



Sin pago de impuestos y sin necesidad de acreditar rentas para el comprador

Una posibilidad de traspasar bienes inmuebles a los hijos

Estimados:

No es que estemos descubriendo la pócima de la juventud eterna, sino que simplemente les estamos regalando un concepto que el Servicio de Impuestos Internos ha validado, quizás en forma reiterada, pero que pasa “piola” y evita que tengamos problemas derivados de una actuación que no corresponda, cuando en el caso de poseer un bien raíz acogido a las normas del DFL N° 2, comprado nuevo (somos los primeros titulares), podemos realizar la donación de éste a uno de nuestros hijos (o terceros), sin que ello signifique un problema de renta para los hijos o de justificación de rentas, ya que no requiere de pago: “una donación libre de impuesto”.

Situaciones que han quedado fuera de lugar:

1. No se pueden realizar ventas a precios muy bajos, por lo que cualquier transacción de venta debe estar a lo menos a valor de avalúo fiscal;
2. Si quisiéramos vender un bien y el pago lo realizan con un pago de una renta vitalicia, ello es renta para el receptor de las mensualidades (o sea, el vendedor debe tributar por la renta vitalicia que percibe; ver correo anterior que se adjunta).
3. El vender la nuda propiedad, puede ser una opción, pero igualmente hay que dejar establecido un precio, la forma de pago y por ende la justificación de los recursos con los cuales el comprador realiza la inversión.

Por ello, el óptimo lo debe analizar cada una de las personas, pero en vez de realizar un préstamo a nombre del hijo (el que se debería pagar en algún momento), si tengo los recursos acreditados (blancos), me compro un bien raíz nuevo, acogido a las normas del DFL N° 2, para luego enajenarlo pero no como venta a uno de mis hijos, sino como una donación (con ello no hay recursos que deba justificar el beneficiario, ni tampoco hay habitualidad en la venta, considerando que no existe, pudiendo hacer la operación al valor real, ya que no paga impuesto de herencia y donaciones).

El viejito pascuero existe!!!! Póngale cartas, pero háganlo debidamente asesorados, para que no cometan errores.

No se olviden que la última modificación al DFL N° 2 es que las personas no pueden tener más de dos inmuebles acogidos a las franquicias (por ello, hay que comprar el bien, acogerlo a la franquicia y luego donarlo; ello implica que no puede tener más de dos; luego de la donación puedo volver a compra otro, siguiendo dentro de la norma que me permite utilizar el beneficio y también al beneficiario).

A los beneficios para las “viviendas económicas” que contempla el presente decreto con fuerza de ley, solamente podrán acogerse las personas naturales, respecto de un máximo de dos viviendas que adquieran, nuevas o usadas. En caso que posean más de dos “viviendas económicas”, los beneficios solamente procederán respecto de las dos de dichas viviendas que tengan una data de adquisición anterior. Esta limitante se aplicará para las personas naturales que adquieran la totalidad del derecho real de dominio sobre el inmueble o una cuota del dominio en conjunto con otros comuneros (inciso segundo del art. 1 del DFL N° 2).

El beneficio concreto de no pago de impuesto de Herencia y Donaciones es establecido en el siguiente artículo, del DFL N° 2:

ARTÍCULO 16º.- Las "viviendas económicas" y los derechos reales constituidos en ellas, que se transmitan en sucesión por causa de muerte o sean objeto de donación, serán excluidos de la aplicación de Impuesto de Herencias, Asignaciones y Donaciones, y su adjudicación no estará afecta al impuesto establecido en el N° 10 del artículo 7º del decreto con fuerza de ley N° 371, de 1953.

Las exenciones establecidas en el inciso anterior se aplicarán únicamente cuando los causantes o donantes **hayan construido las viviendas económicas o las hayan adquirido en primera transferencia**, y en el primero de los casos siempre que el causante las haya construido o adquirido con anterioridad de a lo menos 6 meses, a la fecha del fallecimiento.

Por último, el artículo que posibilita la mantención del beneficio al beneficiario de la donación, quedó redactado, en su inciso primero, de la siguiente forma después de la última modificación:

ARTÍCULO 18º.- Aprobado un permiso para edificación de "vivienda económica", dicho permiso será reducido a escritura pública que firmarán el Tesorero Comunal respectivo, en representación del Estado, y el interesado. Esta escritura tendrá el carácter de un contrato, en el cual se entenderán incorporadas de pleno derecho las franquicias, exenciones y beneficios del presente decreto con fuerza de ley, y, en consecuencia, la persona natural (25) acogida a sus disposiciones, así como sus sucesores **o causa-habientes a cualquier título**, con las limitaciones establecidas en el artículo 1º, (26) gozarán en forma permanente de los privilegios indicados, no obstante cualquier modificación posterior que puedan sufrir parcial o totalmente las disposiciones referidas.

En resumen, puedo comprar y donar a sus hijos (también a un tercero, como un primo, prima, amigo o amiga), aún antes de seis meses, ya que no hay prohibición de fecha, pero siempre y cuando en el momento de la enajenación el bien esté acogido a las normas del DFL N° 2, es decir, **tiene que ser nuevo** (adquirido en primera transferencia) y no debo tener más de dos. Pero lo más importante es que la donación debe beneficiar a un "sucesor" que no tenga más de un bien acogido a la franquicia, ya que de lo contrario no se podrá aplicar el beneficio de liberación del impuesto a la donación (con la donación completaría dos; si ya tiene dos, entonces se aplicaría impuesto a la Donación).

Nota: En la Ley de Herencia y Donaciones, los que están gravados son los donatarios o asignatarios y no el donante o causante (el que dona o el fallecido, respectivamente).

El último oficio emitido por el SII sobre la materia, es el siguiente:

RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. – D.F.L. N° 2, ART 16°, ART. 18° – LEY N° 16.742, DE 1968, ART. 78°, LETRA F) – LEY N° 20.455, DE 2010 – CIRCULAR N° 57, DE 2010. (ORD. N° 2434, DE 28.12.2010)

DONACIÓN ACOGIDA A LOS BENEFICIOS DEL ARTÍCULO 16 DEL DFL N° 2 DE 1959 – SENTIDO Y ALCANCE DEL ARTÍCULO 18 DEL MISMO TEXTO LEGAL, VIGENTE A LA FECHA DE PRESENTARSE LA CONSULTA – LAS "VIVIENDAS ECONÓMICAS" Y LOS DERECHOS REALES CONSTITUIDOS EN ELLAS, QUE SE TRANSMITAN EN SUCESIÓN POR CAUSA DE MUERTE O SEAN OBJETO DE DONACIÓN, SERÁN EXCLUIDOS DE LA APLICACIÓN DE IMPUESTO DE HERENCIAS, ASIGNACIONES Y DONACIONES – REQUISITOS – INSTRUCCIONES IMPARTIDAS POR EL SERVICIO.

Solicita confirmar que la donación descrita a continuación se beneficia con la exención del artículo 16 del Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959 (en adelante 'DFL N°2'), y que no se aplican las limitaciones establecidas en el inciso segundo de dicha disposición legal.

I. ANTECEDENTES

La señora XXX desea donar a sus hijos la nuda propiedad de un inmueble que adquirió en dominio mediante escritura pública de fecha xxx de xx de 1976 y se acogió a los beneficios, exenciones y franquicias que consultaba en su época el DFL N° 2.

Al xx de xx de 1965, fecha de recepción final de la propiedad, el artículo 16 del DFL N° 2 excluía de la aplicación del Impuesto sobre las Herencias, Asignaciones y Donaciones, a las viviendas económicas y los derechos reales constituidos en ellas que fuesen objeto de algunos de sus hechos gravados, sin limitación alguna.

Dicha exención fue limitada en 1968, agregándose un nuevo inciso y restringiendo su aplicación a los causantes o donantes que hubieran construido las viviendas económicas o las hayan adquirido en primera transferencia.

En su opinión, esta última modificación no le sería aplicable porque el artículo 18 del mismo DFL N° 2, en su concepto, confiere invariabilidad tributaria de franquicias, exenciones y beneficios, no sólo al titular primitivo del permiso de edificación, sino también a sus sucesores, ya sea a título gratuito u oneroso. Por lo anterior, al detentar la calidad de sucesora de quien originalmente se acogió a las disposiciones del DFL N°2, se aplicaría a su respecto el texto vigente al año 1965, que no contenía la restricción del actual artículo 16, inciso segundo.

II. ANÁLISIS

El artículo 16 del DFL N° 2 establece que las "viviendas económicas" y los derechos reales constituidos en ellas, que se transmitan en sucesión por causa de muerte **o sean objeto de donación**, serán excluidos de la aplicación de Impuesto de Herencias, Asignaciones y Donaciones, y su adjudicación no estará afecta al impuesto establecido en el N° 10 del artículo 7° del DFL N° 2 N° 371, de 1953.

Dicha exención fue limitada en 1968 por el artículo 78, letra f) de la Ley N°16.742, que introdujo el inciso 2° del artículo 16 citado.

Por su parte, el artículo 18, vigente al momento de presentar la consulta, disponía que, "aprobado un permiso para edificación de 'vivienda económica', dicho permiso será reducido a escritura pública que firmarán el Tesorero Comunal respectivo, en representación del Estado, y el interesado. Esta escritura tendrá el carácter de un contrato, en el cual se entenderán incorporadas de pleno derecho las franquicias, exenciones y beneficios del presente DFL N° 2, y, en consecuencia, la persona natural o jurídica acogida a sus disposiciones, así como sus sucesores **o causa-habientes a cualquier título**, gozarán en forma permanente de los privilegios indicados, no obstante cualquier modificación posterior que puedan sufrir parcial o totalmente las disposiciones referidas."

De los documentos acompañados y los hechos expuestos en la presentación, se desprende que el permiso de edificación de la propiedad indicada fue reducido a escritura pública el año 1963, acogiéndose en dicho acto al DFL N°2. Por su parte, la vivienda se terminó de construir en 1965, año en el cual la donación de la misma estaba liberada de este impuesto sin restricción alguna, por así disponerlo el artículo 16 de dicho DFL N° 2, que sólo fuera modificado el año 1968. Con posterioridad, la propiedad fue adquirida por su actual propietaria el año 1976, quien concluye tener la calidad de sucesora a título oneroso del primer dueño de la propiedad, por lo que se aplicaría a su respecto el texto original de esta norma legal, según el cual, la donación que efectúe de la propiedad en cuestión, no estará afecta a este impuesto.

Sobre el particular, el aspecto central a resolver es determinar el sentido y alcance de las expresiones "sucesores o causa-habientes a cualquier título" en el contexto del artículo 18 citado.

Desde el punto de vista jurídico, la palabra 'sucesión' o 'suceder', tiene un sentido amplio y otro restringido. El sentido lato de la palabra sucesión significa entrar una persona o cosa en lugar de otra o seguirse de ella. En este sentido es sucesor, el que entra o sobreviene en los derechos de otro; siendo sucesor universal el que sucede a otro en todos sus bienes



transmisibles; y sucesor particular o a título singular, el que sucede o se subroga a otro en alguna cosa que ha adquirido de él por causa de venta, permuta, donación, legado, etc. Por otro lado, en su sentido restringido, la voz sucesión designa la sucesión o transmisión de los bienes por causa de muerte. En esta acepción la palabra sucesión, usada sola, designa la sucesión por causa de muerte.

En efecto, algunas disposiciones del Código Civil dan cuenta del uso de la palabra 'sucesión' o 'suceder' en su sentido amplio, por ejemplo, los artículos 407, 900 y 1961. Pero en otros casos el Código la utiliza inequívocamente en un sentido restringido, como por ejemplo su artículo 951 que expresa, "se sucede a una persona difunta a título universal o a título singular". En general todo el libro tercero del Código Civil ocupa este alcance.

Esta misma dualidad exhiben también las acepciones de la palabra 'suceder' en el diccionario de la RAE, que además de las indicadas en la presentación, consulta otras dos acepciones que destacan su sentido restringido, a saber:

- a) Descendencia o procedencia de un progenitor
- b) Conjunto de bienes, derechos y obligaciones transmisibles a un heredero o legatario

Asimismo, el causahabiente es aquella persona natural o jurídica que ha sucedido o sustituido a otra, el causante, por cualquier título jurídico en el derecho de otra. La sucesión o sustitución puede haberse producido por acto entre vivos o por causa de muerte.

Por otra parte, sin perjuicio de los diversos significados de la palabra sucesión, cabe tener presente que jurídicamente el sucesor o causahabiente puede serlo a diferentes títulos: universal o singular, originario o derivativo, gratuito u oneroso.

De esta manera, considerando que el citado artículo 18 se refería indistintamente a las personas naturales o jurídicas, este Servicio es de opinión que la expresión 'y sus sucesores o causa-habientes a cualquier título' debe entenderse en un sentido amplio y que, en principio, el beneficio procede respecto de las personas que a cualquier título sucedan a quienes suscribieron el contrato a que se refiere, sean sucesores por acto entre vivos o por causa de muerte.

Con todo, y no obstante el sentido amplio que cabe dar a la expresión 'sucesores', empleada en el artículo 18 del DFL N° 2, es necesario referirse al alcance de las modificaciones introducidas a dicho precepto por el artículo 8° de la Ley N° 20.455 respecto de las viviendas económicas que se adquieran una vez vigentes esas modificaciones.

Conforme al nuevo texto del artículo 18, se entienden incorporadas las franquicias, exenciones y beneficios respecto de la persona natural acogida a sus disposiciones, así como sus sucesores o causa-habientes a cualquier título, 'con las limitaciones establecidas en el artículo 1°'.

El nuevo inciso segundo del artículo 1° dispone que a los beneficios del DFL N° 2 solamente podrán acogerse las personas naturales respecto de un máximo de dos viviendas que adquieran, nuevas o usadas, excepto las que adquieran por sucesión por causa de muerte, las que no se consideran para calcular el límite máximo de dos viviendas económicas (nuevo inciso segundo del artículo 18).

Por tanto y de acuerdo a los antecedentes, una vez entrada en vigencia las modificaciones dispuestas por la ley 20.455, los beneficiarios o donatarios de doña Teresa Valdés **adquirirán por acto entre vivos**, y no por sucesión por causa de muerte, de modo que podrán acceder o no a los beneficios que consagra el DFL N° 2 dependiendo de si a su respecto han agotado el límite máximo de dos viviendas económicas. **En otras palabras, los beneficiarios o donatarios estarán o no gravados con impuesto a las Herencias, Asignaciones y Donaciones dependiendo de si, a su respecto, han excedido o no el límite máximo de dos viviendas económicas por persona natural.**



III. CONCLUSIONES

En consecuencia, se informa que la donación a que se refiere la presentación, puede acogerse a los beneficios del inciso primero del artículo 16 del DFL N° 2 citado, en la medida que efectivamente el permiso para edificación del bien raíz indicado y su reducción a escritura pública, se haya efectuado con anterioridad a la entrada en vigencia del inciso segundo del artículo 16 citado, y la donante sea la sucesora o causahabiente del propietario que suscribió la correspondiente escritura con el Tesorero Comunal respectivo, según lo dispuesto en el artículo 18 referido, en los términos expuestos en este oficio. Lo anterior es sin perjuicio de la aplicación de las normas de la ley N° 20.455 que introdujo modificaciones al DFL N° 2.

JUAN ALBERTO ROJAS BARRANTI

DIRECTOR SUBROGANTE

Oficio N° 2434, de 28.12.2010

Subdirección Normativa

Depto. de Técnica Tributaria

Como dice una publicidad: “conduzca con precaución”, ya que puede cometer alguna omisión que lo deje fuera de participar en el reparto de regalos....



OMAR A. REYES RÍOS

Ricardo Lyon 222, Of 703, Providencia

Fono: 562 270 1000 • www.circuloverde.cl