

**LEY SOBRE IMPUESTO TERRITORIAL - LEY N° 17.235 - ART. 9, ART. 25 - LEY N° 20.732, ART. 1. (Ord. N° 09, de 02-01-2018)**

**CONSULTA SOBRE APLICACIÓN DEL BENEFICIO CONTENIDO EN LA LEY N° 20.732 A NUDO PROPIETARIO DE UN BIEN RAÍZ.**

Se ha solicitado a esta Dirección Nacional un pronunciamiento sobre la posibilidad de extender al nudo propietario de un bien raíz el beneficio contemplado en la Ley N° 20.732, que rebaja el Impuesto Territorial correspondiente a propiedades de adultos mayores vulnerables económicamente.

**I ANTECEDENTES**

De acuerdo a los antecedentes, el Sr. XXXX solicitó la rebaja del “Impuesto Territorial Adulto Mayor” respecto de un inmueble ubicado en la Comuna de TT, del cual es nudo propietario.

Al respecto, esa Dirección Regional estima que, siendo la propiedad una especie de propiedad, su titular debe ser considerado propietario y contribuyente para efectos del Impuesto Territorial, por lo que nada obsta para aplicarle el beneficio establecido en la Ley N° 20.732, si cumple los demás requisitos legales.

**II ANÁLISIS**

Conforme al artículo 1° de la Ley N° 20.732, se establece una rebaja de Impuesto Territorial correspondiente a propiedades de adultos mayores vulnerables económicamente, cumpliendo determinados requisitos.

En lo que interesa al presente análisis y sin perjuicio de las demás exigencias legales, es necesario que:

1. El inmueble por el que se hace efectiva la rebaja se encuentre inscrito a nombre del contribuyente, exclusivamente o en conjunto con su cónyuge o hijos que hayan sucedido a su cónyuge fallecido, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo.
2. El respectivo inmueble se encuentre destinado efectivamente a la habitación
3. El avalúo fiscal vigente del inmueble en el semestre del cobro del impuesto territorial por el que se hace efectiva la rebaja, no exceda de la cantidad de setenta y cinco millones de pesos, al 1 de julio de 2013, cantidad que se reajustará semestralmente, de acuerdo a lo señalado en el [artículo 9° de la ley N° 17.235](#). En caso que el contribuyente tenga más de una propiedad que califique para el beneficio, éste se aplicará a la que tenga el avalúo fiscal mayor.
4. Que la suma de los avalúos fiscales de los bienes raíces del contribuyente, independientemente de su serie o destino, no exceda de cien millones de pesos, reajustada en la misma forma, considerando para estos efectos el avalúo vigente en el semestre del cobro del impuesto territorial respectivo.

Conforme lo anterior, la ley admite que el contribuyente “tenga” más de una propiedad que califique para el beneficio (en cuyo caso, el beneficio se aplica a la que tenga el avalúo fiscal mayor), como también que tenga dicha propiedad exclusivamente a su nombre o en

conjunto con ciertas personas (su cónyuge o hijos que hayan sucedido a su cónyuge fallecido).

En cualquier caso, salvo la hipótesis del cónyuge sobreviviente que habite el inmueble a título de usufructuario<sup>[1]</sup>, para que proceda la rebaja de Impuesto Territorial el contribuyente beneficiario debe ser propietario o dueño del inmueble respecto del cual se solicita la rebaja, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

En consecuencia, atendido que el derecho real de usufructo sólo concede al tercero la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y substancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible<sup>[2]</sup>, conservando este último la propiedad separada o nuda propiedad<sup>[3]</sup> de la misma, quien crea, constituya o de origen al usufructo - esto es, el constituyente - continúa siendo dueño del inmueble y obligado al pago del Impuesto Territorial de conformidad al artículo 25 de la Ley sobre Impuesto Territorial, para los efectos de solicitar el beneficio establecido en la Ley N° 20.732.

Al respecto, el citado artículo 25 establece que “el impuesto a los bienes raíces será pagado por el dueño o por el ocupante de la propiedad, ya sea éste usufructuario, arrendatario o mero tenedor, sin perjuicio de la responsabilidad que afecte al propietario. No obstante, los usufructuarios, arrendatarios y, en general, los que ocupen una propiedad en virtud de un acto o contrato que no importe transferencia de dominio, no estarán obligados a pagar el impuesto devengado con anterioridad al acto o contrato.”

Conforme lo anterior, y sin perjuicio que el usufructuario pueda resultar obligado al pago del impuesto<sup>[4]</sup>, el primer responsable por su pago es el dueño o propietario del bien raíz. Por consiguiente, conservando el nudo propietario el dominio de la bien raíz y encontrándose por tal circunstancia como el primer responsable al pago del Impuesto Territorial, si cumple los restantes requisitos establecidos en la Ley N° 20.732, puede acogerse a la rebaja de Impuesto Territorial establecida en la norma.

Lo anterior, considerando además que, salvo el caso del cónyuge sobreviviente, la norma no exige que el contribuyente beneficiario habite el bien raíz respecto del cual pide la rebaja e, incluso, admite que pueda ser dueño de un inmueble que califique para el beneficio, en cuyo caso el beneficio se aplica a la que tenga el avalúo fiscal mayor.

### **III CONCLUSIÓN**

Conforme lo expuesto, se comparte lo señalado por esa Dirección Regional en el sentido que, cumpliendo los demás requisitos legales, puede solicitar y obtener la rebaja de Impuesto Territorial el adulto mayor respecto del inmueble sobre el cual mantenga la nuda propiedad.

**FERNANDO BARRAZA LUENGO**

**DIRECTOR**

Oficio N° 09, de 02.01.2018

## **Subdirección Normativa**

Dpto. de Técnica Tributaria

---

[1] De acuerdo a la Ley N° 20.732, “igual beneficio y aplicando las mismas reglas indicadas en el inciso anterior para la aplicación del beneficio en forma proporcional, tendrá el cónyuge sobreviviente que habite el inmueble respectivo, sea que lo posea a título de usufructuario o de comunero en conjunto con su hijo o hijos de 24 años de edad o mayores, en la medida que cumpla con los requisitos precedentes, sin que sea aplicable la antigüedad de dos años establecida en el número 3. En este caso, para efectos de los requisitos establecidos en los números 5 y 6, no se sumarán los avalúos de los bienes raíces de cualquier clase o serie que el o los hijos del cónyuge sobreviviente pudieren poseer, ni serán considerados dichos bienes para la aplicación de la rebaja establecida en este artículo. Si el o los hijos son menores de 24 años de edad y se encuentran estudiando, el cónyuge sobreviviente tendrá derecho a gozar de la totalidad del beneficio y no en forma proporcional.”

[2] O - continúa el artículo 764 del Código Civil - con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor, si la cosa es fungible.

[3] Artículo 582 del Código Civil

[4] Oficio N° 882 de 2016