

ORD.DJR. N° 281

MAT.: Da respuesta.

ANT.: ORD N°1014 de Secretario
Regional Ministerial Bienes
Nacionales Región de Los Ríos.

VALDIVIA, 03.09.2025

**DE: HUGO BRITO MELGAREJO
DIRECTOR REGIONAL
XVII DIRECCIÓN REGIONAL VALDIVIA
SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**

**A: SR. JORGE PACHECO ROSAS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE BIENES NACIONALES
REGIÓN DE LOS RÍOS.**

En respuesta al Oficio del antecedente en que se solicita se informe acerca del procedimiento a seguir para el cambio de destino del inmueble ubicado en c
identificados como sitio el que fue otorgado en
concesión de uso gratuito a la agrupación sin fines de lucro denominada "Agrupación Cultural, Social y Artesanal Miramar", lo anterior a objeto de otorgar o permitir acceder a una exención del 100% del impuesto territorial a los inmuebles individualizados, al respecto se informa a Ud., lo siguiente:

En primer término, el artículo 2° inciso primero de la Ley 17.235 sobre Impuesto Territorial, dispone que, estarán exentos de todo o parte de los impuestos establecidos en la presente ley, los inmuebles señalados en el Cuadro Anexo en la forma y condiciones que en él se indican. Además, estarán exentos de todo o parte del referido impuesto, aquellos predios que no se mencionan en dicho cuadro y que gozan de este beneficio en virtud de leyes especiales.

Como se advierte del tenor de la referida disposición legal, dicha exención si bien dice relación con los inmuebles descritos en el Cuadro Anexo, esta exención no es de carácter real (que aplica a las cosas sin importar las personas asociadas), sino más bien es de carácter personal, esto es, favorece al sujeto del impuesto, ya que la exención se produce en función de algún atributo de su propietario y ocupante del inmueble. Para este caso los inmuebles resultarían exentos como consecuencia de que su propietario (Bienes Nacionales) está liberado del pago del referido impuesto, lo anterior presupone que dichos inmuebles no estén ocupados por un concesionario u ocupante a cualquier título, caso en que a este último no se le transfiere la exención y por tanto quedará gravado con el impuesto correspondiente.

En este sentido, son exenciones personales o subjetivas aquellas que están determinadas por una especial consideración del sujeto impositivo, y que, por tal circunstancia, solo pueden aplicarse a él, por ejemplo, el Fisco, Municipalidades, etc.

Exención que, en el caso en comento, solo resultaría aplicable a Bienes Nacionales propietario de dichos inmuebles, **sin perjuicio de la excepción de exención** prevista en el artículo 27 de la Ley 17.235, conforme se hará presente más adelante, cuyo es el caso.

En relación a la naturaleza de las exenciones, cabe precisar, que éstas son de carácter excepcional ya que van en contra de la regla general. En este caso la regla general es que los inmuebles están afectos a un impuesto territorial en determinadas ocasiones objetivas, salvo cuando sean declarados exentos. Por consiguiente, las exenciones son de derecho estricto y, por lo mismo, para tener derecho a ellas deben reunirse todos y cada uno de los requisitos o condiciones que la ley señala y no se deben dar tampoco las contraexcepciones que considera la ley que, en este caso, vuelve al inmueble a una situación de régimen de regla general, es decir, afecto al impuesto. Al tratarse de una norma de excepción y dado que su interpretación es de derecho estricto, no es posible hacer extensiones no previstas expresamente en la norma excepcional ni menos aún analogías interpretativas que le den a la excepción un alcance distinto.

La situación de hecho que se consulta, dice relación con bienes raíces donde funcionaría la Agrupación Cultural, Social y Artesanal Miramar, inmuebles que no son de propiedad de dicha institución, sino que solo los detenta y ocupa en calidad de cesionario, cuya propiedad pertenece a Bienes Nacionales.

En este sentido no resulta aplicable la exención de la letra A N°1 del cuadro anexo de la Ley N°17.235 sobre Impuesto Territorial y que declara exentos a los bienes del Fisco, dada la excepción (o mejor dicho contraexcepción) que corresponde por aplicación del artículo 27 de la misma ley, en donde, tratándose de los obligados al pago del impuesto, dispone en su inciso 1° que el concesionario u ocupante a cualquier título de bienes raíces fiscales, municipales o nacionales de uso público pagará los impuestos correspondientes al bien raíz ocupado.

Conforme el tenor literal de la disposición legal citada, claramente se advierte que el ocupante a cualquier título de un bien raíz fiscal, cuyo es el caso que se consulta, el cesionario, por expresa disposición legal deberá pagar los impuestos correspondientes respecto del bien raíz fiscal, sin que las partes, por aparente aplicación del principio de autonomía de la voluntad, puedan disponer cosa diversa en el contrato que da origen al derecho de uso del inmueble por parte del comodatario. Ello toda vez que la norma no contempla situaciones especiales.

Cabe hacer presente que dicho criterio es el que ha sostenido este Servicio en sus Oficios N°2889 de 07.10.2008, N°1983 de 10.09.2013 y N°1740 de 27.05.2022.

CONCLUSIÓN:

En el caso de una agrupación cultural que recibe un inmueble fiscal en concesión, esta entidad asume la responsabilidad del pago de las contribuciones asociadas a ese inmueble, al igual que cualquier otro concesionario o usuario de un bien fiscal.

El Art.27 de la Ley 173235 ratifica el criterio de que la sola circunstancia de que el inmueble pertenezca al Fisco no es suficiente por cuanto si el ocupante es un tercero que no sea el Fisco, quedará obligado al pago de los referidos tributos.

En mérito de lo expuesto, no procede otorgar la exención del 100% del Impuesto Territorial respecto de los inmuebles ubicado en calle _____, localidad _____ Rol de Avalúo _____, toda vez que no puede hacerse extensiva la exención personalísima que favorece al propietario, por expresa disposición en ese sentido contemplada en el Art.27 de la Ley 17.235.

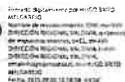
Situación que no se ve alterada por un eventual cambio de destino de los inmuebles.

Finalmente, y aunque se alerta que el cambio de destino de los inmuebles no afectaría la situación de tributación de éstos, de todas formas y respecto a su consulta sobre el procedimiento para solicitar un cambio de destino, se informa a Ud. que dicho trámite se puede realizar a través de la página web www.sii.cl ingresando a servicios online, avalúos y contribuciones de bienes raíces, seleccionar un trámite y finalmente modificación de destino de un bien raíz.

Sin perjuicio de lo anterior, se sugiere concurrir al Departamento de Avaluaciones de esta Dirección Regional, ubicado en Paseo Libertad N°491 OF. 203-204 y 205, a fin de solicitar la orientación adecuada.

Saluda atentamente a UD.

**HUGO BRITO
MELGAREJO**



**HUGO BRITO MELGAREJO
DIRECTOR REGIONAL
XVII DIRECCIÓN REGIONAL VALDIVIA
SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS**

HSP/rpa
Distribución
- Destinatario.
- Departamento Jurídico.

Firmado digitalmente por HANS SIDNEY SCHUDECK PONCE
Fecha: 2025.08.28 13:25:51 -04'00'