

LEY SOBRE IMPUESTO TERRITORIAL – LEY N° 17.235 – ART. 7BIS – LEY N° 19.281, ART. 28 - CIRCULAR N° 28 DE 2020. (ORD. N° 1467, DE 07.06.2021)

Aplicación del artículo 7° bis de la Ley N° 17.235 en el marco de la Ley N° 19.281.

Se ha solicitado a este Servicio confirmar el criterio que indica sobre la aplicación del artículo 7° bis de la Ley N° 17.235 en el marco de la Ley N° 19.281.

I ANTECEDENTES

De acuerdo a la presentación, solicita confirmar que la sobretasa de Impuesto Territorial establecida en el nuevo artículo 7° bis de la Ley N° 17.235 no debe afectar a las propiedades entregadas en arrendamiento con promesa de compraventa reguladas por la Ley N° 19.281.

Funda tal confirmación en los alcances, objetivos e historia de esta última ley – en especial de su artículo 28 – y del referido artículo 7° bis, así como en la prevalencia del señalado artículo 28, sin entregar mayores antecedentes respecto a las actividades que su representada lleva a cabo en el marco de la Ley N° 19.281.

II ANÁLISIS

El artículo 7° bis de la Ley sobre Impuesto Territorial establece una sobretasa anual calculada sobre la suma total de los avalúos fiscales de los bienes raíces que pertenezcan a un contribuyente, en la parte que exceda de 670 unidades tributarias anuales, conforme a las reglas dispuestas en el mismo artículo y sistematizadas en la Circular N° 28 de 2020¹.

Para los efectos de la sobretasa, la ley expresamente considera como “contribuyentes” (artículo 7° bis, N° 1) a las personas naturales, jurídicas y a las entidades sin personalidad jurídica, respecto de los bienes raíces de que sean propietarios conforme al Registro de Propiedad del respectivo Conservador de Bienes Raíces.

Precisado lo anterior, resulta relevante tener presente que esta sobretasa no contempla exenciones especiales respecto de los inmuebles entregados en arrendamiento con promesa de compraventa de conformidad a la Ley N° 19.281, ni considera como criterios de exclusión la finalidad del dominio de los bienes raíces o el propósito de su adquisición.

Finalmente, en lo que respecta al artículo 28 de la Ley N° 19.281, cabe indicar que dicho precepto dispone que “serán de cargo del arrendatario promitente comprador todos los gastos, derechos e impuestos que graven directamente el inmueble objeto del respectivo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, a partir de la fecha del mismo”.

Al respecto, si bien esta sobretasa se calcula considerando como base imponible la sumatoria de los avalúos fiscales de todos los bienes raíces (avalúo fiscal total) situados en territorio nacional y de que sea dueño el contribuyente al 31 de diciembre del año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba girarse la sobretasa, en estricto rigor no grava “directamente” el inmueble sino al “contribuyente” titular de estos.

Considerando lo expuesto, y no aportándose otros elementos de juicio, no es posible confirmar el criterio solicitado. Esto es, que la sobretasa de Impuesto Territorial establecida en el nuevo artículo 7° bis de la Ley N° 17.235 no deba aplicarse a las propiedades entregadas en arrendamiento con promesa de compraventa reguladas por la Ley N° 19.281.

¹ Instruye al respecto el apartado 1.1.1. de la citada circular que: “la base imponible de la sobretasa corresponde a la sumatoria de los avalúos fiscales de todos los bienes raíces (avalúo fiscal total) situados en territorio nacional y de que sea dueño el contribuyente al 31 de diciembre del año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba girarse la sobretasa, independiente del destino de los bienes raíces.”.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y a falta de elementos de juicio, no es posible confirmar el criterio en los términos solicitados.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1467, de 07.06.2021
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria