

Aplicación de la exención de impuesto territorial por declaración de utilidad pública a la copropiedad inmobiliaria.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la aplicación de la exención de impuesto territorial por declaración de utilidad pública a la copropiedad inmobiliaria.

I ANTECEDENTES

Según se desprende de su presentación, y en el marco de la exención de impuesto territorial establecida en el artículo 99 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), solicita aclarar si:

- 1) Se aplica a un condominio tipo A ya construido acogido a la Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.
- 2) Comprende el 100% del impuesto territorial que grava a una unidad, aun cuando parte o la totalidad de los bienes comunes no se haya declarado de utilidad pública.
- 3) Es posible solicitar la rebaja del avalúo fiscal de los bienes comunes, en caso que la declaración de utilidad pública solo haya afectado a dicho tipo de bienes.
- 4) En este último caso, la solicitud de rebaja puede ser efectuada por uno de los copropietarios o debe ser efectuada conjuntamente por todos los copropietarios.

Tras solicitar al peticionario precisiones sobre la consulta, de su respuesta¹ e imágenes acompañadas, se desprende que se trata de un condominio tipo A, ya construido, respecto del cual habría declaración de utilidad pública (se destinaría al dominio común, no privativo de los copropietarios), agregando que “el destino de la afectación lo decidirá el ente expropiador, ya sea la Municipalidad, SERVIU, MINVU, MOP u otro. Sin embargo, si es necesario para su análisis, supongamos que la zona o franja afecta será destinada a bien nacional de uso público, pudiendo acceder a ellos personas ajenas a la copropiedad.”.

II ANÁLISIS

Como cuestión preliminar, cabe indicar que, a partir del 27 de mayo de 2022, el artículo 99 de la LGUC² pasó a ser el actual artículo 86 de dicha ley, manteniendo su tenor literal³.

Asimismo, se debe tener presente que la Ley N° 19.537, también referida en su presentación, fue derogada por el inciso primero del artículo 100 del artículo primero de la Ley N° 21.442, que aprueba la nueva Ley de copropiedad inmobiliaria, cuyo inciso segundo dispone que “las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido a la ley N° 19.537 se regirán por la presente ley desde su publicación”, esto es, desde el 13 de abril de 2022.

¹ Aclarada mediante correos electrónicos de fecha 05.07.2022.

² Contenida en el Decreto con Fuerza de Ley N° 458 de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

³ Lo anterior, producto de la modificación introducida a la señalada ley por el N° 5 del artículo tercero de la Ley N° 21.450, que aprueba Ley sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional.

De este modo, el presente análisis se efectuará en referencia al artículo 86 de la LGUC y entendiendo por copropiedad inmobiliaria aquel régimen jurídico que “corresponde a una forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble, que atribuye a sus titulares un derecho de propiedad exclusivo sobre tales unidades y un derecho de dominio común respecto de los bienes comunes”, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1° de la nueva Ley de copropiedad inmobiliaria.

Aclarado lo anterior, y respecto de la consulta N° 1) del Antecedente, se tiene presente que, de acuerdo al artículo 86 de la LGUC, “mientras una municipalidad no haga efectiva la expropiación de los terrenos declarados de utilidad pública de acuerdo a lo prescrito en el artículo 59, la parte afectada de dichos inmuebles estará exenta del pago de contribuciones.// Para hacer efectiva esta exención, el interesado deberá acompañar al Servicio de Impuestos Internos un certificado de informaciones previas que acredite qué parte del predio se encuentra declarada de utilidad pública en virtud del instrumento de planificación respectivo”.

Por su parte, el referido artículo 59, declara de utilidad pública “todos los terrenos consultados en los planes reguladores comunales, planes reguladores intercomunales y planes seccionales destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, en las áreas urbanas, así como los situados en el área rural que los planes reguladores intercomunales destinen a vialidades”.

Conforme lo anterior, supuesto que un condominio tipo A se declare de utilidad pública por alguno de los instrumentos dispuestos en el citado artículo 59, es aplicable la exención de impuesto territorial en análisis, ya sea totalmente o en parte, según corresponda, exención que deberá aplicarse considerando lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 2° de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial.

En cuanto a la consulta N° 2) del Antecedente, entendida la declaración de utilidad pública como un gravamen⁴ y considerando lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 3° de la nueva Ley de copropiedad inmobiliaria⁵, si la declaración de utilidad pública “grava” íntegramente ciertas unidades de un condominio, dicho gravamen se extiende a los derechos que sobre los bienes comunes les corresponden a dichas unidades, aun cuando la declaración de utilidad pública no haya afectado directamente dichos bienes comunes.

Luego, en el caso de un condominio tipo A, la exención total de impuesto territorial cubre a las unidades “gravadas”, incluyendo la parte del avalúo fiscal que comprende el prorrateo sobre el avalúo fiscal de los bienes comunes que le correspondan, según se desprende de las instrucciones impartidas al efecto por este Servicio⁶.

En cuanto a la consulta N° 3) del Antecedente, si la declaración de utilidad pública afecta solo a los bienes comunes de un condominio tipo A, se podrá solicitar la exención parcial de impuesto territorial considerando el prorrateo sobre el avalúo fiscal de los bienes comunes incluidos en el avalúo fiscal de la unidad respectiva.

Al respecto, cabe aclarar que la rebaja del avalúo fiscal no tiene lugar con la mera declaración de utilidad pública sino a partir del 1° de enero del año en que se pague al expropiado o se consigne a la orden del tribunal el total o la cuota de contado de la indemnización convenida o de la provisional, si no hubiere acuerdo, siempre que la rebaja se solicite durante ese mismo año⁷, de acuerdo a lo instruido en la Circular N° 15 de 2017, con base en lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones⁸.

⁴ La declaración de utilidad pública ha sido entendida como “el acto legislativo, general o especial, mediante el cual un bien general o singular es gravado con un derecho real de afectación para que éste sea destinado al cumplimiento de una finalidad pública mediante el procedimiento de la expropiación”(considerando segundo de la sentencia Rol 8945-20-INA, de fecha 04.03.2021, del Tribunal Constitucional). En el mismo sentido, esto es, entendiendo que la declaración de utilidad pública es un gravamen, la historia de la Ley N° 20.791, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de afectaciones de utilidad pública de los planes reguladores.

⁵ Establece que “los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de dicha unidad”.

⁶ Circular N°33 de 2013, complementada por la Circular N° 68 de 2014 y modificada por las Circulares N° 51 de 2016 y N° 62 de 2017.

⁷ Modificación que deberá fundarse en la causal de la letra e) del artículo 10 de la Ley sobre Impuesto Territorial.

⁸ Contenida en el Decreto Ley N° 2186 de 1978.

Conforme lo anterior, y respecto a su consulta N° 4), considerando que cada copropietario es dueño exclusivo de su unidad y que la exención impactará finalmente en el avalúo fiscal de esta última, la solicitud de la exención en cuestión deberá ser efectuada por el copropietario de cada unidad a la que correspondan derechos sobre los bienes comunes afectados por la declaración de utilidad pública, o por la persona que lo represente, conforme al procedimiento instruido en la referida Circular N° 15 de 2017, sin necesidad que concurren los demás copropietarios.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente, y respecto de lo consultado, se informa que:

- 1) La exención contenida en el actual artículo 86 de la LGUC aplica a un condominio tipo A ya construido acogido a la nueva Ley sobre copropiedad inmobiliaria, contenida en el artículo primero de la Ley N° 21.442, asumiendo que dicho condominio se declara de utilidad pública, ya sea totalmente o en parte, por alguno de los instrumentos dispuestos en el artículo 59 de la LGUC, aplicación que deberá tener lugar considerando lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto Territorial.
- 2) Si la declaración de utilidad pública afecta íntegramente a una unidad, dicha unidad se encontrará exenta del 100% del impuesto territorial, aun cuando tal declaración no haya afectado directamente a los bienes comunes cuyos derechos corresponden a dicha unidad.
- 3) Toda unidad a la que correspondan derechos sobre bienes comunes afectados con la declaración de utilidad pública podrá eximirse parcialmente del impuesto territorial, considerando el prorrateo que sobre el avalúo de dichos bienes comunes se encuentra incluido en el avalúo fiscal de cada unidad.
- 4) En este último caso, no se requiere la aprobación de todas las unidades del condominio para que el propietario respectivo, o la persona que lo represente, solicite la aplicación de la exención en cuestión.

HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 2345, de 02.08.2022
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria