

**LEY SOBRE IMPUESTO TERRITORIAL – LEY N° 17.235 – ART. 8 – CIRCULAR N° 31, DE 2019 -
RESOLUCIÓN EX. N° 123, DE 2019. (ORD. N° 2568, DE 27.09.2021)**

Sobretasa del artículo 8° de la Ley N° 17.235, en el caso de dos bienes raíces no agrícolas contiguos y de un mismo propietario.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la aplicación de la sobretasa establecida en el artículo 8° de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, en el caso de dos bienes raíces no agrícolas contiguos y que pertenecen a un mismo propietario.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, un contribuyente es dueño de dos bienes raíces no agrícolas contiguos emplazados en el área urbana (comuna de TTTT), que cuentan con sus respectivos roles de contribuciones y que no se han fusionado por un tema de costos y para evitar trámites innecesarios, dado que siempre se han tratado como un solo inmueble.

Agrega que en uno de los bienes raíces se encuentran situadas las construcciones de la casa habitación (Rol N° xxxx-xx) y en el otro (Rol N° xxxx-xx), su jardín y parte de la piscina, y que este último habría sido calificado como sitio eriazo por el Servicio de Impuestos Internos, aplicando la sobretasa establecida en el artículo 8° de la Ley N° 17.235.

Tras indicar los fundamentos por los cuales no corresponde aplicar la señalada sobretasa y que permiten considerar ambos inmuebles como un solo todo, bajo un mismo rol, solicita confirmar que este Servicio debe disponer la asignación de un solo rol de contribuciones para ambos bienes raíces por cuanto ambos constituyen una unidad funcional.

Posteriormente, y con el objeto de complementar la presentación en comentario, se acompañan mediante correos electrónicos una serie de antecedentes para acreditar que la referida piscina está construida en ambos bienes raíces.

II ANÁLISIS

En relación con lo consultado, y como primera cuestión, es necesario señalar que, tras las modificaciones introducidas al artículo 8° de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, por la Ley N° 21.078, sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano, la calificación de un bien raíz no agrícola afecto a impuesto territorial¹, ubicado en área urbana, como sitio no edificado – entre otros casos y para los efectos de aplicarle la sobretasa establecida en el artículo 8° de la Ley sobre Impuesto Territorial – proviene de la nómina de propiedades que los municipios deben informar a este Servicio, en la forma y plazo que determine (inciso primero, en relación al inciso cuarto del artículo 8° de la Ley sobre Impuesto Territorial).

En cumplimiento de lo anterior, mediante la Resolución Ex. N° 123 de 2019, este Servicio estableció la forma y plazo para que las municipalidades informen la nómina de bienes raíces no agrícolas, que correspondan a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros.

En consecuencia, la calificación del bien raíz consultado como “sitio eriazo” corresponde, en primer lugar, al respectivo municipio donde se encuentre situado.

Precisado lo anterior, y de acuerdo con las definiciones contenidas en el apartado 4 de la Circular N° 31 de 2019, que impartió instrucciones sobre la aplicación y revisión de la referida sobretasa tras las modificaciones introducidas por la Ley N° 21.078, “sitio no edificado” corresponde a cualquier bien raíz de la serie no agrícola donde “no existe ningún tipo de edificación terminada”. No serán consideradas como edificaciones, para efectos de la aplicación de esta sobretasa, prosigue la circular, “los pavimentos cualquiera sea su calidad, definida en el marco de las normas asociadas a cada reavalúo de bienes raíces no agrícolas.”

¹ De acuerdo con el N° 2 del artículo tercero de la Ley N° 21.078, se modificó el artículo 8° del siguiente modo:

- a) Se eliminó de su inciso primero la frase “con urbanización”.
- b) Se reemplazó su inciso segundo por el siguiente: “Con todo, esta sobretasa no se aplicará a los inmuebles localizados fuera de los límites del área geográfica donde se prestan los servicios públicos de distribución de agua potable y de recolección de aguas servidas. Dicha situación deberá acreditarse por el dueño u ocupante del inmueble ante la respectiva municipalidad mediante la presentación de certificado expedido por la empresa concesionaria correspondiente.”.
- c) Se sustituyó en su inciso cuarto la frase “declaradas como abandonadas y las correspondientes a pozos lastreros”, por la siguiente: “a que se refieren los incisos primero y segundo de este artículo,”.

A su turno, y conforme a la misma circular, que cita en lo pertinente el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción² (“OGUC”), se entiende por “edificio” “toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino”³.

Por su parte, de acuerdo con el apartado 5 de la Circular N° 31 de 2019, y a propósito de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 8° de la Ley sobre Impuesto Territorial, un predio adquiere la calidad de “no edificado” cuando la “construcción” existente en el mismo haya sido destruida en forma total, o quede inhabilitada para ser utilizada, por un siniestro o por causa no imputable al propietario u ocupante.

Finalmente, la letra d) del apartado 7 de dicha circular establece como causal de revisión de la sobretasa el hecho que en la propiedad exista una “construcción” terminada o en condiciones de ser usada, construcción que atendido lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley sobre Impuesto Territorial puede acreditarse no solo con un permiso de edificación o un certificado de recepción municipal total o parcial (entre otros), sino también mediante una declaración del contribuyente en la que se adjunten, por ejemplo, fotos de la edificación, facturas de compras de materiales constructivos o contratación de alguna empresa constructora o inmobiliaria, boletas de consumo de agua, luz, gas, entre otros documentos, situación en la cual, corresponderá al Servicio de Impuestos Internos verificar esta circunstancia.

Agrega dicho literal, por otra parte, que no procederá la eliminación de la sobretasa en aquellos casos en que solo existan “construcciones” provisorias o precarias.

Conforme lo anterior, el término “edificación” es comprensivo de “construcción” o “construcciones”, restando determinar si una piscina, término que no se encuentra definido en la normativa urbanística⁴, puede entenderse, precisamente, como una construcción.

Al respecto, el Diccionario de la Real Academia Española define “piscina” como una “construcción que contiene gran cantidad de agua y que se destina al baño, a la natación o a otros ejercicios y deportes acuáticos”.

Acorde con lo anterior, el Anexo N° 3 de la Resolución Ex. N° 28 de 2018, sobre reavalúo de bienes raíces no agrícolas, clasifica a las piscinas, al igual que los pavimentos exteriores, como “construcciones” de tipo “obras complementarias”.

De este modo, una piscina, en cuanto construcción, corresponde a una “edificación”, como acontece con los pavimentos, en la medida que esté terminada y siempre que no sea provisorio ni precario.

Por otra parte, y de acuerdo a los antecedentes acompañados, se indica que “existe una piscina de 15,14 metros de largo por 3,37 metros de ancho que está situada en forma compartida en ambos sitios. Una parte de la piscina, de 13,98 y 14,57 metros de largo, está emplazada en el sitio número xxxx [que corresponde al Rol N° xxxx-xx], y la otra parte de la piscina, de 1,15 y 0,66 metros de largo, está emplazada en el sitio número xxxx [que corresponde al Rol N° xxxx-xx] (que tiene una casa).”⁵.

Tratándose de situaciones de hecho, se derivarán los antecedentes acompañados a la Dirección Regional Metropolitana Santiago xxxxx.

Por otra parte, cabe aclarar que el concepto de “unidad funcional” establecido en la Resolución Ex. N° 28 de 2018, referida en su presentación para fundar la asignación de un solo rol a ambos bienes raíces, solo dice relación con la determinación de la calidad de una construcción en el marco de una unidad constructiva (conjunto de elementos estructurales, instalaciones, de diseño y terminaciones), dentro de un mismo tipo constructivo, por lo que no aplica en el caso en análisis.

Sin perjuicio de lo anterior, se puede solicitar la fusión de los roles presentando los antecedentes necesarios que acrediten la fusión de los terrenos por parte de la Dirección de Obras Municipales correspondiente⁷.

² Contenida en el Decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

³ “Recinto”, por otro lado, y de acuerdo con el citado artículo, se define como “espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades.”. Por su parte, “construcciones” de acuerdo con el artículo 1.1.2. de la OGUC se define como “obras de edificación o de urbanización”.

⁴ Según lo ha reconocido la Contraloría General de la República en el dictamen N° 39.300 de 2017.

⁵ Declaración jurada del topógrafo Sr. Alex Puebla Molina, firmada ante notario con fecha 03.09.2021, acompañada como antecedente complementario.

III CONCLUSIÓN

De acuerdo con lo expuesto y respecto de lo consultado, se informa que:

- 1) Puesto que se trata de una situación de hecho, derívense los antecedentes acompañados a la Dirección Regional Metropolitana Santiago xxxx quien deberá remitir la respuesta una vez efectuada la fiscalización correspondiente.
- 2) En cuanto a su consulta, confirmándose que se trata de un sitio no edificado, no correspondería aplicar la sobretasa establecida en el artículo 8° de la Ley sobre Impuesto Territorial.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2568, de 27.09.2021
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria

⁷ Conforme a lo señalado en el informe técnico, la Municipalidad de TTTT informo que “ambos predios pueden fusionarse actualmente sin restricción a ser edificados”.