

**IMPUESTO TERRITORIAL – LEY N° 17.235 – ART. 10, LETRA D), ART. 11, LETRA B) –
LEY N° 20.930, ART. 6°, N° 1 – OFICIO N° 2265, DE 2021. (ORD. N° 3474, DE 28.11.2022)**

Constitución del derecho real de conservación medioambiental e impuesto territorial.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el alcance que tendría la constitución del derecho real de conservación medioambiental frente al impuesto territorial.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, y tras referirse a los orígenes y objetivos de la Ley N° 20.930, a las causales para modificar el avalúo fiscal establecidas en los artículos 10, letra d), y 11, letra b), de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, y a la prohibición de edificar como causal de revisión de la sobretasa del artículo 8° de dicha ley, solicita confirmar y/o aclarar que, en caso de establecerse en el contrato constitutivo del derecho real de conservación medioambiental la restricción o prohibición de destinar el inmueble a uno o más determinados fines inmobiliarios, comerciales, turísticos, industriales, de explotación agrícola, forestales o de otro tipo, se podrá:

- 1) Solicitar la modificación del avalúo fiscal de un predio calificado en la primera serie, en el evento de incidir en su capacidad productiva.
- 2) Solicitar la modificación del avalúo fiscal de un predio calificado en la segunda serie, en el evento de incidir en un cambio de destino o uso dentro de la misma serie.
- 3) Solicitar la revisión y eliminación de la sobretasa que se hubiere aplicado sobre un predio considerado sitio eriazo.
- 4) Considerar de oficio por este Servicio en sus procesos de tasación general o individual.

II ANÁLISIS

Como primera cuestión se informa que la mera constitución de un derecho real de conservación medioambiental sobre un bien raíz – cuyos aspectos más relevantes fueron descritos en el Oficio N° 2265 de 2021, que no se cita por ser de su conocimiento – no implica necesariamente la modificación de su avalúo fiscal, aun cuando se establezca en el respectivo contrato constitutivo restricciones o prohibiciones de destinar el inmueble a uno o más determinados fines inmobiliarios, comerciales, turísticos, industriales, de explotación agrícola, forestales o de otro tipo, en conformidad con lo dispuesto en el N° 1 del artículo 6° de la Ley N° 20.930.

Efectivamente, en la medida que las partes pueden acordar, en el contrato constitutivo, el plazo de duración del derecho real¹ o el de cumplimiento de sus gravámenes²; si tal derecho afecta a la totalidad del inmueble o a una parte de este³; o usos compatibles con la conservación, como ecoturismo y agricultura o silvicultura sustentable, entre otros aspectos, las eventuales restricciones o prohibiciones deberán ser analizadas caso a caso en base a la situación específica del inmueble en cuestión.

¹ Conforme a lo dispuesto en la primera parte del inciso segundo del artículo 3° y en el N° 5 del artículo 7° de la Ley N° 20.930.

² Conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 6° de la Ley N° 20.930.

³ Conforme a lo dispuesto en la última parte del inciso segundo del artículo 3° y en el N° 2 del artículo 7° de la Ley N° 20.930.

Luego, de solicitarse la modificación del avalúo fiscal del respectivo bien raíz fundado en la letra d) del artículo 10 de la Ley sobre Impuesto Territorial o en la letra b) del artículo 11 de la misma ley, corresponderá acreditar en la respectiva instancia fiscalizadora no sólo la constitución del derecho real de conservación medioambiental, sino que también el cambio de serie del inmueble en cuestión, el cambio de su destino o uso dentro de la misma serie o la alteración permanente de su capacidad potencial de uso actual del suelo agrícola, según corresponda, producto de las referidas restricciones o prohibiciones.

Por otra parte, y en relación con la sobretasa del artículo 8° de la Ley sobre Impuesto Territorial, solo constituyen causales que habilitan su revisión, en lo que interesa, las prohibiciones de edificar emanadas de actos de autoridad, como las indicadas en el apartado N° 7 de la Circular N° 31 de 2019. Lo anterior, por cuanto dicha sobretasa se aplica a sitios no edificados ubicados en áreas urbanas, áreas que son proyectadas por los respectivos instrumentos de planificación territorial⁴ de cargo de las autoridades que al efecto fije la ley⁵. De este modo, no corresponde eliminar la sobretasa en el caso consultado.

Finalmente, cabe precisar que la constitución de un derecho real de conservación medioambiental no es un elemento que este Servicio considere de oficio en sus procesos de tasaciones generales, conforme al Título III de la Ley sobre Impuesto Territorial, o individuales.

III CONCLUSIÓN

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

- 1) En cuanto a los criterios 1) y 2) del Antecedente, el establecimiento de una restricción o prohibición en los términos establecidos en el N° 1 del artículo 6° de la Ley N° 20.930, con ocasión de la constitución del derecho real de conservación medioambiental sobre un bien raíz, no necesariamente conlleva la modificación de su avalúo fiscal, cuestión que deberá ser analizada caso a caso en la instancia de fiscalización respectiva, considerando la situación específica del inmueble en concordancia con las causales de los artículos 10, letra d), y 11, letra b), de la Ley sobre Impuesto Territorial.
- 2) En cuanto al criterio 3) del Antecedente, no es posible eliminar la sobretasa aplicada a un bien raíz calificado de sitio eriaz, por cuanto en el caso analizado no emanaría de un acto de autoridad.
- 3) En cuanto al criterio 4) del Antecedente, se informa que este Servicio no considera de oficio en sus procesos de tasaciones generales o individuales, la constitución de un derecho real de conservación medioambiental.

HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 3474, de 28.11.2022
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria

⁴ De acuerdo con el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, área urbana es la “superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al desarrollo armónico de los centros poblados y sus actividades existentes y proyectadas por el instrumento de planificación territorial”.

⁵ En este sentido, por ejemplo, el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones declara de utilidad pública los terrenos que los instrumentos de planificación territorial que indica destinen a determinados fines, para luego establecer, mediante el artículo 59 bis, reglas de construcción en dichos terrenos que prohíben o limitan ciertas edificaciones. En el mismo sentido, el inciso primero del artículo 60 de dicha ley dispone que “el plan regulador señalará los terrenos que por su especial naturaleza y ubicación no sean edificables.”.