

**Aplicación de sobretasa en el marco de la Ley N° 19.281, tratándose de fondos de inversión.**

De acuerdo con su presentación, representa a una sociedad administradora de fondos de inversión que, en el desarrollo de su giro y en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley N° 19.281, adquiere contratos de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, en conjunto con los respectivos inmuebles, en representación de los dos fondos que administra.

Luego de referirse a los alcances, objetivos e historia de la Ley N° 19.281 – en especial de su artículo 28 – y de la sobretasa de Impuesto Territorial establecida en el nuevo artículo 7° bis de la Ley N° 17.235, y a la prevalencia del primer artículo, solicita confirmar que dicha sobretasa no debe afectar a las propiedades entregadas en arrendamiento con promesa de compraventa reguladas por la Ley N° 19.281.

Al respecto, y como fuera recientemente resuelto por este Servicio en un caso similar<sup>1</sup>, 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.

Luego, en cuanto “entidad sin personalidad jurídica”, cada fondo de inversión debe considerarse como un “contribuyente” independiente para los fines de calcular y aplicar la sobretasa establecida en el artículo 7° bis de la Ley sobre Impuesto Territorial, considerando los bienes raíces respecto de los cuales cada uno de los fondos de inversión (individualmente considerados) sean titulares, aunque formalmente puedan encontrarse inscritos a nombre de la administradora, al 31 de diciembre del año anterior al que se devenga la sobretasa<sup>2</sup>. Sin perjuicio de lo anterior, la administradora, en cuanto tal (persona jurídica con patrimonio propio), es contribuyente de la sobretasa respecto de los bienes raíces que conforman su patrimonio.

Precisado lo anterior, es 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, si bien la 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.

**FERNANDO BARRAZA LUENGO**  
**DIRECTOR**

Oficio N° 1693, de 02.07.2021  
**Subdirección Normativa**  
Dpto. de Técnica Tributaria

---

<sup>1</sup> Oficio N° 1467 de 2021

<sup>2</sup> Al respecto, ver instrucciones impartidas mediante la Circular N° 28 de 2020