

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 LETRA B) Y N° 9 – CÓDIGO
CIVIL, ART. 668 Y 669
(ORD. N° 772, DE 09.03.2023).**

Construcción de instalaciones efectuada por un tercero en un inmueble.

De acuerdo con su presentación, un inmueble fue transmitido mediante sucesión por causa de muerte el año 1981, realizándose la posesión efectiva del mismo el año 1995.

Tras señalar que el inmueble fue objeto de dos saneamientos ante el Ministerio de Bienes Nacionales y que un heredero ha recibido diversos beneficios fiscales¹ para construir instalaciones, lo cual realizó en uno de los terrenos saneados cuya propiedad exclusiva pertenece a otro heredero, consulta si:

1) La heredera dueña del inmueble debería declarar un incremento patrimonial directo sobre todas las instalaciones que quedaron en su predio. En caso de ser así, solicita se indique cuál es el procedimiento que se debe realizar para ello; y

2) Existe alguna contingencia por parte del heredero constructor, por adjudicar en años anteriores proyectos con un rol comercial registrado en este Servicio y realizar las instalaciones en otro rol, aun cuando pertenece a la misma familia y es utilizado de igual forma para la misma actividad comercial.

Al respecto se informa que este Servicio carece de competencias para señalar las eventuales contingencias que pudiesen afectar al heredero que construyó en terreno ajeno con fondos entregados por el Estado.

Precisado lo anterior, la edificación en terreno ajeno corresponde a una accesión de cosas muebles a inmuebles, cuyos efectos se encuentran regulados en los artículos 668 y 669 del Código Civil.

Tributariamente, conforme con el N° 9 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), la accesión es un ingreso no constitutivo de renta, de manera que el dueño del inmueble sobre el cual se construyó no deberá declarar dicho incremento patrimonial al momento de efectuarse las construcciones.

Si en el futuro, enajena el inmueble con la construcción, deberá tributar por el mayor valor que se produzca entre el precio de enajenación y el costo tributario, determinado este conforme a las reglas establecidas en la letra b) del N°8 del artículo 17 de la LIR, con la salvedad de que la construcción nueva efectuada no puede considerarse una mejora² para los efectos señalados en dicha norma.

**HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR**

Oficio N° 772, de 09.03.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

¹ Beneficios otorgados por “INDAP, SERCOTC, CONAF, FOSIS, Municipalidad de Río Bueno y otras”.

² Oficio N° 3844 de 2004