

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B)
(ORD. N° 714 DE 03.03.2022).**

Fecha de adquisición y costo tributario de un inmueble adquirido en comunidad.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la fecha de adquisición y costo tributario de un inmueble que ha sido asignado con motivo de la partición de una comunidad.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, en 2011 compró en comunidad un departamento y un estacionamiento (inmuebles), pagando una parte al contado y otra con un crédito hipotecario.

Por escritura del año 2014, se dividió la comunidad, cuyo activo compuesto por los inmuebles se tasó en un valor superior al valor de la adquisición original y el pasivo (crédito hipotecario) se determinó según la liquidación del banco a esa fecha.

La diferencia a dividir se asignó por mitades. A la consultante se adjudicaron los inmuebles y la deuda, y pagó el alcance al otro comunero.

Durante el año 2021 vendió los inmuebles. Para efectos de la declaración de impuestos del año tributario 2022 consulta cuál es la fecha de adquisición de los inmuebles (2011 o 2014), y cuál es el valor de adquisición de los inmuebles que vendió el año 2021.

II ANÁLISIS

Supuesto que el inmueble fue enajenado en 2021 por una persona natural, el mayor valor obtenido en dicha enajenación podría calificar como un ingreso no constitutivo de renta, de concurrir los requisitos establecidos en la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR)¹: que la enajenación se haya efectuado por una persona natural a un no relacionado y que entre la fecha de adquisición y enajenación haya transcurrido un plazo que exceda de un año². El mayor valor que se determine queda liberado de impuesto por la suma que no exceda de 8.000 unidades de fomento o de su saldo.

Por otro lado, la partición o adjudicación de bienes de una comunidad tiene efecto declarativo, en virtud del cual se entiende que el adjudicatario ha sido dueño del bien adjudicado desde el momento en que se formó la comunidad y no desde la fecha de la adjudicación³. El efecto declarativo de la partición de una comunidad se retrotrae precisamente a la fecha en que se formó la comunidad.

Enseguida, y en relación a la primera consulta, dado el efecto declarativo que tiene la adjudicación de bienes en la partición de comunidades, se entiende que el adjudicatario ha sido dueño del bien desde el momento en que se formó la comunidad. Esto es, desde que los comuneros adquirieron conjuntamente el inmueble en 2011. Para estos efectos, se deberá considerar por fecha de adquisición la fecha de la correspondiente inscripción del título a nombre de los comuneros en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

En cuanto al valor de adquisición de los inmuebles adjudicados, solo cabe aplicar las reglas generales del literal i) de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR, en el sentido que el costo tributario en la enajenación de bienes raíces se conformará por el valor de adquisición del bien respectivo, así como por los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado su valor, ambos conceptos reajustados⁴.

Por lo anterior, el costo del bien raíz para el adjudicatario corresponde al de adquisición, entendiéndose por tal el valor en que adquirió su parte en 2011, más el valor en que adquirió la parte del otro comunero en el año 2014. Esto es, el alcance que debió pagar tras efectuarse la partición, más el valor de las mejoras que haya efectuado en el inmueble, siempre que estas hayan aumentado su valor.

¹ En su redacción vigente a partir del 1° de enero de 2020.

² Este plazo será de cuatro años en caso de una enajenación de un bien raíz producto de una subdivisión de terrenos, urbanos o rurales, 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.

³ El carácter de título meramente declarativo de la partición está preceptuado en el artículo 1.344 del Código Civil y ha sido reconocido por este Servicio en diversos pronunciamientos, por ejemplo, Oficio N° 976 de 2004.

⁴ Circular N° 43 de 2021 (apartado N° 4.6.3.3., página 21).

Finalmente, se hace presente que el valor de adquisición del inmueble en 2011 comprende, para cada comunero, tanto la parte pagada al contado como la parte que se pagó con crédito hipotecario.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que:

- 1) El adjudicatario se entiende que ha sido dueño del bien adjudicado desde el momento en que se formó la comunidad, esto es, desde la compra en común por parte de los comuneros en 2011.
- 2) El costo tributario de los inmuebles adjudicados corresponde al valor de adquisición por parte del comunero adjudicatario, esto es, el valor al que adquirió el bien en comunidad en 2011, más el valor del alcance, que corresponde al valor en que adquirió la parte del otro comunero en el año 2014, más el valor de las mejoras que haya efectuado en el inmueble, siempre que estas hayan aumentado su valor.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 714 del 03-03-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos