

DEPARTAMENTO EMISOR SUBDIRECCIÓN DE AVALUACIONES DEPARTAMENTO DE CATASTRO Y TASACIONES	CIRCULAR N°: 34.-
SISTEMAS DE PUBLICACIONES ADMINISTRATIVAS	FECHA: 16 de junio de 2017
MATERIA: NORMA APLICACIÓN DE REBAJAS DE AVALÚO PARA PROPIEDADES DESTRUIDAS O GRAVEMENTE DAÑADAS, UBICADAS EN ZONA DECLARADA DE CATÁSTROFE	REFERENCIA: Artículo 10, letra e); 11, letra b); y 13, todos de la Ley N°17.235, Sobre Impuesto Territorial; Artículos 1° y 3° de la Ley N° 16.282, Sobre Disposiciones Permanentes para Casos de Sismos o Catástrofes.

INTRODUCCIÓN

Los artículos 10, letra e) y 11, letra b), de la Ley N°17.235, sobre Impuesto Territorial, facultan al Servicio de Impuestos Internos para modificar los avalúos o contribuciones de bienes raíces agrícolas y no agrícolas en caso de ocurrencia de siniestros u otros factores que disminuyan considerablemente el valor de los mismos, por causas no imputables al propietario u ocupante, así como, modificar el avalúo de los bienes raíces agrícolas por la alteración de la capacidad potencial de su uso actual del suelo agrícola, por hechos sobrevinientes, de cualquier naturaleza y de carácter permanente.

Por su parte, la Ley N° 16.282, que fija disposiciones permanentes para casos de sismos o catástrofes, en su artículo 1° establece que de producirse en el país un sismo o catástrofe que provoque daños de consideración en las personas o en los bienes, el Presidente de la República dictará un decreto supremo fundado, señalando las comunas, localidades o sectores geográficos determinados de las mismas que hayan sido afectados, declarándolas como "Zonas Afectadas" (Decreto de Zona de Catástrofe).

En virtud de lo señalado, los contribuyentes cuyas propiedades se encuentren en una zona declarada de catástrofe, y que con ocasión del siniestro que motivó tal declaración hayan disminuido considerablemente de valor, podrán solicitar al Servicio de Impuestos Internos la modificación del avalúo del bien raíz, cumpliendo con los requisitos y procedimiento que se detalla a continuación, por medio de la "Solicitud de Modificación al Catastro de Bienes Raíces".

I. SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE AVALÚO PARA PROPIEDADES DESTRUIDAS O GRAVEMENTE DAÑADAS, UBICADAS EN ZONA DECLARADA DE CATÁSTROFE.

La solicitud de revisión del avalúo o contribuciones de bienes raíces destruidos o gravemente dañados ubicados en zonas declaradas de catástrofe deberá efectuarse a través de la "Solicitud de Modificación al Catastro de Bienes Raíces", pudiendo ser presentado por el propietario o un representante o mandatario debidamente acreditado, conforme a lo dispuesto en el Art.9 del D.L. N° 830, de 1974.

La revisión de avalúo podrá ser solicitada a contar de la fecha de publicación del decreto que establece la zona de catástrofe, en cualquiera de las oficinas

del SII, independientemente de la ubicación de la propiedad por la que se presenta la solicitud; la presentación podrá ser efectuada por el propietario, adjuntando todos los antecedentes conducentes a la comprobación de los daños sufridos en la propiedad respecto de la cual pide la modificación del avalúo, tales como certificados o informes emitidos por la Municipalidad respectiva u otros organismos competentes que den cuenta de la catástrofe sufrida y sus efectos en la propiedad de que se trate.

II. REQUISITOS DE LA SOLICITUD ESPECIAL DE MODIFICACIÓN DE AVALÚO PARA PROPIEDADES DESTRUIDAS O GRAVEMENTE DAÑADAS, UBICADAS EN ZONA DECLARADA DE CATÁSTROFE.

Para modificar el avalúo conforme al procedimiento establecido en la presente circular, el Servicio deberá corroborar que el inmueble se encuentra en una zona declarada “de catástrofe”, y que éste haya disminuido considerablemente su valor por resultar gravemente dañado a consecuencia de un siniestro, que sea de aquellos que han sido la causa inmediata para tal declaración.

Para estos efectos se entenderá por bien raíz gravemente dañado y será objeto de revisión, aquél que cumple con al menos una de las siguientes condiciones:

- Destrucción o pérdida total,
- Construcción presenta daños estructurales que la hacen irrecuperable,
- Construcción presenta daños estructurales en una parte de la misma, factibles de ser reparados,
- Construcción presenta daños constructivos (no estructurales) considerables,
- Terreno o suelo presenta daño grave que disminuye notoriamente su aprovechamiento.

En consecuencia, dependiendo el tipo de daño, las rebajas de avalúo se aplicarán a la construcción y/o al terreno:

a) Rebaja del avalúo de las construcciones

Se rebajará el avalúo de las construcciones conforme a los siguientes criterios:

- Si la construcción fue destruida en su totalidad, se rebajará el total del avalúo correspondiente a la construcción.
- Si la construcción resultó con daños estructurales que la hacen irrecuperable, se rebajará el total del avalúo correspondiente a la construcción.
- Si la construcción resultó con daños estructurales pero que son factibles de reparar, el porcentaje de rebaja al avalúo de la construcción debe ser proporcional a la pérdida de valor de la misma. Para estos efectos, se entenderá que la superficie efectivamente dañada corresponde a la zona de la construcción que es soportada por los elementos estructurales que presentan daños.
- Si la propiedad resultó con daños que no comprometen la estructura de la construcción, pero que afectan considerablemente el valor de la misma y su grado de habitabilidad, se aplicará una rebaja proporcional a la pérdida de valor considerando la condición o estado en que quedó la construcción y la extensión de los daños, la cual debe ser fundamentada por el

interesado, aportando los medios de prueba que demuestren objetivamente la condición de menor valor del inmueble, indicando la situación o el factor que origina esta pérdida de valor.

b) Rebaja del avalúo del terreno:

Se rebajará el avalúo del terreno en los casos en que éste haya sido afectado gravemente, disminuyendo notoriamente su aprovechamiento, y mientras permanezca con los daños ocasionados por la catástrofe, como por ejemplo:

- Agrietamiento severo del terreno.
- Deslizamiento o hundimiento del terreno.
- Inundación del terreno.
- Tratándose de terrenos de predios agrícolas, además, se podrá modificar su clasificación de uso potencial de suelo si fuera procedente, de acuerdo a lo establecido en la respectiva resolución dictada con ocasión del correspondiente reavalúo de los bienes raíces agrícolas.
- Presencia de construcción o construcciones que debe(n) ser demolida(s), que impida(n) el aprovechamiento del terreno.

En estos casos, el porcentaje de rebaja al avalúo del terreno será proporcional a la superficie del terreno efectivamente dañada, con un máximo de un 90%.

III. SITUACIONES ESPECIALES RELATIVAS AL DESTINO DE LOS INMUEBLES.

- Se deberá mantener el destino H “Habitacional”, respecto de aquellas propiedades cuyas construcciones se han destruido totalmente, siempre que la Dirección de Obras Municipales informe que mantienen tal destinación.
- En caso de demolición por pérdida total de la construcción de un predio acogido a Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se deberán mantener los roles de avalúo de las unidades individuales con sus destinos originales, y asignándoles a cada uno el porcentaje del avalúo del terreno que correspondan a los derechos atribuidos a cada unidad vendible en los bienes comunes del edificio demolido.
- En caso de destrucción o pérdida total de la construcción, se mantendrá el destino principal de la propiedad mientras no se solicite su modificación por el propietario o sea determinado en virtud de la fiscalización que practique este Servicio.
- Tratándose de viviendas acogidas a los beneficios, franquicias y exenciones establecidas en el D.F.L. N° 2 de 1959, que resulten completamente destruidas, éstas mantendrán su destinación habitacional mientras no se modifique el destino del predio. Sin embargo, el SII mediante resolución, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 18 del citado cuerpo legal deberá declarar la caducidad de tales franquicias, exenciones y beneficios.

IV. VIGENCIA DE LAS MODIFICACIONES DE AVALÚO EN PROPIEDADES DESTRUIDAS O GRAVEMENTE DAÑADAS, UBICADAS EN ZONA DECLARADA DE CATÁSTROFE.

De acuerdo al artículo 13, de la Ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial, las modificaciones de avalúo o contribuciones de bienes raíces agrícolas y no agrícolas que tienen su origen en la ocurrencia de siniestros u otros factores que disminuyan considerablemente el valor de una propiedad, por causas no imputables al propietario u ocupante, entrarán en vigencia a partir del 1° de enero del mismo año en que se verificó la causal, siempre que se solicite dentro de ese mismo año.

Considerando que esta norma permite modificar retroactivamente los avalúos desde el primero de enero del año en que se produce la causal, debe recordarse que la devolución de impuestos es improcedente respecto de aquellos correctamente pagados o adeudados con anterioridad a la ocurrencia de la causal.

De este modo, los contribuyentes que paguen o hayan pagado una o más cuotas correspondientes al año en que ocurrió el siniestro, con vencimiento(s) en una fecha anterior al hecho sobreviniente, no tendrán derecho a solicitar devolución del impuesto territorial pagado.

Los contribuyentes que paguen o hayan pagado una o más cuotas correspondientes al año 2017, tendrán derecho a solicitar devolución íntegra del impuesto territorial pagado que corresponda a la segunda, tercera y cuarta cuota del año en curso, en aquella parte que exceda de la rebaja del avalúo que se practique. Tratándose de la primera cuota, los contribuyentes sólo podrán solicitar devolución del impuesto territorial pagado que proporcionalmente corresponda, en aquella parte que exceda de la rebaja del avalúo que se practique.

V. OTROS CASOS.

Los propietarios, cuyos bienes raíces se encuentren dentro de una zona declarada de catástrofe por decreto supremo del Presidente de la República y que disminuyan considerablemente su valor por efecto de uno o mas siniestros que no hayan sido la causa directa para tal declaración y que no sean imputables al propietario u ocupante, podrán solicitar la revisión del avalúo del inmueble afectado de acuerdo al procedimiento instruido por la Resolución Exenta SII N° 46, de 12.05.2017, a través de la "Solicitud de Modificación al Catastro de Bienes Raíces".

Saluda a Ud.,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

DISTRIBUCIÓN:

- A Internet.
- Al Boletín.
- Al Diario Oficial (en extracto).