

¿Cómo se grava la venta que hace una persona natural de un inmueble adquirido por herencia con los impuestos de IVA y Renta?

Estimados(as):

Los llamamos a tener cuidado con la evaluación de la tributación que afecte a una venta de bienes raíces no agrícolas o de cuotas o derechos sobre ellos, dado que se pueden llevar una desagradable sorpresa al determinar la tributación que les correspondería cumplir por el mayor valor obtenido en la transacción.

1. Tratamiento frente al IVA

Hay publicado un reciente oficio por parte del SII donde se da respuesta a la consulta que hace un contribuyente que es parte de una comunidad hereditaria que desea vender un bien raíz recibido en herencia antes del año desde el fallecimiento del causante, frente a la aplicación del IVA http://www.sii.cl/normativa_legislacion/jurisprudencia_administrativa/ley_impuesto_ventas/2017/ley_impuesto_ventas_jadm2017.htm, oficio N° 2.359 de 26/10/2017. La respuesta es la siguiente:

“La venta de un inmueble hereditario efectuada por la respectiva sucesión, no se encuentra gravada con IVA, atendido que la comunidad hereditaria no es un “vendedor” en los términos del artículo 2°, N°3 del D.L. N° 825, de 1974.

Lo anterior, por cuanto los bienes comprendidos en la herencia en ningún caso son adquiridos con ánimo de reventa, requisito que el artículo 4 del Reglamento exige para calificar la habitualidad en las ventas de un contribuyente y, por tanto, a éste como “vendedor”, atendido que el único acto en el cual existe un ánimo por parte de los herederos al adquirir –la aceptación de la herencia– tiene efectos sobre una universalidad jurídica o una cuota de ésta, como objeto del derecho real de herencia, la cual constituye un todo distinto de los bienes individuales que la componen.”

En otras palabras, no importa si la venta se hace o no antes del año, para efectos de la aplicación del IVA, dicha enajenación no cumple los requisitos para gravar con IVA la operación.

Se complementa lo anterior con lo indicado en el oficio N° 2.391, de 06.11.2017, que se refiere al mismo tema como “venta de derechos hereditarios de un bien inmueble” que se realiza antes del año, indicando:

“En relación al concepto citado, cabe considerar que el coasignatario que vende o cede su derecho en la herencia no transfiere propiedad alguna en particular, sino su cuota en dicha universalidad, especialmente para que el cesionario pueda pedir, con arreglo al artículo 1320 del Código Civil, la partición e intervenir en ella, con la finalidad de liquidar esa porción y se la entere con bienes singulares o con los valores que podrían haber correspondido a su cedente y vendedor[2].

Además de lo anterior, parte de la doctrina considera que la herencia, como universalidad jurídica que es, no puede ser calificada de inmueble, aunque comprenda bienes raíces, ni tampoco de mueble, siendo, el derecho real de herencia, distinto al derecho de dominio sobre cada una de las especies que la componen.

De lo expuesto, cabe concluir a juicio de esta Dirección que la venta de derechos hereditarios no verifica los elementos del hecho gravado “venta” para efectos de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, de tal manera que no constituye una operación gravada con dicho impuesto.

...

En base a lo anterior, a juicio de esta Dirección, la aceptación de la herencia constituye la manifestación de un ánimo distinto de aquél a que se refiere el artículo 4°, inciso primero, del D.S. N° 55 de 1977, Reglamento de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, toda vez que dice relación con una universalidad jurídica o cuota de ésta (como objeto del derecho real de herencia), y que constituye un todo distinto de los bienes individuales que la componen, sin que puedan derivarse consecuencias particulares respecto de éstos.

De esta forma, no resulta posible sostener, en caso alguno, que los herederos adquieran bienes particulares comprendidos en la herencia con ánimo de reventa, requisito indispensable para que una eventual venta, por parte de la comunidad hereditaria, se encuentre gravada, conforme exige el artículo 2°, N°3 del D.L. N° 825, de 1974.”

Por el contrario, si el activo inmueble hubiese sido adquirido en forma normal (compra) y se vende antes del año, por parte de una persona natural, ello sí estará gravado con IVA en base a una presunción legal, lo que puede ser desvirtuado por el contribuyente, según lo indicado en el oficio N° 2240, de 17.10.2017, cuya parte final indica lo siguiente:

“Del análisis precedente se concluye que si la consultante, persona natural, sin giro inmobiliario y no contribuyente de IVA, vende un inmueble de su propiedad antes de un año contado desde la adquisición del mismo, dicha venta se encontraría gravada con Impuesto al Valor Agregado, en virtud de la presunción de habitualidad contenida en el Art. 2, N° 3, del D.L. N° 825. No obstante, se reitera que, al ser una presunción simplemente legal, puede ser desvirtuada por el contribuyente.

Ahora bien, en caso de que la operación se encuentre gravada con el tributo en comento, el inmueble transferido tendría la calidad de usado, ya que sin perjuicio que quien vende es considerada “vendedor”, por una presunción de habitualidad, no lo sería conforme a las normas generales contenidas en el Art. 2°, N° 3, respecto de dicha venta. Por lo tanto, para efectos de lo señalado en Ord. 3220, de 2016, debe entenderse que dicho bien salió del ámbito de los vendedores habituales de inmuebles, adquiriendo la calidad de “usado” cuando fue transferido a la consultante.

Así las cosas, si ésta no soportó IVA en la adquisición del inmueble, procede aplicar la base imponible contenida en el Art. 16°, letra g), del D.L. N° 825, para efectos de determinar el Impuesto al Valor Agregado que afectaría a la operación.”

La forma de desvirtuar el cobro es indicar que no es habitual en este tipo de transacción y demostrar que no lo adquirió con el ánimo de realizar una venta, es decir, no cumple el requisito de ser considerado “vendedor” para la norma del IVA.

2.- Tratamiento frente al Impuesto a la Renta

Aquí si hay diferencias, ya que la tributación varía considerando al contribuyente vendedor y lo dispuesto en el art. 17 N°8 letra b) de la Ley de la Renta, que se aplica a la **“enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad, efectuada por personas naturales”**, los cuales están afectos a un impuesto en calidad de único del 10% sobre el mayor valor

determinado (precio de venta menos costo actualizado de compra y mejoras, siempre que éstas hayan sido informadas al SII para el cobro de contribuciones).

Sin embargo, lo anterior no se aplicará:

- Si el vendedor tiene relación con el comprador (socios o accionista o cónyuge o parientes ascendientes o descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad y otros casos detallados en la norma legal), la tributación es la general por el mayor valor obtenido (impuesto de Primera Categoría e Impuesto adicional), y
- Si el vendedor está, en el año de venta de los bienes indicados, afecto a impuesto de Primera Categoría sobre “rentas efectivas”, también se aplica la tributación general sobre el mayor valor determinado.

Lo anterior lo podemos ejemplarizar en un caso indicado en el oficio N° 2299, de 23.10.2017 http://www.sii.cl/normativa_legislacion/jurisprudencia_administrativa/ley_impuesto_renta/2017/ley_impuest_o_renta_jadm2017.htm que en la parte pertinente indica lo siguiente:

“3. Ahora bien, las enajenaciones de bienes raíces agrícolas o no agrícolas, situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes poseídos en comunidad, efectuadas a partir del 1° de enero de 2017, por contribuyentes que determinen el IDPC sobre rentas efectivas, sean o no personas naturales, no se rigen por lo dispuesto en la letra b), del N° 8, del artículo 17 de la LIR, vigente a dicha fecha, ni por lo dispuesto en el numeral XVI, del artículo tercero.- de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780 – disposición que contiene una norma de excepción aplicable a los bienes raíces adquiridos antes del 1° de enero de 2004, entre otras normas–, por cuanto ambas se aplican, de acuerdo a su texto expreso, a personas naturales que no determinen IDPC sobre rentas efectivas. Por lo anterior, el mayor valor obtenido en las aludidas enajenaciones, realizadas por contribuyentes que determinen el IDPC sobre rentas efectivas, deberá gravarse conforme a las reglas del Título II de la LIR, con el IDPC e IGC o Impuesto Adicional (IA), según corresponda, por tratarse de rentas clasificadas en el N° 5, del artículo 20 de dicho cuerpo legal, todo ello, independientemente de la fecha en que tales bienes hayan sido adquiridos y las personas a quiénes los enajenen.

Las instrucciones de este Servicio sobre la materia fueron impartidas mediante la Circular N°44 de 2016.

4. Cabe precisar, para efectos de lo indicado en el N° 3 precedente y conforme a la referida Circular, que se entiende que un contribuyente determina el IDPC sobre rentas efectivas cuando durante el ejercicio en que efectúa la enajenación del bien raíz situado en Chile, o de los derechos o cuotas respecto de tal bien raíz poseído en comunidad, tiene giro comercial o industrial o desarrolla una actividad de primera categoría, de aquellas clasificadas en el artículo 20 de la LIR, gravada con el IDPC (no exenta), las que determina sujeto al régimen de la letra A) o B), del artículo 14 de la LIR; o al régimen de la letra A.-, del artículo 14 ter de la misma ley; o no las determina sobre la base de un balance general según contabilidad completa, considerándose incluido en el N° 1, la letra C), del artículo 14 de la LIR.”

Dado lo anterior, la recomendación es realizar adecuadamente el análisis de los efectos que tiene una transacción de enajenación de bienes raíces o derechos o cuotas sobre ellos, considerando que dependerá de la situación de cada enajenante y no se puede concluir en forma genérica que ellos están afectos a las normas más beneficiosas que se mantienen para las personas naturales que tienen un impuesto único del 10% y que también pueden rebajar hasta 8.000 UF como valor único antes de fijar la base del mencionado impuesto. Si no cumplen ciertos requisitos, esos contribuyentes quedan gravados con el impuesto Global Complementario y el Impuesto de Primera Categoría por el mayor valor sin la rebaja de las 8.000 UF referidas y también sin considerar las mejoras que pudiesen acreditar haber realizado al bien que se vende al calcular el mayor valor.

Se advierte también que la norma nueva afecta a las ventas de bienes adquiridos a partir del año 2004. Pero, para fijar la fecha de adquisición no deben considerar la fecha de la escritura, sino **la fecha de inscripción de ésta en el Registro de Bienes Raíces** (recién analizamos un caso que la escritura es de finales de 2003, pero la inscripción es del año 2004, por lo tanto está afecto a las nuevas normas que rigen a partir del 01.01.2017). Los bienes cuyo dominio es de antes del 01.01.2003 no pagan ningún impuesto, si la venta está realizada por una persona natural a un comprador no relacionado, sin importar el monto del mayor valor.

Podemos analizar la situación descrita en el oficio N° 406, de 21.02.2017 que indica lo siguiente (lo remarcado es nuestro)

http://www.sii.cl/normativa_legislacion/jurisprudencia_administrativa/ley_impuesto_ventas/2017/ja406.htm:

“Sin embargo, a partir del 1° de enero de 2017, la letra b), del N° 8, del artículo 17 de la LIR, sustituida por la Ley N° 20.780, en concordancia con el numeral XVI del artículo tercero de las disposiciones transitorias de dicha ley, ambos modificados a su vez por la Ley N° 20.899, regulan el tratamiento tributario del mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas sobre dichos bienes raíces poseídos en comunidad, que efectúen personas naturales que no determinen IDPC sobre rentas efectivas, estableciendo al efecto una serie de normas tanto en relación a la determinación del resultado de la operación, como al régimen de tributación aplicable al mismo.

A. En lo que dice relación con la determinación del resultado de la operación y, en particular, con la determinación del costo tributario, es posible efectuar las siguientes distinciones:

*1. Tratándose de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas sobre dichos bienes raíces poseídos en comunidad, **adquiridos antes del 1° de enero de 2004**, cualquiera sea la fecha de su enajenación, la determinación del costo tributario se sujetará a las disposiciones de la LIR según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014, esto es, el costo tributario de dichos bienes será equivalente al valor de adquisición de los mismos debidamente reajustado.*

*2. Tratándose de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas sobre dichos bienes raíces poseídos en comunidad, **adquiridos a partir del 1° de enero de 2004 y hasta el 28 de septiembre de 2014**, siempre que su enajenación se efectúe a contar del 1° de enero de 2017, el enajenante podrá optar entre cualquiera de los siguientes costos tributarios, en la medida que cumpla los requisitos para ello:*

a) El valor inicial de adquisición más los desembolsos incurridos en mejoras que hayan aumentado el valor venal del inmueble, reajustados de acuerdo a la variación del IPC entre el mes anterior al de la adquisición o a aquel en que la obra se encuentre en condiciones de ser usada, respectivamente, y el mes anterior al de la enajenación. Las señaladas mejoras pueden haber sido efectuadas por el mismo enajenante o por un tercero, siempre que en este último caso hayan pasado a formar parte de la propiedad del enajenante, y deben haber sido declaradas en la oportunidad que corresponda ante este Servicio, para ser incorporadas en la determinación del avalúo fiscal respectivo para los fines del impuesto territorial, con anterioridad a la enajenación, en la forma señalada en la Resolución Exenta N° 80 de 2015.

b) El avalúo fiscal vigente al 1° de enero de 2017, debidamente reajustado.

c) El valor de mercado determinado al 29 de septiembre de 2014, debidamente reajustado, acreditado fehacientemente e informado a este Servicio hasta el 30 de junio de 2016, en la forma establecida en la Resolución Exenta N° 29 de 2016.

*3. Tratándose de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas sobre dichos bienes raíces poseídos en comunidad, **adquiridos a partir del 29 de septiembre de 2014 en adelante**, siempre que su*

enajenación se efectúe a contar del 1° de enero de 2017, el enajenante podrá considerar como costo tributario el indicado en la letra a), del N° 2 precedente.

B. En lo que dice relación con el régimen de tributación aplicable, es posible, asimismo, efectuar las siguientes distinciones:

1. Tratándose del mayor valor obtenido en la enajenación de los bienes indicados en el N° 1, de la letra A anterior, efectuada por personas naturales que no sean contribuyentes del IDPC que declaren su renta efectiva, el régimen de tributación aplicable al señalado mayor valor se sujetará a las disposiciones de la LIR según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014, esto es, constituirá un INR sin límite de monto o se gravará con IDPC e IGC o IA, según corresponda, en la medida que se cumplan los requisitos que el indicado texto legal dispone.

2. Tratándose del mayor valor obtenido en la enajenación de los bienes indicados en los N°s 2 y 3, de la letra A anterior, efectuada por personas naturales que no sean contribuyentes del IDPC que declaren su renta efectiva, el régimen de tributación aplicable al señalado mayor valor será el siguiente:

a) Si la enajenación se efectúa a un no relacionado y ésta se realiza habiendo transcurrido los siguientes plazos, el mayor valor constituirá un INR hasta el límite de 8.000 UF, considerando el valor de dicha unidad al término del ejercicio en que tenga lugar la enajenación:

i. Tratándose de bienes raíces, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, que resulten de la subdivisión de terrenos urbanos o rurales, la enajenación debe ser realizada habiendo transcurrido un plazo superior a cuatro años contado desde la adquisición del bien raíz que fue subdividido o de derechos o cuotas que recaen sobre éste.

ii. Tratándose de la venta de edificios por pisos o departamentos construidos por el contribuyente, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en la comunidad constructora, la enajenación debe ser realizada habiendo transcurrido un plazo superior a cuatro años contado desde su construcción.

iii. Tratándose de bienes raíces no comprendidos en las dos hipótesis anteriores, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, la enajenación debe ser realizada habiendo transcurrido un plazo igual o superior a un año contado desde su adquisición.

Se debe tener en consideración para efecto de computar los plazos referidos en la letra precedente, que si la convención que sirve de título para transferir el dominio, esto es, para enajenar, se celebra en cumplimiento de cualquier otro acto o contrato que tenga por objeto suscribir, precisamente, dicha convención, el plazo correspondiente se computará desde la fecha de celebración de dicho acto o contrato.

Por otra parte, y en lo que dice relación con el referido límite de 8.000 UF, cabe indicar que aquel se determinará considerando todas las enajenaciones que se efectúen a partir del 1° de enero de 2017 y que cumplan con los requisitos precedentemente indicados. En otras palabras, a partir del 1° de enero de 2017, el mayor valor obtenido por dichos contribuyentes irá sumándose y gozando de carácter de un INR hasta completar el límite de 8.000 UF, independiente del número de bienes raíces o de derechos o cuotas sobre éstos que sean de su propiedad, del número de enajenaciones que de dichos bienes hayan efectuado, o de los ejercicios comerciales en que se hayan efectuado las referidas enajenaciones (no existe plazo para efectos de agotar dicho límite).

Conclusión:

Con lo anterior, se puede concluir que lo que determina el sistema de tributación al cual estará afecto lo marca la “fecha de adquisición”, no hablando de construcción, por lo que hasta aquí la situación analizada estaría **no gravada con ningún impuesto a la renta**, sin importar la cuantía de la operación (obviamente no debe ser realizada con un relacionado), siempre que la propiedad **efectivamente se haya adquirido antes del 01.01.2004** (escritura inscrita en el Conservador antes de esa fecha) y sea de una persona natural que no tributa por su renta efectiva en Primera Categoría.

Saludos,



OMAR A. REYES RÍOS

Ricardo Lyon 222, Of 703, Providencia

Fono: +56 222 701 000 • www.circuloverde.cl