

RENTA - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA - DECRETO SUPREMO N° 458, DE 1975, ART. 167 - DECRETO CON FUERZA DE LEY N° 2, DE 1959 - CIRCULAR N° 37, DE 2003. (Ord. N° 3389, de 27-12-2016)

APLICACIÓN DE LOS BENEFICIOS, FRANQUICIAS Y EXENCIONES DEL DECRETO CON FUERZA DE LEY N° 2, DE 1959.

Se ha trasladado a esta Dirección Nacional su presentación efectuada ante la Contraloría General de la República, donde expone sobre el término de los beneficios establecidos en el DFL N° 2, de 1959, sobre Plan Habitacional, en caso que indica.

I ANTECEDENTES

De acuerdo a su presentación, este Servicio, tras una fiscalización efectuada en junio de 2015, habría determinado que los apartamentos de su empresa corresponden al tipo apart-hotel, procediendo a declarar la caducidad de los beneficios, franquicias y exenciones del Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959 (en adelante "DFL N° 2"), respecto de ellos.

Como consecuencia de lo anterior, se realizaron cobros adicionales de contribuciones por el año 2015, continuado su cobro durante el presente año.

Estima que este Servicio habría cometido un error, atendido que su representada no ejerce el giro de apart-hotel en los inmuebles fiscalizados, sino que arrendamiento de inmuebles amoblados.

Agrega que, habiendo recurrido ante el mismo órgano de control ante las sucesivas fiscalizaciones efectuadas por la I. Municipalidad XXXX, mediante el Dictamen N° xxxx, acompañado en los antecedentes, personal fiscalizador de la Contraloría General de la República y de la respectiva Municipalidad realizó una visita a la propiedad sin que pudiera verificarse la prestación de servicios complementarios asociados a un apart-hotel ni encontrar moradores en los departamentos indicados, a excepción de uno que comentó arrendarlo.

El mismo Dictamen, citando jurisprudencia administrativa del órgano de control, señala que, "si en una edificación con destino habitacional se pretenden desarrollar actividades lucrativas propias de un apart hotel, que incluyan la prestación a los clientes de servicios adicionales, es preciso tramitar previamente el cambio de destino del inmueble, en el entendido que el nuevo destino se encuentre permitido dentro del respectivo uso de suelo, de acuerdo a la normativa contenida en el instrumento de planificación territorial correspondiente."

En razón de lo indicado, solicita la injerencia del órgano de control, el cual se abstuvo de emitir un pronunciamiento y remitió los antecedentes a este Servicio para los fines procedentes.

II ANÁLISIS

Como primera cuestión, y sin perjuicio de lo informado más adelante, se hace presente que no constituye ésta la vía idónea para revisar su situación, en particular porque se solicita la "injerencia" del órgano contralor, sin impugnar derechamente una actuación de

este Servicio o solicitar su revisión ante las instancias competentes y exponiendo los hechos relevantes.

Dicho lo anterior, y desde un punto de vista estrictamente normativo, se informa que, de acuerdo a lo dispuesto en el DFL N° 2, pueden acogerse a los beneficios que dicha ley establece las “viviendas económicas” que cumplan determinadas condiciones o características.

En lo que interesa al presente análisis, este Servicio, mediante la Circular N° 37 de 2003, ha interpretado que, para los efectos del citado DFL N° 2, “vivienda económica” se refiere al “concepto básico de vivienda, la cual corresponde al edificio destinado a la habitación o morada de una persona física o una familia, constituyendo el lugar o sede de su vida doméstica.” En consecuencia, si una “vivienda económica” deja de tener como destino principal el habitacional, en los términos señalados, la Circular instruye dejar sin efecto o declarar caducados los beneficios, franquicias y exenciones que establece el DFL N° 2.

En ese contexto, este Servicio ha señalado que, por ejemplo, pierden las franquicias, beneficios y exenciones establecidas en el DFL N° 2, los inmuebles que sean destinados a la prestación de servicios de alojamiento bajo la modalidad de apart-hotel o apart-departamento[1], agregando que éstos corresponden a establecimientos en que se prestan servicios de alojamiento turístico en departamentos independientes de un mismo edificio y en departamentos independientes de más de un edificio respectivamente, existiendo en ambos casos una unidad de administración y explotación, y en los cuales además se pueden ofrecer otros servicios complementarios tales como el de mucama, teléfono, lavado de ropa y otros. De esta forma, son establecimientos en que se prestan servicios de similar naturaleza a los de hoteles, con la diferencia que los apart-hoteles o apart-departamentos se destinan a la prestación de tales servicios en departamentos independientes y no como dependencias que constituyen un todo homogéneo.

De lo expuesto, y sin que conste en esta instancia la efectividad de lo reseñado en su presentación así como la situación actual de los inmuebles aparentemente objetados, en principio es posible sostener que, si el inmueble se arrienda amoblado pero sin agregar la prestación de servicios de similar naturaleza a los de hoteles, no se verificaría en la especie un cambio del destino habitacional que prive a los inmuebles de los beneficios, franquicias y exenciones contenidas en el DFL N° 2.

Conforme al artículo 167 del Decreto Supremo N° 458 de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que contiene el texto de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la resolución que declare la caducidad de los beneficios, franquicias y exenciones del DFL N° 2, que dicte este Servicio, es apelable ante la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, dentro del plazo de 30 días, contados desde su notificación

III CONCLUSIÓN

De acuerdo a lo expuesto precedentemente, téngase por respondida la presentación formulada por el peticionario ante la Contraloría General de la República y trasladadas, por su intermedio, a este Servicio.

FERNANDO BARRAZA LUEGO

DIRECTOR

Oficio N° 3389, de 27.12.2016

Subdirección Normativa

Dpto. de Técnica Tributaria

[1] Oficio N° 2517 de 1993.