 50% del inmueble se determinará restando del precio de venta el porcentaje que corresponda de su avalúo fiscal (supuesto que, paraefectos de determinar y pagar el Impuesto de Herencia, se declaró, como valor del inmueble, su avalúo fiscal).
- 2) Luego, se deberá determinar si el mayor valor – obtenido en la enajenación del 50% del presente inmueble o de otros inmuebles – excede de 8.000 UF⁷, gravándose el exceso con IGC o IA, según corresponda, desde su percepción.
- 3) En contra de dicho impuesto podrá deducirse un crédito ascendente al valor que resulte de aplicar la proporción que el 50% del inmueble representa dentro de la totalidad de las asignaciones hereditarias del enajenante, a la suma efectivamente pagada por concepto de Impuesto de Herencia.

Tratándose de una persona con domicilio o residencia en Chile, el contribuyente podrá elegir que el mayor valor que exceda de las 8.000 UF se grave con un impuesto único de tasa 10%, en base a renta percibida, en contra del cual podrá deducirse el crédito por el Impuesto de Herencia efectivamente pagado⁸.

Sin perjuicio de lo anterior, los contribuyentes afectos a IGC podrán optar por declarar y pagar sus rentas en base devengada, en cuyo caso el mayor valor se entenderá devengado dentro de los años (incluidas sus fracciones) en que las cuotas sobre el inmueble pertenecieron al enajenante, en cuotas equivalentes, reliquidándose el IGC declarado en cada año, solucionándose las diferencias en el año en

⁷ Considerando el mayor valor que haya obtenido en la enajenación de otros inmuebles, cuotas o derechos sobre estos.

⁸ Este impuesto opcional solo procederá en caso de que transcurra al menos un año entre la fecha de adquisición y la fecha de enajenación del inmueble, las cuales se determinarán de acuerdo a la fecha de su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces. El plazo mencionado será de 4 años en caso de que el inmueble enajenado sea producto de una subdivisión 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.

que se efectuó la enajenación⁹. Para estos efectos existe un tope máximo de 10 años en que podrá distribuirse la base imponible del impuesto.

Finalmente, si la enajenación se efectúa a alguna de las personas señaladas en el inciso segundo del N° 8 del artículo 17 de la LIR, la renta que se determine considerando lo indicado en los números 1) a 3) del presente Análisis, deberá gravarse con impuestos finales (IGC o IA), desde su devengo, sin que sea procedente el beneficio de las 8.000 UF descrito anteriormente.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente se informa que, no obstante haber adquirido por sucesión por causa de muerte el 50% de un inmueble ubicado en Chile y pagar el Impuesto de Herencia, el mayor valor que obtenga en la enajenación de ese 50% del inmueble igualmente puede resultar afecto a impuesto a la renta, en la forma y casos descritos en el Análisis.

Saluda a usted,

RICARDO ANTONIO PIZARRO ALFARO
DIRECTOR (S)

Oficio N° 2414 del 09-09-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

⁹ Mayor detalle sobre esta opción puede encontrarse en el numeral v) de la letra a) del N° 8 del artículo 17 de la LIR, en relación al numeral v) de la letra b) del N° 8 del mismo artículo 17.