

CIRCULAR N° 38, DEL 1 DE JULIO DE 1997

MATERIA: ACTUALIZACION Y COMPLEMENTACION DE INSTRUCCIONES PARA LA CLASIFICACION, ENROLAMIENTO Y TASACION FISCAL DE PREDIOS RURALES

La presente Circular tiene por objeto actualizar y complementar las instrucciones impartidas por el Servicio de Impuestos Internos a través del Oficio Circular No. 7.065 del 09.10.79, para la clasificación en la I Serie Agrícola o II Serie No Agrícola según corresponda, enrolamiento y tasación fiscal de los predios rurales.

El alcance de esta normativa está circunscrito única y exclusivamente a la valuación fiscal de estos predios, mediante la cual se determina su impuesto territorial, no significando ningún reconocimiento legal a un eventual cambio de uso de suelo de las propiedades, ya que éste se encuentra normado por otras disposiciones legales.

I. ASPECTOS LEGALES

La Ley 17.235, sobre Impuesto Territorial dispone en su Artículo 1 el establecimiento de un impuesto a los bienes raíces, el que se aplicará sobre el avalúo de ellos. Este artículo señala además que para la determinación de su avalúo, los inmuebles se agruparán en dos Series:

Primera Serie, Bienes Raíces Agrícolas: Comprenderá todo predio, cualquiera sea su ubicación, cuyo terreno esté destinado preferentemente a la producción agropecuaria o forestal o que económicamente sea susceptible de dichas producciones en forma predominante.

La destinación preferente se evaluará en función de las rentas que produzcan o puedan producir la actividad agropecuaria y los demás fines a que se pueda destinar el predio.

Segunda Serie, Bienes Raíces No Agrícolas: Comprenderá todos los bienes raíces no incluidos en la Serie anterior.

Lo expuesto implica que para efectuar su tasación fiscal, el Servicio debe previamente clasificar el predio en la Serie que le corresponda y de esta forma aplicar las Tablas de precios fiscales de terrenos y construcciones respectivas.

Cabe señalar que la Ley sobre Impuesto Territorial define la II Serie de las propiedades No Agrícolas como el complemento de la I Serie Agrícola, no haciendo alcance alguno al concepto de propiedades urbanas que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Esto significa que la tasación que se efectúa con fines exclusivamente tributarios no otorga, para ningún efecto, el carácter de urbanas a las propiedades que se clasifican en esta Serie.

Finalmente, el Artículo 56 de la Ley de Impuesto Territorial establece que el Servicio de Impuestos Internos tendrá a su cargo la aplicación de esta Ley.

II. DETERMINACION DE LA SERIE DE CLASIFICACION DE LOS PREDIOS

Para proceder a clasificar estos predios en la I o II Serie, de acuerdo a los requisitos y definiciones establecidas en la normativa vigente estipulada en el Capítulo I de esta Circular, se aplicarán las siguientes instrucciones:

Para la correcta aplicación de esta normativa cuyo ámbito de aplicación incluye los lotes nuevos resultantes de subdivisiones de predios y los cambios de serie de predios ya existentes, cuando fuera procedente de acuerdo a la presente normativa, se deberá efectuar una fiscalización en terreno del predio, loteo o condominio objeto de clasificación, dejando constancia de ello en el registro de tasación de la carpeta del predio.

1. Si el predio está ubicado en un loteo o conjunto cuyo destino sea de carácter habitacional, comercial, industrial u otros usos distintos a la producción agrícola o forestal y éste además no está destinado preferentemente a la producción agrícola o forestal, o económicamente no es susceptible de dicha producción en forma predominante, se deberá clasificar en la II Serie No Agrícola.

2. Se clasificarán también en la II Serie No Agrícola los predios que no se encuentren comprendidos en el punto 1, pero que cumplan copulativamente con los siguientes requisitos:

- Que el predio no tenga producción agrícola o forestal;
- Que económicamente no sea susceptible de dichas producciones en forma predominante;
- Que se haya experimentado de hecho un cambio en el destino o uso de la propiedad, tales como usos con fines turísticos o de balneario, comerciales, industriales, o de parcelas de agrado.

3. Si el predio a clasificar no queda comprendido entre los casos señalados en los puntos 1 y 2, se considerará en la I Serie Agrícola.

Para la aplicación de esta normativa se entenderá por:

Predio ubicado al interior de un loteo o conjunto cuyo destino sea de carácter habitacional, comercial, industrial u otros usos distintos a la producción agrícola o forestal: Son aquellos que conforman un área o sector cuyas obras de habilitación o urbanización responden a los requerimientos de los destinos anteriormente señalados. En general, los condominios se distinguen por contar con accesos restringidos y controlados y se rigen por reglamentos de carácter interno, compartiéndose caminos y vías de acceso y/o áreas de uso común.

Producción agrícola o forestal: Cuando el predio es objeto de una explotación agropecuaria o forestal permanente con un manejo productivo que permita la comercialización de los productos obtenidos, o en su defecto la subsistencia económica de sus ocupantes.

III. ENROLAMIENTO DE LOS PREDIOS

Para el enrolamiento de estos predios, se deberán seguir las siguientes pautas:

I Serie Agrícola: Para proceder a su enrolamiento deberá acreditarse previamente la transferencia de dominio del lote con su respectiva escritura debidamente inscrita en el Conservador de Bienes Raíces.

Por otra parte, en el caso de transferirse a un solo adquirente el dominio de todos los lotes establecidos en el plano de subdivisión de un predio agrícola, manteniéndose la explotación agrícola de ellos en conjunto o como un todo, no se efectuará el enrolamiento y deberá conservarse el rol original y su clasificación como agrícola, sin perjuicio de efectuar el cambio de nombre del propietario.

II Serie No Agrícola: En el caso de predios originados por un loteo o subdivisión, o por un cambio de serie, éstos se deberán enrolar según lo dispuesto en los Artículos 31 y 33 de la Ley de Impuesto Territorial.

En todo caso, si en un predio agrícola existen establecimientos industriales o comerciales que no tengan afinidad con la actividad agropecuaria o con la capacidad productiva del predio, estos establecimientos se enrolarán en la II Serie No Agrícola, asignándoles un número de rol de avalúo distinto, con destino industrial, comercial o el que corresponda, manteniendo en la I Serie Agrícola el resto del predio.

IV. CRITERIOS PARA LA AVALUACION FISCAL DE LOS PREDIOS

Una vez clasificados los predios en la Serie Agrícola o No Agrícola de acuerdo a lo instruido en el Capítulo II y III de la presente Circular, se debe proceder a la avaluación fiscal de estos predios, para lo cual se deberán seguir las siguientes pautas:

Si el predio ha sido clasificado en la I Serie Agrícola:

Tasación del Terreno:

Se efectuará de acuerdo a las normas de la Ley 17.235, considerando las clasificaciones de suelos establecidas en el DS No. 208, del 26 de enero de 1964, y los valores de terrenos agrícolas fijados por la Resolución No. 1.933 del 26 de diciembre de 1979 (DO del 28 de diciembre de 1979).

Tasación de las Construcciones:

Deberá basarse en lo señalado en el Oficio Circular No. 6.213 del 05 de septiembre de 1979, cuando corresponda.

Si el predio ha sido clasificado en la II Serie No Agrícola:

Tasación del Terreno:

Valor Base: Se utilizará el Valor Base de la ZCS (Zona de Características Similares) que corresponda a la ubicación del predio.

Coefficiente guía: Se aplicará el coeficiente guía del plano de precios fiscales vigente que corresponde a la ubicación del predio.

En los casos de que no exista coeficiente guía para el sector en que se ubica el predio, se aplicará el Valor Base de la ZCS corregido por un coeficiente guía que recoja la importancia del sector de ubicación del predio y el nivel de infraestructura de que dispone.

Este coeficiente se determinará, considerando como referencia entre otros factores, los valores de mercado de las propiedades de la Zona.

Coefficiente corrector: No obstante, mientras al interior del predio se carezca de obras de urbanización para su aprovechamiento o edificación, se deberá aplicar un coeficiente corrector negativo al precio de terreno por este concepto de hasta un 0.80 según si se carece parcial o totalmente de estas obras. No obstante, en caso de situaciones particulares en que corresponda modificar más fuertemente el avalúo

del terreno, podrán aplicarse otros porcentajes de corrección que resulten del estudio particular de cada caso.

Lo anterior sin perjuicio de aplicar, si correspondiere de acuerdo a las características físicas internas del predio, una corrección al precio de terreno según lo instruido en Circular No. 31 del 18.07.95.

Tasación de las Construcciones:

Esta se efectuará de acuerdo a lo dispuesto en la Resolución Exenta No. 5.562 del año 1994 para los predios ubicados en comunas revaluadas a contar del 01 de julio de 1995, y por las normas del DS No. 1.350 del 06 de noviembre de 1975, en los otros casos.

Tasación de Áreas Comunes:

En loteos y condominios existen áreas comunes como caminos interiores de acceso a los predios, áreas de terreno de uso común (parques, juegos infantiles, áreas destinadas a la práctica de un deporte, gimnasios, etc.), construcciones de uso común (salas de uso múltiple, piscina, vivienda de cuidador, oficinas de administración y control de acceso al condominio), etc.

La tasación fiscal de estas áreas comunes se efectuará de acuerdo a las siguientes pautas:

Se asignará un único número de rol de avalúo para estas áreas incorporando en este rol la tasación de las áreas comunes de terreno y las construcciones de uso común existentes. Asimismo, se incorporará a este rol, la tasación de los caminos interiores de acceso a los lotes, cuando éstos no estén prorratedos en la superficie de ellos, y la piscina, si existiere, de acuerdo a las pautas de tasación de Obras Complementarias establecidas por Resolución No. 5.562, de 1994. Este rol se deberá inscribir a nombre de la respectiva Comunidad, registrando la expresión: "Áreas Comunes Condominio (nombre del Condominio)".

V. PROCEDIMIENTOS DE RECLAMACION

Reclamo de Avalúo: No obstante, si de la correcta aplicación de los factores señalados en Capítulo II, el contribuyente se considera perjudicado respecto a la clasificación practicada para la tasación fiscal de su predio rural, éste podrá interponer un reclamo de avalúo en base a lo establecido en el Artículo 150 del Código Tributario, en relación a lo señalado en el No. 2 del Artículo 149 del mismo Código sobre aplicación errónea de las Tablas de Clasificación y Artículo 28, letra d) de la Ley 17.235 sobre Impuesto Territorial, en lo que se refiere a la determinación de la Serie en que se incluyó el Bien Raíz.

Para efectos del reclamo el contribuyente deberá acreditar la destinación preferentemente agrícola o forestal del predio mediante el correspondiente estudio de rentabilidad que evalúe las rentas que produzcan o puedan producir la actividad agropecuaria y los otros fines a que se pueda destinar el predio.

Se podrán acompañar a este estudio los siguientes antecedentes complementarios, en los casos que corresponda:

- Iniciación de actividades en el SII como agricultor.
- Facturas de compras de insumos para la explotación agropecuaria del predio.
- Escritura de compraventa del predio, en que se acredite su precio de adquisición.

- Facturas de venta de los productos obtenidos de la explotación agropecuaria del predio.
- Evaluación de proyecto y/o plan de manejo agropecuario para el predio.
- Permiso de Edificación y Certificado de Recepción Final Municipal de las construcciones existentes en el predio.
- Patente comercial para el ejercicio de una actividad lucrativa.
- Otros antecedentes que avalen el reclamo o petición.

Por otra parte, si el reclamo se refiere a la tasación de las construcciones, éste deberá fundamentarse en las normas del Artículo 150 del Código Tributario en relación al Artículo 149 de ese mismo cuerpo legal y a los Artículos 28, 29, 30 y 31 de la Ley 17.235 sobre Impuesto Territorial, según corresponda.

JAVIER ETCHEBERRY CELHAY
DIRECTOR

Dejada sin efecto