

INSTRUCTIVO PARA EL CALCULO DEL AVALUO FISCAL DE LAS UNIDADES DE UN CONDOMINIO

El presente instructivo permite calcular el porcentaje de derechos de las unidades de una edificación acogida a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

AVALUO FISCAL Comprende la evaluación del terreno y de las edificaciones que existen en la propiedad. Para la tasación de un terreno se considera la superficie, la ubicación, las obras de urbanización y el equipamiento que dispone. Para la tasación de las edificaciones se considera la superficie, la clase (material de la estructura), la calidad, la antigüedad y la ubicación del sector comercial en destinos específicos. Las tablas de valores de terrenos y de edificación (para cada clase y calidad constructiva) el Servicio de Impuestos Internos, conforme lo dispuesto en La Ley N° 20.650, las ha normado atendiendo al destino de las unidades vendibles:

- Copropiedades con unidades destino H : Todas las unidades son destino habitacional (H). Se rigen por la Resolución Ex.SII N°8, del 2006 (*).
- Copropiedades con unidades destino NH : Todas las unidades son destino no habitacional (NH). Se rigen por la Resolución Ex.SII N°132, del 2012.
- Copropiedades con unidades destino H-NH : Coexisten unidades con destino habitacional (H) y no habitacional (NH). Se rigen por la Resolución Ex.SII N°8, del 2006 (*) y por la Resolución Ex.SII N°132, del 2012, respectivamente.

CALCULO DEL AVALUO FISCAL DE LA UNIDAD

Condominios Tipo A: Corresponde determinar el avalúo de las edificaciones de cada unidad del condominio, sin considerar el valor del terreno y de las edificaciones de dominio común. En general no es necesario solicitar Antecedentes Previos al SII y se puede realizar la declaración siguiendo las instrucciones que se detallan a continuación. Sólo es necesario solicitar Antecedentes Previos al SII cuando una o más unidades tienen destino comercio, oficina y/o hotel-motel y el condominio se encuentra ubicado en el centro de las comunas de Valparaíso, Viña del Mar, Santiago o Providencia.

Condominios Tipo B: Corresponde determinar el avalúo fiscal de las edificaciones existentes y del avalúo de terreno de cada unidad, sin considerar el valor del terreno y de las edificaciones de dominio común. Para estos casos el SII proporcionará a través del Certificado de Antecedentes Previos para el Cálculo del Avalúo Fiscal (formulario 2802), los valores base de terreno y sus factores de corrección para cada unidad del condominio (en \$ del semestre en que el SII extiende el Certificado).

PASOS PARA DETERMINAR:

a) El avalúo fiscal de la edificación de las unidades vendibles (pasos 1 al 9):

PASOS		COPROPIEDADES CON UNIDADES CON DESTINO HABITACIONAL (H)	COPROPIEDADES CON UNIDADES CON DESTINO NO HABITACIONAL (NH)	COPROPIEDADES CON UNIDADES CON DESTINO HABITACIONAL (H) Y NO HABITACIONAL (NH)
N°	DESCRIPCIÓN			
1	Identificar dentro de la Copropiedad las unidades vendibles con destino H y NH.	Todas las unidades tienen destino H.	Todas las unidades tienen destino NH.	Elaborar listado de unidades con destino H Elaborar listado de unidades con destino NH.
2	Definir el destino principal de la copropiedad, atendiendo a la sumatoria de sus superficies edificadas de las unidades con destino habitacional (sumatoria superficies H) versus la sumatoria de sus superficies edificadas de las unidades con destino no habitacional (sumatoria de superficies NH).	-----	-----	Copropiedades con destino principal H: donde la sumatoria de superficies H es mayor que la sumatoria de superficies NH Copropiedades con destino principal NH: donde la sumatoria de superficies H es menor o igual que la sumatoria de superficie NH
3	Identificar la Clasificación de la edificación, según: <div style="border: 1px dashed black; padding: 2px; margin: 5px 0;"> <input checked="" type="checkbox"/> Tipo Galpones <input type="checkbox"/> Otras construcciones </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 2px; margin: 5px 0;"> <input checked="" type="checkbox"/> Clase <input checked="" type="checkbox"/> Calidad </div>	Ver anexos Resolución Ex. SII N° 8, del 2006 (*). (1)	Ver anexos Resolución Ex. SII N° 132, del 2012. (1)	Unidades con destino H: Ver anexos Resolución Ex. SII N° 8, del 2006(*).(1). ----- Unidades con destino NH: Ver anexos Resolución Ex. SII N° 132, del 2012. (1) ----- Estacionamientos y bodegas en Copropiedades con destino principal H: Ver anexos Resolución Ex. SII N° 8, del 2006(*). (1) ----- Estacionamientos y bodegas en Copropiedades con destino principal NH: Ver anexos Resolución Ex. SII N° 132, del 2012. (1)
4	De las tablas seleccionar valor unitario de la edificación según la Clasificación (códigos de Clase y Calidad) y aplicar índice de actualización de pesos entre la fecha de la declaración y el semestre de la respectiva Resolución Ex. SII. No obstante, se sugiere realizar la consulta en la página web de este Servicio en internet www.sii.cl , donde los valores están actualizados al semestre de la consulta. (2)			
5	Aplicar el factor comunal que corresponde a la comuna donde se ubica la copropiedad (multiplicar valor unitario del m2 por el factor comunal). El resultado transcribirlo al campo "Valor fiscal del m2 según grupo comunal" del Formulario N°2803.			
6	En los casos que corresponda llenar el campo "Coeficientes": "Cond Esp" (condición especial) del Formulario N°2803.			
7	Cuando corresponda llenar en el Formulario N°2803 el campo "Coeficientes" "Com" (Coeficiente Comercial) que el SII informó en el Certificado de Antecedentes Previos para el cálculo del Avalúo Fiscal - Formulario N°2802).	NUNCA		Sólo en unidades con destino NH: Ver anexos Resolución Ex. SII N° 132, del 2012. (1)
8	Calcular el "Valor fiscal resultante por m2." y registrarlo en el Formulario N°2803.	Multiplicar el "Valor fiscal del m2 según grupo comunal" por los coeficientes que correspondan (pasos 6 y 7). Se destaca que excepcionalmente, en los casos de piscinas de dominio exclusivo la cuantía se expresa en m3 y no existen pasos 6 y 7.		
9	Calcular el "Avalúo fiscal de la edificación" de la unidad, columna "I" del Formulario N°2803.	Multiplicar el "Valor fiscal resultante por m2" por la "Superficie Edificada (m2)" Se destaca que excepcionalmente, en los casos de piscinas de dominio exclusivo la cuantía se expresa en m3.		

b) El avalúo fiscal del terreno de dominio exclusivo de las unidades vendibles de un condominio tipo B (paso 10):

10	Determinar el "Avalúo fiscal del terreno" en condominios tipo B (columna "II" del formulario 2803B) (2)	$A.T.U. = (V.B. \times C.G. \times C.C.T.) \times \text{Superficie T.U.}$ Donde : A.T.U. : Avalúo del terreno de la unidad. V.B. : Valor Base del m2. (a), C.G. : Coeficiente guía de terreno (a). C.C.T. : Coeficiente corrector de terreno (a). Superficie T.U. : Superficie de terreno de la unidad. (a) Según lo dispone la Resolución Ex.SII N° 8, de 2006 (*) y/o la Resolución Ex.SII N°132, de 2012, según corresponda e informado por el SII en el Certificado de Antecedentes Previos para el cálculo del avalúo fiscal" (formulario N° 2802).(3) y (4)		
----	---	--	--	--

c) El avalúo fiscal total de la unidad en Condominios Tipo B(paso 11):

11	Calculo de "Avalúo fiscal" total de la unidad (sumatoria de columnas "I" + "II"). Este paso es solo en Condominios tipo B (Formulario 2803B)	Sumatoria de las columnas "I" (Formulario N°2803) + columna "II" (Formulario N° 2803B). Resultado: Avalúo fiscal total de la unidad (columna "III" del Formulario N° 2803B)		
----	--	--	--	--

d) Cálculo de prorrato (paso 12):

12	Cálculo del prorrato	En Condominios tipo A: calcular los % atendiendo al "Avalúo fiscal de la edificación" registrados en la columna "I", del Formulario N° 2803. En Condominios tipo B: calcular los % atendiendo al avalúo fiscal de "I" + "II" (columna "III" del Formulario N° 2803B).		
----	----------------------	--	--	--

(1) Ver detalle completo en www.sii.cl. En esta página los valores unitarios de la construcción están actualizados al momento de la consulta.

(2) En Copropiedades tipo B: los valores entregados por el SII en el Formulario N° 2802 deben corresponder al mismo semestre en que se declara y se consultan los valores unitarios de la edificación en www.sii.cl.

(3) Resolución Ex.SII N°8, del 2006 (*): los planos comunales de precios de terreno pueden ser consultados en las oficinas del SII, que corresponde a la ubicación de la Copropiedad.

(4) Resolución Ex.SII N° 132, del 2012: adicionalmente los planos comunales de precios de terreno y fichas descriptivas de las Áreas Homogéneas de todas las comunas del país se encuentran disponibles en www.sii.cl.

EXPEDIENTE DE EDIFICACION

Conjuntamente con la presentación en duplicado del Formulario N° 2803 y del Formulario N° 2803B (cuando corresponda) se debe adjuntar Expediente de Edificación, que debe contener: Hoja de Catastro, Permiso(s) de Edificación, Recepción Final (si la hubiere), Plano de Copropiedad, Plano de Emplazamiento, Planta(s) tipo de Arquitectura, Elevaciones, Especificaciones Técnicas y otros antecedentes que se consideren necesarios. El Plano de Subdivisión es imprescindible en todos los casos que se declare una etapa de un proyecto.

(*) Resolución Ex.SII N°8, de 2006, o la que la reemplace para el reavalo de los bienes raíces no agrícolas destinados a la habitación, así como de aquellos correspondientes a bodegas y estacionamientos de conjuntos habitacionales acogidos a la Ley N° 19.537.