

Clase Teórica: Venta de Propiedades con Subsidios Habitacionales por Herederos

1. Introducción

- Contexto de la venta de inmuebles heredados en Chile.
- Rol del subsidio habitacional en la adquisición de viviendas usadas.
- Importancia de regularizar la propiedad antes de vender.

2. Situación Legal del Vendedor Heredero

- Herencia y posesión efectiva: requisitos para que el heredero pueda vender.
- Comunidad hereditaria vs. propiedad individual: ¿puede un heredero vender sin partición?

Cesión de derechos hereditarios: implicancias legales y notariales.

3. Requisitos para Aplicar Subsidios Habitacionales

- Tipos de subsidios aplicables: DS1.
- Restricciones legales: no se puede aplicar subsidio en ventas entre parientes cercanos, salvo en comunidades hereditarias.
- Tasación comercial y precio de venta: cómo se determina el monto del subsidio.

4. Documentación y Trámites

- Escritura de compraventa e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
- Evaluación legal y técnica de la propiedad por parte del banco o notaría.
- Trámite ante SERVIU para aplicar el subsidio.

5. Implicancias Tributarias

- Impuesto a la herencia: cómo afecta la venta.
- Declaración de renta por venta de inmueble heredado.
- Posibles exenciones y beneficios tributarios.

6. Rol del Corredor de Propiedades

- Asesoría integral al comprador y al heredero vendedor.
- Coordinación con entidades financieras, SERVIU y notaría.
- Prevención de conflictos y verificación de títulos.