

**IMPUESTO TERRITORIAL – LEY N° 17.235 – ART. 7 BIS – CÓDIGO TRIBUTARIO,
ART. 68, ART. 69 - LEY N° 18.046, ART. 94, ART. 99 - RESOLUCIÓN N° 7, DE 2021.
(ORD. N° 1510, DE 11.06.2021)**

Determinación de la Sobretasa 7° bis de la Ley de Impuesto Territorial, en los casos de reorganizaciones empresariales que indica.

Se ha solicitado a este Servicio confirmar ciertos criterios que expone, relativos a la aplicación del artículo 7° bis de la Ley N° 17.235 en los casos de Reorganizaciones Empresariales.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con la presentación señalada en el antecedente, su representada es una sociedad anónima que forma parte de un grupo de empresas, al que han ingresado diversos inversionistas a lo largo de su historia.

Expresa que, como consecuencia de lo anterior, el grupo ha experimentado una serie de cambios sociales y procesos de reorganización empresarial, los cuales han incluido fusiones y divisiones, debidamente informadas al Servicio de Impuestos Internos, lo que ha generado cambios en la propiedad de los activos, incluyendo bienes raíces, de los que la Compañía es actualmente dueña.

Tal situación ha generado ciertas dudas sobre la determinación de la Sobretasa 7° bis de la Ley de Impuesto Territorial, contenida en la Ley N° 17.235, en relación a los inmuebles de los que es dueña la sociedad, aun cuando no estén inscritos a su nombre en los Registros de Propiedad respectivos, considerando la jurisprudencia administrativa de este Servicio, y los pronunciamientos de la Comisión de Mercado Financiero que cita.

Luego de concluir la exposición de los hechos, solicita confirmar que, atendida la calidad de propietaria que la Compañía sobre bienes raíces adquiridos como resultado de procesos de fusión o división, en virtud de la ley, se deberá considerar como contribuyente de la sobretasa de impuesto territorial del artículo 7° bis de la Ley N° 17.235, a la sociedad en cuyo patrimonio se radiquen los bienes raíces producto de la fusión o de la división, sin necesidad que se practique una nueva inscripción que dé cuenta del cambio de propietario en los respectivos Registros de Propiedades de los Conservadores de Bienes Raíces. Agrega que, lo anterior, tendría incidencia para la deducción del gasto asociado al pago de la mencionada sobretasa por parte de la Compañía, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

II ANÁLISIS

El artículo 7° bis de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, al definir al contribuyente de la Sobretasa, dispone que dicho tributo se aplica a las personas naturales y jurídicas, y a las entidades sin personalidad jurídica, respecto de bienes raíces de los que sean propietarios conforme al Registro de Propiedad de bienes raíces del respectivo Conservador de Bienes Raíces.

Por su parte, de acuerdo al artículo 94 de la Ley N° 18.046, de Sociedades Anónimas, la división es la distribución del patrimonio de una sociedad anónima entre sí y una o más sociedades anónimas que se constituyan al efecto.

En tanto, según al artículo 99 del mismo cuerpo legal citado, la fusión es la reunión de dos o más sociedades en una sola que las sucede en todos sus derechos y obligaciones, y a la cual se incorporan la totalidad del patrimonio y accionistas de los entes fusionados.

En el caso de la fusión, a partir del criterio establecido en la Circular N° 2 de 1998, se ha resuelto por este Servicio que, en estos casos, el patrimonio se transmite como un todo o universalidad, por el solo ministerio de la ley, no siendo aplicables los regímenes jurídicos particulares de los diferentes bienes que componen el activo y pasivo transmitido.

De acuerdo con lo expuesto, tanto en la división como en la fusión de sociedades, para efectos de la aplicación del Impuesto Territorial y la Sobretasa establecida en el artículo 7 bis de la Ley N°17.235 no es necesaria la inscripción de dominio a nombre del contribuyente, debido a que se adquiere por el solo ministerio de la ley, por lo que la competente inscripción tiene un fin de publicidad² y permite mantener la historia de la propiedad raíz, así como la certificación por parte del Conservador de Bienes Raíces acerca de la vigencia de la inscripción y la posesión inscrita del inmueble, facilitando la identificación del propietario.

Por lo tanto, en estos casos se considerará como contribuyente de la sobretasa a la sociedad en cuyo patrimonio se radiquen los bienes raíces tras el proceso de fusión o división, se haya efectuado o no la inscripción respectiva en el Conservador de Bienes Raíces.

En este sentido, cabe señalar que, para efectos tributarios, se deberán informar las modificaciones relacionadas con las fusiones, divisiones o disoluciones, mediante la comunicación de la modificación, ordenada en los artículos 68 y 69 del Código Tributario³, sin perjuicio que para efectos de la determinación de la Sobretasa del artículo 7 bis, el interesado podrá presentar una solicitud de actualización del propietario de los bienes adquiridos a consecuencia de la reorganización empresarial, según lo dispuesto en la Resolución Ex SII N°7, del 2021.⁴ Ahora bien, determinado el titular de los inmuebles, se considerará la sumatoria de los avalúos fiscales, para aplicar la Sobretasa del artículo 7 bis de la Ley de Impuesto Territorial.

Finalmente, y a propósito de lo consultado, es necesario precisar que este Servicio podrá considerar como contribuyente de la sobretasa a una persona o entidad distinta del propietario inscrito en el Registro de Propiedad del respectivo Conservador de Bienes Raíces, por mandato o efecto de otra disposición legal, pero no en base a un mero contrato o acuerdo entre partes, en cuyo caso se atenderá al propietario inscrito.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente, se informa que:

1. El contribuyente de Sobretasa 7° bis de la Ley de Impuesto Territorial, es la persona natural, o jurídica, o entidad sin personalidad jurídica⁵, respecto de aquellos bienes raíces de los que sea propietario conforme al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces.
2. Para estos efectos en los casos de fusiones y divisiones, no será necesaria la inscripción de dominio a nombre del contribuyente, atendido que los inmuebles se encuentran radicados, por el solo ministerio de la ley, desde la fecha de la escritura respectiva cuando se cumplen las demás exigencias legales de la respectiva fusión o división.

² Oficio Ordinario N° 878, del 05.04. 2016

³ Esta información puede ser proporcionada al SII, a través de la página web Sii.cl, en el Menú Servicios Online, "Actualización de Información", opción "Informar reorganizaciones empresariales".

⁴ La Resolución N°7, de 2021, considera el ingreso de solicitudes administrativas, en el Menú Servicios Online, "Avalúos y contribuciones de Bienes Raíces", "Solicitudes y Declaraciones", "Solicitudes de Bienes Raíces".

⁵ Circular N° 28, del 2020, que dispone en el punto 1.1.1 que el contribuyente es quien "a cuyo nombre se encuentre inscrito el título de dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, al día 31 de diciembre referido".

3. De este modo, se considerará como contribuyente de la Sobretasa del artículo 7° bis de la Ley 17.235 a la persona, sociedad o entidad, en cuyo patrimonio se radiquen los bienes raíces tras la fusión o división, quien podrá rebajar el Impuesto a la Sobretasa 7° bis pagado, en calidad de costo o gasto de la renta bruta del Impuesto de Primera Categoría de la Ley de la Renta, cuando proceda.

Finalmente, y a propósito de lo consultado, es necesario precisar que este Servicio podrá considerar como contribuyente de la sobretasa a una persona o entidad distinta del propietario inscrito en el Registro de Propiedad del respectivo Conservador de Bienes Raíces, por mandato o efecto de otra disposición legal, pero no en base a un mero contrato o acuerdo entre partes, en cuyo caso se atenderá al propietario inscrito.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1510, de 11.06.2021
Subdirección de Avaluaciones