

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 17 N° 8 – LEY N° 20.780,
ART. TERCERO TRANSITORIO N° XVI – REGLAMENTO DEL REGISTRO
CONSERVATORIO DE BIENES RAÍCES – CIRCULAR N° 44 DE 2016
(ORD. N° 1124 DE 09.06.2020).**

Tratamiento tributario de la enajenación de inmueble anotado en el libro Repertorio del Conservador de Bienes Raíces antes del año 2004.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el tratamiento tributario de la enajenación de un inmueble cuya anotación en el libro Repertorio del Conservador de Bienes Raíces es anterior al 31 de diciembre de 2003.

I ANTECEDENTES

De acuerdo a su presentación, una persona natural contribuyente de Impuesto Global Complementario (IGC), que sólo ha tenido y mantiene domicilio y residencia en Chile, adquirió un inmueble mediante una compraventa celebrada por escritura pública de fecha 23 de diciembre de 2003.

El día 24 de diciembre de 2003 requirió la inscripción del inmueble a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces (CBR) de Santiago. Debido a los reparos efectuados por el CBR, la escritura pública fue devuelta al comprador, quién los subsanó y la reingresó con fecha 29 de diciembre de 2003, todo lo cual quedó constancia en el libro Repertorio del CBR. El Conservador procedió a la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Registro de Propiedad, la cual quedó fechada 2 de enero de 2004.

El actual propietario del inmueble está evaluando enajenar el inmueble, para lo cual solicita aclarar el tratamiento tributario aplicable al mayor valor que pudiese generarse.

Señala que la legislación vigente¹ dispone que, por regla general, el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces tributa conforme a lo dispuesto en el N° 8 del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR). Excepcionalmente, rigen las disposiciones de la LIR, según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014, en lo que se refiere al mayor valor obtenido en las enajenaciones de inmuebles adquiridos antes del 1° de enero de 2004, de acuerdo al numeral XVI del artículo tercero de las disposiciones transitorias, de la Ley N° 20.780, que consagra un ingreso no renta en ciertos casos.

Citando a la Circular N° 44 de 2016 e invocando los artículos 15, 16 y 17 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, sostiene que la fecha de la adquisición del inmueble corresponde a la inscripción respectiva en el Registro de Propiedad del CBR, la cual, a su vez, obedece a aquella en que el respectivo título fue anotado en el Repertorio del CBR para su inscripción, por estricto orden cronológico de llegada.

Conforme al análisis planteado y las normas aludidas, solicita confirmar que, si el 24 de diciembre de 2003 un comprador presentó su título para que el Conservador lo inscribiera, habiéndose subsanado las observaciones mediante su reingreso el 29 de diciembre de ese año, en ésta última fecha el comprador adquirió dominio sobre el inmueble, no obstante que la respectiva anotación en el Repertorio se haya convertido en inscripción recién el 2 de enero de 2004; motivo por el cual dicho comprador podrá sujetar el mayor valor obtenido en la enajenación de tal bien raíz a las disposiciones de la LIR vigentes al 31 de diciembre de 2014.

II ANÁLISIS

El inciso final del numeral XVI² del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780, prescribe que el mayor valor obtenido en la enajenación de bienes raíces situados en Chile, o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, adquiridos antes del 1° de enero de 2004 y enajenados por los contribuyentes señalados en el inciso primero de dicha

¹ Se refiere a la legislación vigente a la fecha de la consulta, esto es, Ley sobre Impuesto a la Renta en su versión vigente hasta el 31.12.2019

² Se hace presente que el artículo vigésimo tercero transitorio de la Ley N° 21.210 prescribe que, para los efectos de lo dispuesto en el numeral XVI del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780, se entenderá que las operaciones a que se refiere la norma fueron realizadas por contribuyentes que determinaban el impuesto de primera categoría sobre rentas efectivas, si al momento de la enajenación, los bienes formaban parte del giro, actividades o negociaciones de su empresa individual.

norma, esto es, por personas naturales que no sean contribuyentes de IDPC que declaren su renta efectiva, se sujetará a las disposiciones de la LIR según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014.

La Circular N° 44 de 2016, en lo pertinente³, indica que tratándose de enajenaciones de bienes raíces situados en Chile o de derechos o cuotas respecto de tales bienes raíces poseídos en comunidad, efectuadas por personas naturales, se entenderá por fecha de adquisición o de enajenación la fecha de la inscripción respectiva. Habiendo operado la tradición como modo de adquirir el dominio, ya sea respecto del enajenante o del nuevo adquirente, deberá estarse a la fecha de la inscripción del respectivo título en el Registro de Propiedad del CBR, por cuanto dicha inscripción es la forma en que se lleva a cabo la tradición de los bienes raíces y la que fija, por tanto, la fecha de adquisición o de enajenación, según corresponda.

En la Circular se agrega que, en virtud de los artículos 21 a 31 y 65, del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, la fecha de inscripción corresponde a la fecha en que el respectivo título es anotado en el Repertorio del CBR para su inscripción, por estricto orden cronológico de llegada.

En lo tocante a la anotación del título en el Repertorio y la posterior inscripción en el Registro de Propiedad del CBR, la doctrina ha señalado que el Repertorio es el libro en el cual se deben anotar todos los títulos que se presenten al CBR, por orden cronológico de llegada, cualquiera sea su naturaleza. En el Repertorio se deja asiento o constancia de la presentación y recepción de un título para su inscripción.

De acuerdo al artículo 65 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, las anotaciones en el Repertorio se van efectuado por estricto orden de presentación y contienen las menciones indicadas en el artículo 24 de dicho Reglamento. Es en resumidas cuentas, un libro de ingreso⁴.

Después de anotado el título en el Repertorio, si el CBR estima que la inscripción es admisible, debe hacerla sin más trámite. Convertida la anotación en el Repertorio en una inscripción en el Registro de Propiedad del CBR, según lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, dicha inscripción surte efectos desde la fecha de la anotación en el Repertorio, operando retroactivamente⁵.

Si el Conservador considera que no es legalmente admisible, está obligado a devolver el título expresando en aquel y al margen del Repertorio los fundamentos de la negativa. El interesado puede realizar las diligencias convenientes para que esta se haga, y si tal cosa logra, la inscripción surtirá efectos desde la fecha de la anotación en el Repertorio y ella es la importancia de tal anotación⁶.

La anotación realizada en el Repertorio en caso que el CBR devuelva el título por considerar que su inscripción es legalmente inadmisibles, se denomina “anotación presuntiva”, la cual caduca a los dos meses de su fecha si no se convierte en inscripción. El interesado puede realizar las diligencias convenientes para que ésta se haga, y si tal cosa logra, la inscripción surtirá efectos desde la fecha de la anotación en el Repertorio. La anotación presuntiva tiene un efecto retroactivo, atendido que una vez convertida dicha anotación en inscripción, ésta surte todos sus efectos desde la fecha de la anotación en el Repertorio⁷.

La anotación en el Repertorio nunca puede constituir el modo de adquirir tradición, pues la tradición se efectúa a través de la inscripción del título. Pero en razón del efecto retroactivo, la fecha de la inscripción es para todos los efectos legales la de la anotación en el Repertorio⁸.

³ La Circular N° 44 de 2016 agrega que, si la convención que sirve de título para transferir el dominio se celebra en cumplimiento de cualquier otro acto o contrato que tenga por objeto suscribir, precisamente, dicha convención, los plazos señalados se computarán desde la fecha de celebración de dicho acto o contrato, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso tercero de la letra b) del N° 8 del artículo 17 de la LIR. Lo anterior no implica que se modifique la fecha de adquisición para el nuevo adquirente. Además, indica la Circular, que, si el enajenante adquirió el dominio de los bienes por sucesión por causa de muerte, para efectos del cómputo de los plazos deberá estarse a la fecha de la apertura de la sucesión, la que según lo prescrito en el artículo 955 del Código Civil, corresponde al momento de la muerte del causante, ya que en virtud de dicho hecho jurídico los bienes del difunto pasan a sus sucesores.

⁴ Peñailillo, Daniel, Los Bienes, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2010, páginas 253 y 265.

⁵ Peñailillo, ob. cit. página 265.

⁶ Alessandri, Tratado de los derechos reales, Bienes, Tomo I, Editorial Temis-Editorial Jurídica de Chile, reimpresión 6ª edición, años 2001, páginas 248 y siguientes.

⁷ Alessandri, ob. cit.

⁸ Alessandri, ob. cit.

En el caso expuesto en los antecedentes, este Servicio entiende que el 24 de diciembre de 2003 se presentó el título ante el CBR, anotándose en el Repertorio con dicha fecha. Sin embargo, se devolvió dicho título al estimarse inadmisibles sus inscripciones. Subsana el defecto, se volvió a presentar el título efectuándose una nueva anotación en el Repertorio el 29 de diciembre de 2003, para luego inscribirse en el Registro de Propiedad con fecha 2 de enero de 2004.

De acuerdo a lo analizado previamente, en virtud del efecto retroactivo de la inscripción a la fecha de la primera anotación en el Repertorio, el inmueble, para efectos de la aplicación del N° 8 del artículo 17 de la LIR, fue adquirido antes del 1° de enero de 2004.

III CONCLUSIÓN

Cumpliendo los requisitos que dispone el numeral XVI del artículo tercero de las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.780, el mayor valor obtenido en la enajenación del bien raíz situado en Chile que indica, anotada en el Repertorio con fecha 29 de diciembre de 2003 e inscrita en el Registro de Propiedad del CBR con fecha 2 de enero de 2004, podrá sujetarse a las disposiciones de la LIR según su texto vigente hasta el 31 de diciembre de 2014.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1124 del 09-06-2020
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos