

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 5 – LEY N° 20.780 – ART. TERCERO
TRANSITORIO — CÓDIGO TRIBUTARIO – ART. 69 – CIRCULAR N° 43 DE 2021
(ORD. N° 190, DE 19.01.2023).**

Tributación del mayor valor en la venta de bienes raíces pertenecientes a una comunidad hereditaria.

De acuerdo con su presentación, una persona natural dueña de 3 bienes raíces falleció el año 2000 y los transmitió a sus herederos, quienes adquirieron el dominio de los inmuebles antes del 1° de enero del 2004, sin que ninguno de ellos declare su renta efectiva en la primera categoría.

Tras agregar que los herederos formaron una comunidad hereditaria que tiene registrada en su contabilidad los bienes raíces heredados, declarando el impuesto de primera categoría (IDPC) sobre renta efectiva determinada mediante contabilidad completa, y que desean enajenar los inmuebles que forman parte de la comunidad hereditaria, consulta si:

- 1) Los comuneros enajenan todo o parte de los derechos de la comunidad hereditaria, el mayor valor obtenido se considera un ingreso no renta conforme al artículo tercero transitorio, numeral XVI, de la Ley N° 20.780, y en el artículo vigésimo tercero transitorio de la ley N° 21.210; o, por el contrario, dicho mayor valor debe tributar.
- 2) Una vez enajenados todos los derechos de los comuneros, se debe dar aviso de término de giro por la comunidad hereditaria de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) o no es necesario dar dicho aviso.

Al respecto se informa que en la venta de bienes raíces poseídos en comunidad cada comunero vende su cuota en los bienes raíces comunes, por lo que las consecuencias tributarias del mayor valor obtenido por los comuneros dependerán del tipo de contribuyente de que se trate¹. De esta forma y respondiendo lo consultado:

- 1) Si los comuneros son personas naturales que no determinan el IDPC sobre rentas efectivas, y adquirieron los bienes raíces antes del 1° de enero de 2004, les son aplicables las reglas contenidas en el inciso final del N° iii) del numeral XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780, sin que deban tributar por el mayor obtenido en la enajenación de sus cuotas en los bienes raíces poseídos en comunidad².
- 2) Si la comunidad hereditaria decide continuar con su giro una vez transcurrido el plazo de 3 años que establece el inciso tercero del artículo 5 de la LIR y – con posterioridad a ello – es liquidada por los comuneros, deberá dar aviso de término de giro en la forma que prescribe el artículo 69 del Código Tributario³.

**HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR**

Oficio N° 190, del 19-01-2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos

¹ Ver Oficio N° 1.264 de 1997.

² Las instrucciones sobre la materia se encuentran contenidas en la Circular N° 43 de 2021.

³ Ver Oficio N° 3437 de 2022.