

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – CÓDIGO CIVIL – ART. 1687
(ORD. N° 419, DE 21.02.2024).**

Efectos tributarios de la declaración judicial de nulidad de la constitución de una sociedad.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre los efectos tributarios que se producen por la declaración judicial de nulidad de una sociedad en la que uno de los socios aportó un inmueble.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una sociedad de responsabilidad limitada fue constituida en 2001 por dos socios: uno aportó un inmueble sin construir¹ valorizado en \$ 18.000.000 y el otro se obligó a aportar la misma cantidad –en dinero en efectivo– en un plazo determinado, sin haber concretado el referido aporte.

A pesar que la sociedad obtuvo rol único tributario, nunca realizó actividades ni tampoco presentó declaraciones de impuesto a la renta. Por lo anterior, con fecha 28 de julio de 2017, el Servicio le habría hecho término de giro en conformidad al inciso final del artículo 69 del Código Tributario.

Tras informar que el único activo de la sociedad es el inmueble por la suma de \$ 18.000.000, sin que existan pasivos ni ningún otro bien, consulta:

1) Si se declara judicialmente la nulidad de la sociedad, en los términos del inciso primero del artículo 1687 del Código Civil, se entiende que dicha persona jurídica nunca existió. Por tal motivo, habría que cancelar la inscripción del inmueble a nombre de la sociedad, subsistiendo la inscripción original del año 2001 a nombre del aportante. En consecuencia, si luego lo vende, la utilidad no sería renta considerando la tributación vigente al 31 de diciembre del 2014.

2) Cuál es el criterio aplicable en el caso de la construcción realizada en el bien raíz, cuya recepción definitiva fue aprobada el año 2007. Asimismo, consulta cómo se calcularía la utilidad de la construcción en el evento que se considere separada del inmueble.

3) En caso que los socios acuerden la resciliación del contrato social, y atendido que su único activo es el inmueble indicado, si todo vuelve al estado anterior o se considera que el aportante adquirió al momento de inscribir la resciliación.

II ANÁLISIS

Los efectos jurídicos de la declaración judicial de nulidad están regulados en el artículo 1.687 del Código Civil, que en su inciso primero dispone que la nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo.

Este efecto retroactivo de la declaración judicial de nulidad² implica la desaparición del acto o contrato anulado y de todas las consecuencias jurídicas que de él se hayan derivado, de manera que las cosas deben quedar como si el negocio jurídico no se hubiese llevado a cabo jamás. En consecuencia, en el caso analizado, al anularse el contrato en virtud del cual se efectuó la tradición del inmueble, las partes deben ser restituidas a su estado original, entendiéndose que el inmueble nunca fue aportado a la sociedad. Por lo tanto, al cancelarse la inscripción del aporte del inmueble, volverá a estar vigente la inscripción anterior, considerándose esta como fecha de adquisición del bien raíz.

En consecuencia, respecto de las consultas 1) y 2) del Antecedente, se informa que, si el propietario del inmueble –luego de cancelada la inscripción del aporte– enajena el bien raíz que fue adquirido³ antes del 1° de enero de 2004, el mayor valor obtenido podrá ser considerado un ingreso no renta en

¹ Informa que el inmueble obtuvo el permiso de edificación de una casa y finalmente la recepción definitiva de la misma con fecha 2 de mayo de 2007.

² Ver Oficio N° 1823 de 2021.

³ Se debe tener presente que la tradición como modo de adquirir el dominio exige la inscripción del respectivo título en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, por consiguiente, debe entenderse ese momento como fecha de adquisición para los efectos de lo dispuesto en el número iii) del numeral XVI) del artículo tercero transitorio de la Ley N° 20.780.

la medida que se cumplan todos los requisitos de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) vigente al 31 de diciembre de 2014⁴.

Luego, tratándose de bienes raíces adquiridos antes del 1° de enero de 2004 este Servicio precisó⁵ que, cualquiera sea la fecha de su enajenación, su costo tributario será el valor inicial de adquisición reajustado sin que puedan formar parte de aquel los desembolsos incurridos en mejoras de ningún tipo, por lo que el valor de las construcciones no formará parte del costo del inmueble en este caso.

Finalmente, en cuanto a la consulta 3) del Antecedente, tratándose de la resciliación del contrato social, se debe tener presente lo interpretado⁶ por este Servicio en el sentido que la resciliación solo opera para el futuro y no permite desconocer, frente a terceros (incluido el Fisco), la enajenación de un bien raíz.

Por consiguiente, la resciliación del contrato de sociedad no produce un efecto retroactivo en virtud del cual desaparecen sus efectos jurídicos, como sería el aporte del inmueble a la sociedad, siendo necesario para volver al estado anterior que las partes celebren un nuevo acto jurídico que produzca la enajenación del inmueble a su antiguo dueño, entendiéndose que el socio respectivo habrá adquirido nuevamente el dominio del inmueble a partir de la fecha de la nueva inscripción.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que:

1) Declarada judicialmente la nulidad, se entenderá que el inmueble nunca fue aportado a la sociedad, de modo que el inmueble se tendrá por adquirido conforme con la fecha de inscripción anterior. Luego, el mayor valor obtenido en la enajenación de un bien raíz que fue adquirido antes del 1° de enero de 2004 será considerado un INR en la medida que se cumplan todos los requisitos de la LIR vigente al 31 de diciembre de 2014.

2) El costo tributario de bienes raíces adquiridos antes del 1° de enero de 2004 será el valor inicial de adquisición reajustado sin que puedan formar parte de aquel los desembolsos incurridos en mejoras de ningún tipo.

3) La celebración de una resciliación producirá una nueva enajenación del inmueble en la que el socio respectivo habrá adquirido el dominio del bien raíz a partir de la fecha de la nueva inscripción.

CAROLINA SARAVIA MORALES
DIRECTORA (S)

Oficio N° 419, de 21.02.2024
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

⁴ Las instrucciones sobre la materia se encuentran contenidas en la Circular N° 43 de 2021.

⁵ Ver apartado 3.2.1 de la Circular N° 44 de 2016 modificada por la Circular N° 43 de 2021.

⁶ Ver Oficios: N° 2646 y N° 2658, ambos de 2020; y, N° 1037 y N° 2167, ambos de 2021.