

RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B) – LEY N° 21.210, ART. VIGÉSIMO TERCERO TRANSITORIO – LEY N° 20.780, ART. TERCERO TRANS. N° XVI (ORD. N° 3467 DE 28.11.2022).

Enajenación de inmueble cuya nuda propiedad fue adquirida el año 1983 y consolidada el 2010.

De acuerdo con su presentación, una persona adquirió la nuda propiedad de un bien raíz mediante compraventa inscrita en el Conservador de Bienes Raíces competente el año 1983, constituyendo en dicho acto un usufructo vitalicio sobre el mencionado inmueble en favor de la enajenante.

La propiedad sobre el bien raíz se consolidó con el fallecimiento de la usufructuaria, ocurrido el año 2010. Finalmente, agrega, que durante el año 2022 la dueña del inmueble celebró un contrato de compraventa, enajenándolo.

En dicho contexto, consulta si resulta aplicable a la enajenación la normativa vigente al 31 de diciembre de 2014, no afectándose así a impuesto alguno, y, en caso de no ser así, solicita se indique el porcentaje de impuesto aplicable y sobre qué valor se calcula.

Al respecto, este Servicio ha señalado que la nuda propiedad no es un derecho real distinto del de propiedad, siendo el usufructo una limitación a los derechos que el primero otorga a su titular¹, de manera que la consolidación del usufructo con la nuda propiedad no implica una enajenación ni altera la fecha de adquisición del mismo.

Por otra parte, de acuerdo con lo prescrito en el artículo vigésimo tercero transitorio de la Ley N° 21.210, en relación con lo dispuesto en el N° XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780, los inmuebles situados en Chile adquiridos con anterioridad al 1° de enero de 2004 se sujetarán a las normas vigentes al 31 de diciembre de 2014² en la tributación del mayor valor obtenido en su enajenación efectuada por personas naturales que no determinen el IDPC sobre rentas efectivas.

De esta manera, habiéndose adquirido el inmueble el año 1983, resulta aplicable la normativa vigente al 31 de diciembre de 2014, cuyas instrucciones se encuentran en la Circular N° 13 de 2014.

**HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR**

Oficio N° 3467 del 28-11-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

¹ En este sentido, Oficios N° 21 de 1996 y N° 3604 de 2004.

² Instrucciones en la letra a) del apartado 4.6.3.7 de la Circular N° 43 de 2021.