

IMPUESTO TERRITORIAL - LEY N° 17.235 - ART. 27 - DECRETO N° 900 DEL AÑO 1995, DEL MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS - OFICIO N° 2285, DE 2018. (Ord. N° 2541, de 04-12-2018)

APLICACIÓN DE IMPUESTO TERRITORIAL EN CASO DE ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS ENTREGADOS EN CONCESIÓN QUE SE INDICAN.

Se ha solicitado a este Servicio confirmar diversos criterios sobre la aplicación de Impuesto Territorial en caso de estacionamientos subterráneos entregados en concesión que se indican.

I ANTECEDENTES

De acuerdo a su presentación, representa a una serie de empresas concesionarias de estacionamientos subterráneos de acceso público, distinguiendo dos grupos de roles de avalúos:

1) Un rol, que corresponde a un inmueble que tendría la naturaleza de bien nacional de uso público por constituir una concesión para la ejecución, conservación y explotación de una obra fiscal regida por el Decreto N° 900 del año 1995, del Ministerio de Obras Públicas.

2) Los restantes roles, que corresponderían a concesiones municipales regidas por la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, también tendrían la naturaleza jurídica de bienes nacionales de uso público.

A propósito de los referidos inmuebles, y en base a una serie de consideraciones, plantea dos peticiones principales, una tercera en carácter subsidiaria (de ser denegadas las principales) y una cuarta petición adicional.

En cuanto a las peticiones principales:

a) Respecto del inmueble señalado en el N° 1) anterior, y en lo fundamental, sostiene que tratándose de una concesión para la ejecución, conservación y explotación de una obra fiscal regida específicamente por el Decreto N° 900 del año 1995, del Ministerio de Obras Públicas, le son aplicables los mismos criterios asentados por este Servicio a propósito de otras concesiones reguladas por el mismo cuerpo legal, en el sentido que el concesionario es uno de “actividad”, y no de “ocupación”, de modo que a su respecto no es aplicable lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley sobre Impuesto Territorial.

b) Respecto del segundo grupo de inmuebles señalados en el N° 2) anterior, y en lo fundamental, sostiene que no obstante ampararse en un estatuto legal distinto al inmueble anterior (concesiones municipales regidas por la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades), en definitiva, también tienen la calidad de concesiones de “actividad”, y no de ocupación, de modo que, a su respecto se extienden los mismos criterios asentados por este Servicio, siendo inaplicable lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley sobre Impuesto Territorial.

Como petición subsidiaria, y en caso de no acogerse la petición principal respecto del segundo grupo de inmuebles (N° 2), se solicita excluir de la tasación fiscal toda el área del subsuelo concesionado, excepto las entradas o accesos a los estacionamientos

subterráneos, porque el concesionario sólo está obligado al pago de Impuesto Territorial por el “terreno”, “superficie” o “suelo” que “ocupa”, pero no por el “subsuelo”.

Adicionalmente, solicita aplicación de ajuste o factor especialísimo de corrección contenido en la Circular N° 50 de 1996, dadas las severas restricciones de uso, aplicando un valor unitario asignado en el plano comunal de valores o precios de terrenos correspondientes al área en que se localice la concesión.

II ANÁLISIS

Con el objeto de dar respuesta sistemática a las diversas peticiones, subsidiarias y complementarias, formuladas en su presentación, previamente se exponen algunas ideas generales a para el análisis y, posteriormente, su desarrollo particular en el mismo orden de presentación.

Como primera cuestión, es importante aclarar que, si bien la Ley sobre Impuesto Territorial se refiere indistintamente a los “bienes raíces” “inmuebles”, “predios”, “terrenos” y “construcciones”, a falta de definición legal, debe recurrirse a lo dispuesto en el artículo 568 del Código Civil, en cuanto son inmuebles, fincas o bienes raíces “las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y las minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles”; precisando la doctrina que “las tierras comprenden el suelo y el subsuelo” .

En consecuencia, para los efectos del Impuesto Territorial se gravan tanto las construcciones ubicadas en el “terreno”, entendido como “superficie” o “suelo”, así como también aquellas ubicadas en el “subsuelo”, sin que proceda el distingo planteado en su presentación.

Por su parte, el artículo 27 de la Ley sobre Impuesto Territorial dispone que “el concesionario u ocupante por cualquier título, de bienes raíces fiscales, municipales o nacionales de uso público, pagará los impuestos correspondientes al bien raíz ocupado.”

A partir del texto anterior y su ubicación sistemática (Título VI, sobre “los obligados al pago del impuesto”), se infiere su carácter de norma general y se aplica, por tanto - en lo que interesa - a todos los bienes raíces fiscales , incluido el subsuelo, cuando son “ocupados” por terceros.

Dicho lo anterior, y respondiendo derechamente las peticiones formuladas:

1) Respecto de la petición principal relativa al inmueble donde funciona un estacionamiento subterráneo concesionado y regido conforme al Decreto N° 900 del año 1995, del Ministerio de Obras Públicas (inmueble N° 1) del Antecedente), son aplicables los criterios asentados por este Servicio, citados en su presentación, a propósito de obras concesionadas al amparo del mismo cuerpo legal.

Esto es, existiendo una concesión para la ejecución, conservación y explotación de una obra fiscal regida por el Decreto N° 900 del año 1995, del Ministerio de Obras Públicas, debe entenderse que el concesionario es sólo de “actividad” y no de “ocupación”, siendo inaplicable a su respecto el cobro de Impuesto Territorial de conformidad al artículo 27 de la Ley sobre Impuesto Territorial.

Lo anterior, sin embargo, no se extiende a las áreas de la concesión donde el concesionario o terceros tienen facultades de uso o goce privativos, como aquellas donde funcionan restaurantes o tiendas comerciales.

2) Respecto de la petición principal relativa al resto de los inmuebles (inmuebles N° 2) del Antecedente), se informa que, a propósito del “régimen tributario aplicable a las concesiones municipales de estacionamientos subterráneos”, este Servicio se pronunció en el sentido que “los bienes nacionales de uso público entregados en concesión municipal, así como las construcciones que en ellos se efectúen, deben estar afectos al pago del impuesto territorial”.

En consecuencia, y sin perjuicio de las demás consideraciones expuestas en su presentación relativas al concepto de “ocupación”, no es posible confirmar el criterio solicitado y, en cambio, se reitera que los estacionamientos concesionados municipales regidos por la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, se encuentran afectos a Impuesto Territorial.

3) Por las mismas razones, tampoco es posible acoger su petición subsidiaria respecto del segundo grupo de inmuebles (N° 2), de suerte que toda el área del subsuelo concesionado, incluyendo las entradas o accesos a los estacionamientos subterráneos, sí están sujetas al pago de Impuesto Territorial.

Como fuera expuesto previamente, el Impuesto Territorial grava tanto las construcciones ubicadas en el “terreno”, entendido como “superficie” o “suelo”, así como también aquellas ubicadas en el “subsuelo”, sin que proceda el distingo planteado en su presentación.

4) En cuanto a la petición adicional, se informa que ésta no es la vía idónea para verificar la procedencia del ajuste o factor especialísimo de corrección contenido en la Circular N° 50 de 1996, cuestión eminentemente fáctica que debe solicitarse y acreditarse en la unidad respectiva.

Finalmente, y sin perjuicio de expuesto en los números 2) a 4) anteriores, es necesario precisar lo siguiente.

De acuerdo a su presentación, junto con la construcción del estacionamiento municipal, y dado su carácter de “subterráneo”, el concesionario debe incurrir en obras que no están destinadas al uso o goce privativo del concesionario o que derechamente no forman parte de la concesión. Tal es el caso de las obras que permiten soportar una plaza o calle y respecto de las cuales el concesionario ciertamente no es ocupante.

Luego, en la medida que lo construido en la parte superior del estacionamiento subterráneo efectivamente soporta una “carpeta asfáltica” (calle de uso público) o una plaza pública, dicha construcción pasa a formar parte de la respectiva plaza o calle, constituyendo un bien nacional de uso público, exenta de Impuesto Territorial, porque no se “ocupa” por el concesionario en los términos del artículo 27 de la Ley sobre Impuesto Territorial.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto, se informa que:

a) Respecto del estacionamiento subterráneo concesionado y regido conforme al Decreto N° 900 del año 1995, del Ministerio de Obras Públicas (inmueble N° 1) se reitera la doctrina de este Servicio, en el sentido que el concesionario es sólo de “actividad” y no de “ocupación”, siendo inaplicable a su respecto el cobro de Impuesto Territorial de conformidad al artículo 27 de la Ley sobre Impuesto Territorial.

b) Respecto de las concesiones municipales de estacionamientos subterráneos (inmuebles N° 2), se reitera la doctrina de este Servicio en el sentido que los bienes nacionales de uso público entregados en concesión municipal, así como las construcciones que en ellos se efectúen, están afectas al pago del Impuesto Territorial.

c) Se informa que toda el área del subsuelo concesionado, incluyendo las entradas o accesos a los estacionamientos subterráneos, están sujetas al pago de Impuesto Territorial, sin que proceda distinguir entre “superficie” o “suelo”, por una parte, y “subsuelo”, por otra, para efectos de gravar con Impuesto Territorial.

d) No existiendo una duda sobre el sentido o alcance de una disposición tributaria, no es ésta la vía idónea para determinar la aplicación de ajuste o factor especialísimo de corrección contenido en la Circular N° 50 de 1996, por tratarse de una cuestión de hecho entregada a las instancias de fiscalización.

e) Sin perjuicio de lo anterior, en la medida que lo construido en la parte superior del estacionamiento subterráneo concesionado municipal efectivamente soporte una “carpeta asfáltica” (calle de uso público) o una plaza pública, dicha construcción se mantiene exenta de Impuesto Territorial, porque no se “ocupa” por el concesionario en los términos del artículo 27 de la Ley sobre Impuesto Territorial.

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio N° 2541, de 04.12.2018

Subdirección Normativa

Dpto. de Técnica Tributaria