

**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS  
XV DIRECCIÓN REGIONAL METROPOLITANA SANTIAGO ORIENTE  
DEPARTAMENTO JURÍDICO  
77318572100**

**ORD. N° 77318305256  
ANT. Consulta sobre fecha de adquisición  
de inmueble heredado y régimen tributario  
aplicable a su enajenación.  
MAT. Da respuesta.**

**Providencia, 18/06/2018**

**DE: DIRECTOR REGIONAL**

**PARA:**

1.- Se ha recibido en esta Dirección Regional su presentación del antecedente, mediante la cual consulta sobre el régimen tributario que afecta el mayor valor que obtenga por la venta de un inmueble que proyecta formalizar durante el presente año o el siguiente, a la luz de las disposiciones transitorias de la Ley N°20.780.

Al efecto, indica que el día 26.05.2003 falleció –sin descendencia- su marido, don [REDACTED]. La posesión efectiva de sus bienes le fue otorgada por el 1° Juzgado Civil de Santiago con fecha 17.06.2003, en calidad de cónyuge y heredera universal testamentaria, junto con sus [REDACTED], ambos de apellidos [REDACTED].

Agrega que, entre los bienes que formaban parte del inventario se encontraba la propiedad ubicada en calle [REDACTED] N° [REDACTED], comuna de [REDACTED], rol de avalúo N° [REDACTED]. La inscripción de la posesión efectiva de la herencia y la inscripción especial de herencia del inmueble apuntado fueron realizadas a su nombre el día 15.07.2004. Actualmente, indica, el inmueble se encuentra inscrito a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, a fojas [REDACTED] vuelta, N° [REDACTED], correspondiente al año 2004.

Hace presente también, que es una contribuyente de Impuesto Global Complementario, cuyas únicas rentas están constituidas, desde hace ya varios años, por una jubilación, ganancias de capitales mobiliarios y el canon de arrendamiento del inmueble en cuestión. Advierte, además, que no lleva contabilidad y que no es habitual en la compra y venta de bienes raíces.

En ese contexto, la peticionaria expone que proyecta enajenar -a un no relacionado- el inmueble de calle [REDACTED], dentro de éste o el próximo año. Por lo mismo, solicita se confirme que el mayor valor que obtenga constituirá un Ingreso No Renta. Funda su conclusión en que de acuerdo a lo dispuesto por el numeral XVI del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N°20.780, “el mayor valor obtenido en las enajenaciones de los bienes de que trata este numeral, efectuada por los contribuyentes señalados en el inciso primero, cuando hayan sido adquiridos antes del 1 de enero de 2004, se sujetarán a las disposiciones de la ley sobre Impuesto a la Renta, según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014.”. Por su parte, de acuerdo a lo señalado previamente por este Servicio (Oficio Ord. N° 3.331 de 1995), en el caso particular, debe considerarse como fecha de adquisición del inmueble el día 26.05.2003, en tanto lo adquirió por sucesión por causa de muerte. Hace presente que las rentas de arriendo del inmueble se encuentran exenta de Impuesto de Primera Categoría (artículo 39 N°3 de la Ley de la Renta).

2.- Al respecto, el inciso final del numeral XVI, del artículo tercero, de las normas transitorias de la Ley N° 20.780, dispuso, en lo relativo a los bienes raíces adquiridos hasta el 31 de diciembre de 2003, cualquiera sea la fecha de su enajenación, que el mayor valor debe determinarse considerando las disposiciones de la LIR, vigentes al 31 de diciembre de 2014.

Sobre este punto, y en lo referente a la fecha de adquisición del inmueble en cuestión, cabe hacer presente que, efectivamente, este Servicio ha sostenido, a través del Oficio Ord. N°3.331 de 1995 (reiterado mediante Oficio Ord. N°315 de 2004 y recientemente en la Circular N°44 de 2016), respecto de la fecha de adquisición de bienes por herencia, que, coincidiendo la fecha de la apertura de la sucesión con el día del fallecimiento

del causante, ese día es el que debe considerarse como fecha en que se produce la adquisición de los bienes por parte de los herederos que se los adjudican en la partición pertinente.

En ese orden, de acuerdo al texto vigente al 31 de diciembre de 2014 de letra b), del N°8, del artículo 17 de la LIR, el mayor valor que obtenga en la enajenación de su bien raíz, puede quedar sujeto al régimen general de tributación (con el IDPC e IGC o IA), o bien, siempre que se cumplan los requisitos legales establecidos al efecto, se considerará como un ingreso no constitutivo de renta. Las instrucciones pertinentes para determinar el régimen tributario aplicable, se encuentran en capítulo II, N°5 (pag. 16 y siguientes) de la Circular N°13 de 2014, las que no se transcriben por innecesario.

3.- No obstante lo expuesto, cabe advertir que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 17 N°8, inciso tercero, de la LIR, cuando las enajenaciones son efectuadas por contribuyentes que determinen el IDPC sobre renta efectiva, sean o no personas naturales, no se rigen por lo dispuesto en el N° 8, del artículo 17 de la LIR, debiendo gravarse el mayor valor que determinen con el IDPC e Impuesto Global Complementario (IGC) o Impuesto Adicional (IA), según corresponda, por tratarse de rentas clasificadas en el N° 5, del artículo 20 de la LIR, todo ello, independientemente de la fecha en que tales bienes hayan sido adquiridos y las personas a quienes los enajenen. Por lo mismo, a estos contribuyentes tampoco les resulta aplicable lo dispuesto en el numeral XVI, del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780. Se hace presente que para quedar excluido de la tributación especial prescrita en el artículo 17 N°8 de la LIR, no basta que el contribuyente determine rentas efectivas, sino que es necesario que aquel determine un IDPC sobre renta efectiva (Oficio Ord. N° 473 de 2018).

4.- Ahora bien, en lo que dice relación con su solicitud de calificar, a priori, como "ingreso no constitutivo de renta" el mayor valor que obtenga en la venta del bien raíz que proyecta formalizar, cumpla con informar que los antecedentes fácticos de las operaciones de los contribuyentes que tengan eventuales incidencia tributarias son revisados y ponderados en la oportunidad de fiscalización correspondiente, por ser una facultad delegada de quien suscribe dirimir estos asuntos prácticos, propios de fiscalización, sin que sea posible abocarse por este medio a su conocimiento.

5.- Finalmente, se hace presente que las instrucciones y jurisprudencia administrativa emitida sobre el tema en referencia, especialmente la citada, se encuentra disponibles en el sitio web de este Servicio, [www.sii.cl](http://www.sii.cl).

Saluda a Ud.,



**CHRISTIAN SOTO TORRES**  
**DIRECTOR REGIONAL**



PGQ/EWR

**Distribución**

Secretaría Depto. Jdco.