

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – LEY N° 20.780 ARTÍCULO
TERCERO TRANSITORIO NUMERAL XVI
(ORD. N° 2930 DE 29.09.2022)**

Tributación de una comunidad hereditaria en la enajenación de un bien raíz.

De acuerdo con su presentación, consulta si el mayor valor obtenido por una comunidad hereditaria – que declara el impuesto de primera categoría (IDPC) según renta efectiva determinada con contabilidad completa – en la enajenación de bienes raíces adquiridos antes del 1° de enero del 2004, independiente de la fecha de su enajenación, constituye un ingreso no renta (INR) por aplicación de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) vigente al 31 de diciembre de 2014, y lo instruido en las Circulares N° 44 de 2016 y N° 43 de 2021.

Al respecto y sobre lo consultado, se entiende que la comunidad hereditaria – propietaria del bien raíz – ha realizado los trámites para ser considerada un contribuyente distinto de los herederos, adquiriendo un RUT propio con posterioridad al fallecimiento del causante y que ha optado por declarar el IDPC según renta efectiva determinada con contabilidad completa¹.

Precisado lo anterior, se tiene presente el inciso final del numeral XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780, en virtud del cual 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, por personas naturales que no determinen el IDPC sobre rentas efectivas, siempre que hayan sido adquiridos antes del 1° de enero de 2004, cualquiera sea la fecha de su enajenación, se sujetan a las disposiciones de la LIR, según su texto vigente al 31 de diciembre de 2014.

Respecto de las personas naturales que tienen los bienes asignados a su empresa individual, la ley ha aclarado que dichas personas determinan el IDPC sobre rentas efectivas si, al momento de la enajenación del bien, el inmueble formaba parte del giro, actividades o negociaciones de la empresa individual².

Conforme a las reglas anteriores, si el bien raíz forma parte del giro o de las actividades de una comunidad hereditaria, formada por personas naturales, que determina el IDPC sobre rentas efectivas, no se cumplen las condiciones del numeral XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780 para que el mayor valor sea considerado un INR.

Por consiguiente, no es posible confirmar el criterio expuesto en su consulta, ya que los bienes raíces que pertenecen a contribuyentes del IDPC que declaren su renta efectiva fueron expresamente excluidos de la norma en comento y, por lo tanto, deben tributar con IDPC e impuestos finales.

Saluda a usted,

**RICARDO ANTONIO PIZARRO ALFARO
DIRECTOR (S)**

Oficio N° 2930 del 29-09-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

¹ En la misma consulta se informa que la comunidad está acogida a la letra A) del artículo 14 de la LIR.

² Artículo vigésimo tercero transitorio de la Ley N° 21.210. Ver instrucciones en la Circular N° 43 de 2021.