

IMPUESTO TERRITORIAL – LEY N° 17.235 – ART. 7 BIS – LEY N° 19.281, ART. 28 – LEY N° 18.045, ART. 132 (ORD. N° 1692, DE 02.07.2021)

Aplicación del artículo 7° bis de la Ley N°17.235 a una sociedad securitizadora, en el marco de la Ley N° 19.281.

Se ha solicitado a este Servicio confirmar ciertos criterios relativos a la aplicación del artículo 7° bis de la Ley N° 17.235 a una sociedad securitizadora, en el marco de la Ley N° 19.281.

I ANTECEDENTES

De acuerdo a la presentación señalada en el antecedente, su representada es una sociedad securitizadora (en adelante, la “securitizadora”), sociedad anónima especial regulada por el Título XVIII de la Ley N° 18.045, que en el desarrollo de su giro y, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley N° 19.281, adquiere de empresas inmobiliarias contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa¹, suscritos con personas naturales, en conjunto con los respectivos inmuebles.

De esta forma, los inmuebles en cuestión ingresan temporalmente al dominio de la securitizadora, inscribiéndose a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, los que se asignan a diversos patrimonios separados para la emisión de bonos securitizados de oferta pública, inmuebles que finalmente deben ser enajenados a los arrendatarios promitentes compradores en cumplimiento de los referidos contratos de promesa.

Agregan, que las sociedades securitizadoras fomentan la construcción y venta de viviendas económicas y sociales, ya que otorgan liquidez a las empresas inmobiliarias involucradas en dicha actividad, y facilitan la inversión indirecta de actores relevantes del mercado financiero, especialmente de inversionistas institucionales, mediante la emisión y oferta pública de bonos securitizados con los señalados activos subyacentes.

De este modo, la actividad de dichas sociedades no puede ser calificada de inmobiliaria o de meramente rentista, sino de financista de la actividad de construcción de viviendas para su futura venta a personas de bajos recursos.

Luego de referirse en particular a la regulación de las sociedades securitizadoras en la Ley N° 18.045, a los alcances y objetivos de la Ley N° 19.281 y a la sobretasa de Impuesto Territorial establecida en el nuevo artículo 7° bis de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, y a la historia de su incorporación, solicita:

- 1) Se confirme que no procede gravar con la señalada sobretasa a la securitizadora.
- 2) En subsidio, y en el caso que proceda aplicar la sobretasa, se confirme que, por aplicación del número 5 del artículo 7° bis de la Ley sobre Impuesto Territorial, en relación con el artículo 28 de la Ley N° 19.281, dicha sobretasa será de cargo de los arrendatarios promitentes compradores, los que deberán incluir los referidos inmuebles en el cálculo del avalúo fiscal total de los inmuebles inscritos a su nombre.

¹ Promesa que fija la época de celebración del contrato de compraventa, sujeta a que el arrendatario dé cumplimiento al pago de las rentas de arrendamiento como única condición.

- 3) En subsidio, y en el caso que proceda aplicar la sobretasa y que el sujeto gravado no sea el arrendatario promitente comprador, se confirme que el sujeto gravado corresponde a cada uno de los patrimonios separados de la securitizadora, no obstante que ésta deba enterar en arcas fiscales dicha sobretasa a nombre de cada uno de sus patrimonios separados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley N° 18.045.

En este último caso solicita, además, se confirme que cada uno de los patrimonios separados deberá realizar el cálculo del avalúo fiscal total sobre el cual se aplicará la sobretasa, considerando solo los inmuebles que les hayan sido asignados y que continúen en su patrimonio al 31 de diciembre del año anterior al que se devenga dicha sobretasa.

II ANÁLISIS

De acuerdo al artículo 132 de la Ley N° 18.045, sobre mercado de valores, las sociedades securitizadoras son sociedades anónimas especiales cuyo objeto exclusivo es la adquisición de los activos a que se refiere el artículo 135 (entre los que se mencionan los bienes y contratos de arrendamiento con promesa de compraventa de que trata el artículo 17 de la Ley N° 19.281), la adquisición de derechos sobre flujos de pago, la emisión de títulos de deuda, de corto o largo plazo, y las demás actividades complementarias o afines que les autorice la Comisión para el Mercado Financiero.

Agrega dicho artículo que cada emisión origina la formación de patrimonios separados del patrimonio común de la emisora, salvo en el caso de la emisión por línea, en el cual todas las emisiones con cargo a la misma integrarán un solo patrimonio separado.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 137 de la ley en referencia, por otra parte, “los bienes, contratos, créditos y derechos individualizados o determinados en la escritura de otorgamiento del contrato de emisión, en las escrituras complementarias, o en las escrituras de colocación, integrarán de pleno derecho el activo de éste [del patrimonio separado], desde la fecha de la respectiva escritura en que se les individualicen o determinen, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero de este artículo, con excepción de los bienes raíces y demás bienes cuya propiedad está sujeta a registro, los cuales se integrarán al activo una vez cumplidas las formalidades que establece la ley.”²

En cuanto a la naturaleza jurídica de esos patrimonios separados, este Servicio ha señalado³ que “cada patrimonio separado constituiría una universalidad jurídica – distinta del patrimonio general de la sociedad securitizadora – compuesta por bienes, derechos y obligaciones adscritos a una finalidad específica, correspondiente en el presente caso al respaldo de los títulos de deuda emitidos y, a su vez, la protección de sus tenedores⁴. En este mismo sentido, se infiere que estos patrimonios separados carecen de autonomía (entendida como la existencia sin necesidad de acceder a una persona determinada), encontrándose siempre referidos a un titular o propietario determinado que corresponderá a una sociedad securitizadora⁵.”

Como se aprecia, aunque referidos a un titular o propietario, estos patrimonios separados (i) se forman, por mandato legal, por cada emisión de deuda, (ii) integran su activo los bienes raíces individualizados o determinados en los instrumentos referidos, desde el momento en que se cumplen las formalidades que establece la ley, (iii) son distintos del patrimonio general de la sociedad securitizadora, la cual, a su turno, (iv) se encarga de administrar cada patrimonio separado.

² Mediante la Norma de Carácter General N° 303 de 2011, se impartieron instrucciones sobre las emisiones de títulos de deuda de securitización.

³ Oficio N° 222 de 2017.

⁴ Conforme se desprende, en lo medular, de los artículos 132, 137, 138, 141 y 150 de la Ley N° 18.045.

⁵ En este sentido, artículo 148 letra a) y 151 inciso segundo, de la Ley 18.045.

Por su parte, el nuevo artículo 7° bis de la Ley sobre Impuesto Territorial⁶ 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 2020.

Para los efectos de la sobretasa, la ley expresamente considera como “contribuyentes” (artículo 7° bis, N° 1) a (i) las personas naturales y (ii) jurídicas, y (iii) 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.

Luego, en la medida que, de acuerdo al artículo 132 y 137 de la Ley N° 18.045 y la jurisprudencia administrativa de este Servicio, los patrimonios separados administrados por las securitizadoras carecen de personalidad jurídica y conforman una universalidad jurídica “distinta del patrimonio general de la sociedad securitizadora”, a cuyo activo (al del patrimonio separado) se integran los bienes raíces una vez cumplidas las formalidades que establece la ley, ciertamente, por un principio de especialidad, deben considerarse, cada uno de ellos (los patrimonios separados), como “contribuyentes” independientes para los fines de calcular y aplicar la sobretasa establecida en el artículo 7° bis de la Ley sobre Impuesto Territorial.

Al efecto, cada uno de los patrimonios separados deberá realizar el cálculo del avalúo fiscal total sobre el cual se aplicará la sobretasa considerando los bienes raíces que, por mandato legal, conforman o integran su activo, aunque formalmente puedan encontrarse inscritos a nombre de la securitizadora, al 31 de diciembre del año anterior al que se devenga la sobretasa⁷.

Sin perjuicio de lo anterior, la securitizadora, en cuanto tal (persona jurídica con patrimonio propio), es contribuyente de la sobretasa respecto de los bienes raíces que conforman su “patrimonio general” o patrimonio propio.

Precisado lo anterior, se informa que el artículo 7° bis de la Ley sobre Impuesto Territorial no contempla exenciones especiales para las sociedades securitizadoras o para los inmuebles que se adquieran bajo contratos de arrendamiento con promesa de compraventa regulados por la Ley N° 19.281, ni considera como criterios de exclusión la temporalidad del dominio de los bienes raíces o el propósito de su adquisición.

Finalmente, y en lo que respecta al artículo 28 de la Ley N° 19.281, 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, es pertinente señalar que la sobretasa en comento, si bien 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 anterior a aquél en que deba girarse la sobretasa, en estricto rigor no grava “directamente” el inmueble sino al “contribuyente” en cabeza de quien se suman los avalúos fiscales.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente, se informa que:

- 1) Cada uno de los patrimonios separados es contribuyente de sobretasa, la cual se calcula considerando el avalúo fiscal total de los bienes raíces que, por mandato legal, conforman o integran el activo del respectivo patrimonio separado.

⁶ Introducido por el artículo vigésimo noveno de la Ley N° 21.210, que moderniza la legislación tributaria.

⁷ Al respecto, ver instrucciones impartidas mediante la Circular N° 28 de 2020

Por su parte, la securitizadora, en cuanto persona jurídica con patrimonio propio, es contribuyente de la sobretasa respecto de los bienes raíces que conforman su “patrimonio general” o patrimonio propio.

En ambos casos, deben considerarse los bienes raíces inscritos al 31 de diciembre del año anterior al que se devenga la sobretasa, distinguiendo aquellos que forman parte de cada patrimonio separado, por un lado, de aquellos que forman parte del patrimonio general o propio de la securitizadora, por el otro.

- 2) No es posible confirmar que la sobretasa sea de cargo de los arrendatarios promitentes compradores, supuesto que el artículo 28 de la Ley N° 19.281 solo se refiere a los impuestos que graven “directamente” el inmueble, cuestión que no ocurre en el caso de la sobretasa.
- 3) Conforme lo señalado en el número 1) anterior, se confirma que el “contribuyente” de la sobretasa, en el caso específico de los patrimonios separados creados al amparo de la ley, es el respectivo patrimonio separado y respecto de los bienes raíces que integren su activo, sin perjuicio que la securitizadora deba enterar en arcas fiscales dicha sobretasa a nombre de cada uno de sus patrimonios separados de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 132 de la Ley N° 18.045, por carecer dichos patrimonios separados de personalidad jurídica.

En este caso, para cada uno de los patrimonios separados se deberá realizar el cálculo del avalúo fiscal total sobre el cual se aplicará la sobretasa, considerando sólo los inmuebles que integren su activo y que continúen en su patrimonio al 31 de diciembre del año anterior al que se devenga dicha sobretasa, para lo cual cada patrimonio separado deberá contar con el respectivo RUT que los identifique.

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio N° 1692, de 02.07.2021

Subdirección Normativa

Dpto. de Técnica Tributaria