

**Responsable tributario en la enajenación de inmueble perteneciente a una comunidad hereditaria.**

Se ha consultado a este Servicio sobre quién es el contribuyente responsable de la tributación correspondiente en la enajenación de un inmueble poseído en comunidad.

**I ANTECEDENTES**

De acuerdo con su presentación, en 1994 se constituyó la sucesión mediante la suscripción de un pacto de indivisión y el mismo año se efectuó el inicio de actividades, que hasta el periodo comercial 2015 tributó (la sucesión) con base a renta presunta. Efectúa una consulta vinculante sobre el tratamiento tributario en la enajenación de un inmueble que forma parte de la contabilidad de una sucesión.

Agrega que en el periodo comercial 2016 la sucesión pasó a tributar con renta efectiva y, en esa transición, se incorporaron contablemente al balance de la sucesión los terrenos y bienes que a la fecha formaban parte del pacto de indivisión. Los activos (terrenos), fueron contabilizados contra la cuenta capital, no siendo un aporte efectivo, pues cada bien que forma parte de la contabilidad está a nombre de cada uno de los comuneros (herederos).

En 2017 la cónyuge sobreviviente falleció intestada, producto de lo cual, los herederos (o comuneros), en enero de 2022, revocaron el pacto de indivisión que dio origen a la sucesión.

Tras informar que en junio de 2022 los comuneros, en forma personal, vendieron, cedieron y transfirieron sus acciones y derechos hereditarios, sobre el inmueble a una sociedad no relacionada, ni con los comuneros ni con la sucesión, solicita un pronunciamiento concreto y vinculante referente a:

- 1) Quién es el responsable de la tributación de la venta del inmueble, si la sucesión, por tener registrado el bien inmueble en la contabilidad, sin que exista dominio sobre este; o, los comuneros en forma individual por la porción de sus derechos enajenados, según consta en escritura de compraventa.
- 2) Si, al existir una revocación del pacto de indivisión, debe efectuar término de giro y liquidación de la sucesión, sobre el saldo de bienes.

**II ANÁLISIS**

Como primera cuestión es importante precisar que, salvo las presentaciones formuladas al amparo del artículo 26 bis del Código Tributario, no corresponde emitir un pronunciamiento “vinculante” respecto de lo consultado, en el contexto de la facultad contenida en el N° 1 de la letra A del artículo 6° del Código Tributario.

Asimismo, se precisa que, propiamente, la sucesión originada tras la muerte del causante no se “constituye” mediante un pacto de indivisión, ni tampoco se tienen “acciones” sobre la sucesión o los bienes que la componen.

Precisado lo anterior, y respecto de la consulta 1) del Antecedente, se informa que, de acuerdo al inciso tercero del artículo 5° de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), transcurrido el plazo de tres años desde la apertura de la sucesión, las rentas respectivas deberán ser declaradas por los comuneros de acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero; esto es, por cada comunero en proporción a sus cuotas en el patrimonio común.

Sin perjuicio de lo anterior, transcurrido el plazo de tres años señalado en la LIR, el patrimonio común puede seguir subsistiendo, y los comuneros pueden decidir continuar desarrollando la actividad como comunidad, así como efectuar el respectivo inicio de actividades como tal ante este Servicio<sup>1</sup>, como al parecer habría ocurrido en el caso consultado.

En segundo término, en la enajenación de bienes poseídos en comunidad hereditaria, incorporados en la contabilidad de la comunidad que efectuó inicio de actividades para continuar desarrollando una

---

<sup>1</sup> Oficio N° 190 de 1997.

actividad económica con el patrimonio hereditario indiviso, quienes enajenan los bienes son los comuneros y no la comunidad<sup>2</sup>.

Conforme a lo anterior, y en el caso consultado, si cada comunero enajena su cuota del inmueble poseído en comunidad, cada comunero será responsable de los impuestos que se generaron en dicha venta.

En cuanto a la consulta 2) del Antecedente, y de acuerdo con el artículo 69 del Código Tributario, todo contribuyente que por terminación de su giro comercial o industrial o de sus actividades deje de estar afecto a impuestos deberá dar aviso al Servicio del término de sus actividades.

Luego, en la medida que la comunidad hereditaria incurra en dicha situación, se encontrará obligada a presentar su aviso de término de giro, siendo irrelevante al efecto la revocación del pacto de indivisión.

Asimismo, si la comunidad hereditaria fuere liquidada, deberá efectuarse el término de giro de dicha comunidad.

### **III CONCLUSIÓN**

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

- 1) Cada comunero es responsable de la tributación por la enajenación de su cuota en el inmueble poseído en comunidad.
- 2) La comunidad hereditaria deberá efectuar término de giro en la medida que se produzca el cese de sus actividades comerciales o industriales, independientemente de la revocación del pacto de indivisión efectuado por los comuneros.

Liquidada la comunidad hereditaria, deberá comunicar el término de giro.

**HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA  
DIRECTOR**

Oficio N° 3437 del 25-11-2022  
**Subdirección Normativa**  
Depto. de Impuestos Directos

---

<sup>2</sup> Oficio N° 3428 de 1993.