

**ORD. N° 248**

**ANT.:** Consulta sobre habitualidad en venta de bienes adquiridos por sucesión por causa de muerte.

**MAT.:** Responde lo que indica.

**PROVIDENCIA, 12.08.2011.**

**DE : SR. BERNARDO SEAMAN GONZÁLEZ  
DIRECTOR REGIONAL**

**A : SRA. XXXXX, RUT yyyy  
zzzzzz, Las Condes.**

1.- Se ha recibido en esta Dirección Regional su presentación de fecha 21.07.2011, en la cual solicita un pronunciamiento respecto a si se dan los requisitos de la habitualidad en la venta de un bien adquirido por uno de los herederos a título de herencia, señalando como antecedentes de su consulta que la herencia se constituyó en el año 1991 y que por error se omitió incluir en la posesión efectiva un bien raíz, lo cual se ha solucionado en Diciembre de 2010 incorporando el bien que faltaba. Añade que actualmente se están separando los roles con motivo de la venta de la parte correspondiente a uno de los herederos, y en este evento, la duda es si la venta que se realiza en un plazo inferior a un año desde la modificación de la posesión efectiva, sería causal de habitualidad en lo que se refiere a la renta del respectivo heredero, considerando que este bien raíz constituía su derecho desde el año 1991.

Al respecto, cumpla con informar a Ud. lo siguiente:

2.- El art. 17 N° 8° letra f) de la Ley de Impuesto a la Renta señala que "No constituye renta: 8°.- El mayor valor, incluido el reajuste del saldo de precio, obtenido en las siguientes operaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 18: f) Adjudicación de bienes en partición de herencia y a favor de uno o más herederos del causante, de uno o más herederos de éstos, o de los cesionarios de ellos."

Conforme a lo anterior, no constituye renta el mayor valor obtenido en la adjudicación de bienes en la partición de una herencia, respecto de uno o más herederos del causante, de uno o más herederos de éstos, o de los cesionarios de ellos. De este modo, el referido mayor valor no se declarará ni se afectará con ningún Impuesto a la Renta.

Asimismo, también es pertinente señalar que, conforme a las reglas generales del derecho, la partición o adjudicación de bienes tiene efecto declarativo, en virtud del cual se entiende que el adjudicatario ha sido dueño del bien adjudicado desde el momento que se formó la comunidad y no desde la fecha de la adjudicación, y que, en el caso de la sucesión por causa de muerte, la comunidad hereditaria nace de pleno derecho al momento del fallecimiento del causante.

3.- En relación al concepto de habitualidad, el inciso 1° del Art. 18 de la citada Ley, dispone que en los casos indicados en las letras a), b), c), d), i) y j) del número 8 del artículo 17, si tales operaciones representan en resultado de negociaciones o actividades realizadas habitualmente por el contribuyente, el mayor valor que se obtenga estará afecto a los impuestos de la Primera Categoría y Global Complementario o Adicional, según corresponda, presumiendo de derecho el inciso tercero de dicho artículo que existe habitualidad en los casos de subdivisión de terrenos urbanos o rurales y en la venta de edificios por pisos o departamentos, siempre que la enajenación se produzca dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición o construcción, en su caso. Agrega la referida norma, que en todos los demás casos se presumirá la habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y su enajenación transcurra un plazo inferior a un año.

No obstante lo anterior, respecto de la materia consultada, es preciso señalar que el Servicio ha sostenido en diversos pronunciamientos que la presunción de habitualidad que establece la parte

final del inciso tercero del artículo 18 de la ley del ramo, la cual es meramente legal, no es aplicable cuando la adquisición del bien se produce por sucesión por causa de muerte, como habría ocurrido en el caso en consulta, ya que dicho concepto de habitualidad debe entenderse asociada a la intención, necesidad o motivo que se tuvo al adquirir el bien, lo que hace suponer un acto voluntario del adquirente, presupuesto que excluiría de su ámbito de aplicación a aquellas adquisiciones cuyo origen sea la sucesión por causa de muerte. (Oficio N° 4.242, de 2006).

4.- En consecuencia, de acuerdo a lo expuesto y basado estrictamente en los antecedentes de su consulta, es posible concluir que no existe habitualidad en la operación de que se trata y que el mayor valor que se obtenga en la enajenación de los bienes hereditarios, no quedaría afecto a los impuestos establecidos en la Ley de la Renta.

Se hace presente que Ud. puede encontrar mayor información sobre la materia consultada, en la página web de este Servicio, [www.sii.cl](http://www.sii.cl), consultando la Circular N° 37, de 2009 y oficio N° 4.242, de 2006.

Saluda atentamente a usted,

**BERNARDO SEAMAN GONZÁLEZ**  
Director Regional