



CATÁLOGO

CASOS DE VULNERACIÓN DE DERECHOS DE LOS CONTRIBUYENTES



WWW.FESIT.CL

**CASO 13: “NON BIS IN IDEM”
IMPROCEDENCIA DE TASAR POR
SEPARADO (DUPLICANDO EL EFECTO)
EL INMUEBLE Y CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO DEL MISMO, COMO
ACTIVO INTANGIBLE, EN LA DONACIÓN
DIRECTA DE UN BIEN RAÍZ POR
UNA PERSONA NATURAL, O
INDIRECTAMENTE EN UNA SOCIEDAD DE
PERSONAS, O EN UNA SOCIEDAD DE
CAPITAL**

*A propósito del Oficio N° 1375, de 08.06.2026, del Servicio de Impuestos Internos,
sobre valorización de intangibles conforme a la Ley N° 16.271*

1. Derecho vulnerado:

principio de legalidad tributaria o reserva de ley en materia tributaria (Art. 19 N° 20; Art. 63; y Art. 65 Inc. 4 N°1, todos de la Constitución Política).

2. Los hechos:

Con fecha 08.06.2026, la Subdirección Normativa del Servicio de Impuestos Internos (“SII”) emitió el Oficio N° 1375 (el “Oficio”), a propósito de una consulta sobre la donación de derechos sociales en una sociedad de personas. En el caso descrito en el Oficio, al valorizar dicha donación no se había considerado un contrato de arrendamiento de larga duración que la sociedad mantenía con una empresa del rubro energético respecto de uno de sus bienes raíces, contrato que genera ingresos anuales significativos para la sociedad.

Consultado si dicho contrato constituye un activo intangible conforme a la letra f) del artículo 46 de la Ley N° 16.271, sobre Impuesto a las Herencias, Asignaciones y Donaciones (“LIHAD”), el SII concluyó que el derecho del arrendador a percibir una renta periódica por la cesión temporal del uso y goce de un bien raíz “podría constituir un valor intangible” –**dependiendo**: 1.- del monto del canon, 2.- la extensión del plazo de arrendamiento y 3.- las características de la contraparte–, el que debería valorizarse a su valor corriente en plaza conforme al artículo 46 bis, incidiendo así en la valorización de la sociedad y, por tanto, de la participación donada.

Se requiere diferenciar, la donación directa de un inmueble por una persona natural, que al parecer, arrendado o no, no procedería cuestionarse por el intangible y quedaría fuera del ámbito del oficio, de la donación indirecta de derechos o acciones en una sociedad, entre cuyos activos está un bien raíz arrendado, y la forma de tasar el inmueble para los efectos de valorar la sociedad y si se debe también tasar y agregar por separado, duplicando el efecto, como valor intangible, el contrato de arrendamiento al momento de donar la participación o las acciones.

3. El derecho:

El artículo 46 de la LIHAD fija, en sus letras a) a g), reglas de valoración diferenciadas según la naturaleza del bien transmitido, aplicables también a las donaciones por remisión del artículo 24. Interesan especialmente las letras a) y f):

“a) El avalúo con que figuren los bienes raíces en esa fecha para los efectos del pago de las contribuciones. Los bienes inmuebles por adherencia y por destinación excluidos del avalúo, que no se encuentren expresamente exentos del impuesto establecido en la presente ley deberán ser valorados de acuerdo a las normas establecidas en el artículo 46 bis. No obstante lo señalado en el inciso

anterior, los inmuebles adquiridos dentro de los tres años anteriores a la delación, se estimarán en su valor de adquisición, cuando éste fuere superior al de avalúo.”

“f) Cuando entre los bienes dejados por el causante figuren negocios o empresas unipersonales, o cuotas en comunidades dueñas de negocios, o empresas, o derechos en sociedades de personas, se asignará a dichos negocios, empresas, derechos o cuotas el valor que resulte de aplicar a los bienes del activo las normas señaladas en este artículo, incluyéndose, además, el monto de los valores intangibles valorados de acuerdo a las normas establecidas en el artículo 46 bis, todo ello con deducción del pasivo acreditado.”

“Artículo 46 bis.- Los bienes respecto de los cuales esta ley no establece regla de valoración, serán considerados en su valor corriente en plaza.”

La referencia a “valores intangibles” fue incorporada en la letra f) por la Ley N° 19.903, de 2003, junto con remisiones equivalentes en las letras b), c) y e). La letra a) no recibió esa misma remisión respecto del bien raíz mismo: solo se remite al artículo 46 bis para los inmuebles por adherencia y destinación excluidos del avalúo.

El propio SII ya distinguió ambos supuestos en el Ord. N° 2140, de 03.10.2013, sobre donación de derechos hereditarios recaídos en un inmueble: *“Si lo donado es un bien raíz o una cuota del mismo, la base imponible del impuesto estará constituida por el avalúo fiscal del inmueble para efectos del pago de las contribuciones o el valor de adquisición, según lo dispuesto en el artículo 46, letra a) citado. En cambio, si lo donado son derechos en la sucesión, deberá considerarse el valor corriente en plaza de los derechos, aplicándose el artículo 46 bis de la citada ley.”*

A su vez, las instrucciones del apartado 1.4.2.8 del Capítulo III de la Circular N° 19, de 2004, invocadas en el Oficio, se refieren expresamente a la valorización de “negocios, empresas, comunidades o sociedades de personas”, pero NO permite tasar el bien raíz y además, tasar el contrato de arrendamiento como un intangible.

Este oficio vulnera las garantías establecidas en el Artículo 8 ter 4 “a” y 13 del CT.

4. El razonamiento lógico y jurídico para llegar a una conclusión

4.1. El arrendamiento como contrato de tracto sucesivo: Un contrato de tracto sucesivo es aquel donde la prestación se agota y resurge espontáneamente como si el consentimiento y los demás requisitos de existencia y validez volvieran a estar presentes (Pablo Rodríguez Grez. El Contrato de Tracto sucesivo). Cada período nace y muere, seguido por el nacimiento de la obligación y derecho del período siguiente. Así, el arrendador no tiene derecho, en principio, a que el arrendatario le pague renta por períodos futuros.

Renta devengada es aquella sobre la que se tiene un título o derecho, independiente de su exigibilidad, en el arrendamiento, dicho título no se genera sino hasta el nuevo periodo, de manera que no se puede incorporar a la base imponible.

4.2. Flujo, devengamiento y percepción: Si se adelantan rentas de arrendamiento, por períodos futuros, ello es un flujo, que para el arrendatario será un pasivo, ya que el derecho no se ha devengado, ni percibido. Iniciado un nuevo período, y en supuesto que la cosa entregada en arrendamiento exista, se devengará la obligación de pago de la renta. Y sólo una vez que por la obligación devengada se reciba el pago, estaremos ante un ingreso percibido.

4.3. Distintos tipos de valoración de inmuebles, pero imposibilidad de duplicar las valoraciones: La LIHAD contempla la valoración de inmuebles por el avalúo fiscal, por el valor de adquisición si se adquirió en los últimos 3 años o el valor corriente en plaza en el Art. 46 bis, lo que no contempla es que valore el inmueble y en paralelo las rentas de arrendamiento futuras, ya que ellas aún no han ingresado en el patrimonio de la sociedad propietaria.

4.4. La LIHAD es un impuesto que grava el patrimonio que pasa vía herencia, asignación o donación irrevocable del causante o donante a otra persona. Las rentas futura no forman parte de ese patrimonio, ya que al ser un contrato de tracto sucesivo, aún no han entrado a ese patrimonio.

4.5. Argumento de diferenciar Continente y Contenido: El hecho que lo donado sea una participación o acciones de la sociedad dueña del inmueble, continente, no cambia el hecho que en el patrimonio de la sociedad no ha ingresado las rentas futuras.

4.6. La letra f) del artículo 46 es una regla especial, de aplicación restrictiva, diseñada

para sumar el valor de todas las partidas del activo de una entidad –incluidos los intangibles cuando los mismos han ingresado al patrimonio. Conforme a los artículos 19 N° 20 y 63 N° 14 de la Constitución Política y al artículo 6 del Código Tributario, la base imponible de un tributo es materia de reserva legal. La incorporación de los “valores intangibles” supone que los mismos estén dentro del patrimonio.

- 4.7. Conforme a los artículos 582 y 1915 y siguientes del Código Civil, el derecho del arrendador a percibir la renta emana del dominio del bien raíz y no constituye un derecho autónomo separable de la propiedad. Al donar una participación o acciones sobre una sociedad dueña de un inmueble, esa sociedad mantiene la calidad de arrendador de un inmueble que puede generar rentas, pero que no es independiente el inmueble del contrato de arrendamiento. Podrá valorarse de varias formas, pero no será admisible duplicar valoraciones

Refuerza lo anterior la técnica contable: NIC 38 excluye expresamente de su ámbito los arrendamientos comprendidos en NIC 17 / NIIF 16. Desde la perspectiva del arrendador, el bien arrendado permanece reconocido en su valor de activo subyacente, sin que el derecho a percibir rentas futuras se reconozca como un intangible separado.

Exigir, además del avalúo fiscal, un valor “*intangible*” calculado en función del canon de arrendamiento importaría gravar dos veces la misma aptitud económica del bien –su capacidad de generar renta–, resultado que ni el texto ni la historia de la ley sustenta.

La extensión administrativa, por vía de oficio, de una regla de valoración, aplicando el valor del inmueble separado del valor de las rentas futuras, no es procedente.

CONCLUSIONES

El Oficio N° 1375 constituye un pronunciamiento relevante sobre la valorización de derechos sociales, pero su alcance debe mantenerse acotado al supuesto que motivó la consulta, y no permite defender una duplicidad de valoraciones de la misma aptitud económica del bien. Extender su doctrina ampliando la base imponible del impuesto duplicando el valor del inmueble y por separado el valor de las rentas futuras, sin habilitación legal expresa, contraría el principio de legalidad tributaria.

El oficio ilustra una tensión recurrente en la aplicación de la LIHAD: la coexistencia de reglas de valoración objetivas –como el avalúo fiscal– para ciertos bienes, y de reglas de valor corriente en plaza para otros, no puede salvarse por vía interpretativa cuando el legislador guardó silencio deliberado respecto de un supuesto determinado. Mientras no exista una reforma legal que modifique la letra a) del artículo 46, cualquier intento de incorporar valores intangibles a la donación directa de inmuebles arrendados por personas naturales carecerá de sustento normativo; y en el caso de sociedades, el Art. 46 bis obligará a usar el valor de mercado (considerando como un elemento más las rentas futuras) o el avalúo o el valor de adquisición.



FESIT

**FUNDACIÓN DE ESTUDIOS SISTÉMICOS
TRIBUTARIOS**

www.fesit.cl

