

IMPUESTO TERRITORIAL – LEY N° 17.235 – ART. 8, ART. 16, LETRA B), ART. 27 – CÓDIGO TRIBUTARIO, ART. 83, ART. 200 – OFICIO N° 4692, DE 30.11.06. (ORD. N° 591, DE 27.03.2008)

Informa sobre situación de inmuebles de propiedad de una Asociación, entregados en usufructo a una Municipalidad, quien construyó en dichos inmuebles.

1. Por el oficio del antecedente, se ha solicitado información complementaria a la señalada en el Ord. x x , de xx.xx.xxxx, de la Subdirección de Avaluaciones de este Servicio, mediante el cual se dio respuesta al oficio Ord. N°xxx, de xx.xx.xxxx, de esa Comisión, en relación a la situación planteada por la Sra. DDDD, respecto a la aplicación del impuesto territorial a terrenos de la Asociación de Vecinos XXXXXX entregados en usufructo a la Municipalidad de TTTT, roles de avalúo AAA y BBB de esa comuna.

En el oficio de esa Comisión se reiteran una serie de consultas de la Sra. DDDD planteadas en su presentación de fecha xx.xx.xxxx a este Servicio, con copia a S.E. la Sra. Presidenta de la República, presentación a la que se dio respuesta directamente a la contribuyente por Ord. N° 313, de 19.02.2008, de esta Dirección con copia a la Sra. Asesora de Gestión del Gabinete Presidencial. En particular, esa Comisión solicita una explicación sobre las modificaciones catastrales efectuadas según Resolución xxx/xx.xxxx, de xx.xx.xxxx, de la Dirección Regional Metropolitana Santiago ZZZZ, que involucran a dichos predios, así como sobre los antecedentes considerados para efectuar dichas modificaciones.

Asimismo, se solicita copia de los antecedentes de respaldo de la resolución xxx/xx.xxxx; de los antecedentes que justificaron el término de la exención de pago de contribuciones de los predios roles AAA y BBB; copia de instrucciones dadas al funcionario que efectuó la tasación; información sobre documentos relacionados con la fusión de los predios y sobre la tasación de la edificación.

2. Al respecto como marco conceptual cabe señalar que, el Servicio de Impuestos Internos debe inscribir en el rol de avalúos y contribuciones de cada comuna los bienes raíces para efectos de la aplicación del impuesto territorial, conforme a las normas de la ley No 17.235, inscripción que sólo tiene efectos tributarios y que no acredita el dominio de los inmuebles.

La tasación y determinación del avalúo se efectúa de acuerdo a las disposiciones de la citada ley y de las resoluciones que rigen sobre la materia para cada período de vigencia de los reavalúos. Actualmente, para el caso de los bienes raíces no agrícolas, es la Resolución SII Ex. N° 8, de 18.01.2006, vigente desde el año 2006.

3. Para actualizar el catastro de lo bienes raíces, que constituye la base para la determinación de los avalúos, el Servicio, además de la información que obtiene por fiscalización directa, recibe antecedentes para tales efectos de diversas fuentes, entre las cuales están las municipalidades; los conservadores de bienes raíces, y los propios contribuyentes.

Cabe tener presente que la ley No 17.235, en su artículo 16, establece que los roles definitivos de los avalúos de los bienes raíces deberán ser mantenidos al día por el Servicio de Impuestos Internos, utilizando, entre otras fuentes, la información que deberán remitirle las respectivas municipalidades, relativa a permisos y recepciones de construcciones, Loteos y subdivisiones, patentes municipales, etc.

4. Ahora bien, la situación planteada por la Sra. DDDD se refiere a dos lotes de terreno de propiedad de la Asociación de Vecinos XXXXXX, entregados en usufructo a la Municipalidad de TTTT por un período de 30 años según escritura de fecha xx.xx.xxxx, que tienen los roles de avalúo números AAA y BBB de la comuna de TTTT; en el hecho se trata de terrenos de propiedad particular en los que la Municipalidad de TTTT efectuó construcciones de su propiedad con distintas destinaciones, algunas de las cuales están entregadas en concesión o son ocupadas por terceros.

5. Antes de referirse a la tasación de estas propiedades, es necesario tener presente que la situación planteada corresponde a un caso excepcional en que el terreno es de propiedad de una entidad afecta al pago del impuesto territorial, como lo es la Asociación de Vecinos XXXXXX; la construcción es de una municipalidad, institución exenta del impuesto territorial; y además, parte de la edificación municipal es ocupada por un particular afecto al pago del impuesto, conforme a lo señalado en el artículo 27 de la ley No 17.235, que dispone que el concesionario u ocupante por cualquier título de bienes raíces fiscales, municipales o nacionales de uso público, pagará los impuestos correspondientes al bien raíz ocupado. Por lo anterior, para fines tributarios y con el fin de proceder al cobro del impuesto territorial, fue necesario dividir el predio total en tres roles de avalúo, correspondientes uno al terreno y dos a las construcciones (Resolución xxx/xx.xxxx, de la Dirección Regional Metropolitana Santiago ZZZZ de este Servicio), según se indica en los puntos siguientes.
6. En primer lugar, teniendo en vista la Resolución Sección x, N° xx de xx.xx.xxxx, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de TTTT que aprobó el proyecto que fusiona los sitios N° x y N° x del plano x-xxx que enfrentan las calles 1; 2 N°'s xxx, xxx y 3 N° xxxx, que involucra una superficie de xxxx,xx m2, dando origen a un nuevo sitio denominado 1A, de acuerdo al nuevo plano aprobado con el N° x-xxxx, archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo el N° xxxxx, del año xxxx, se procedió a fusionar los roles de avalúo N° AAA y BBB correspondientes a los citados Sitios en uno solo bajo el rol N° AAA, eliminando el rol N° BBB, registrando dicho predio con destino "sitio sin edificar" (por cuanto el edificio en él construido es de propiedad municipal), con una superficie de xxxx metros cuadrados, sin aplicar a su respecto la sobretasa a los sitios no edificados a que se refiere el artículo 8 de la Ley N° 17.235. El terreno fusionado, correspondiente al predio Rol N° AAA, se encuentra afecto al pago de contribuciones, ya que la Asociación de Vecinos XXXXXX no se beneficia con la exención del impuesto territorial, por no tener la calidad de organización comunitaria.

La resolución sobre la fusión de terrenos es de competencia de la municipalidad respectiva, por lo que a este Servicio no le corresponde pronunciarse sobre el procedimiento llevado a cabo para estos efectos por el ente edilicio.

7. Asimismo, se procedió a tasar el edificio construido por la Municipalidad de TTTT en la parte efectivamente ocupada por esa entidad, asignándole el rol de Avalúo N° xxx de la comuna de TTTT; con una superficie construida que corresponde a xxx m2 utilizados por un consultorio municipal y su bodega; xxx m2 ocupados por YYYYYY y xxxx metros cuadrados donde se instala EEEEE, así como pavimentos de xxx m2. Estas construcciones están exentas de impuesto territorial, en atención a que el Párrafo I Letra A) N° 2 del Cuadro Anexo de la Ley N° 17.235, libera del referido tributo a las municipalidades, con excepción de los casos en que corresponde aplicar el artículo 27 de dicha ley.
8. Luego, y considerando que el citado artículo 27 prescribe que el concesionario u ocupante por cualquier título de bienes raíces fiscales, municipales o nacionales de uso público pagará los impuestos correspondientes al bien raíz ocupado, se procedió a asignar el rol N° xxxxx de la comuna de TTTT, a la parte del edificio municipal entregada en concesión a terceros, con una superficie de xxx m2 construidos, más pavimentos de una superficie de xxx m2, edificación que se encuentra afecta a impuesto territorial, según prescribe la norma citada, excluido el terreno de propiedad particular.
9. En consecuencia, todas las modificaciones catastrales explicadas se ajustan a la normativa legal vigente, por cuanto fueron realizadas en virtud de la obligación legal que pesa sobre este Servicio de mantener al día los roles de avalúos definitivos, considerando para ello, entre otras fuentes, la información remitida por la municipalidad respectiva, y teniendo en vista, además, la situación jurídica frente al impuesto territorial del propietario del terreno en cuestión; del dueño de la construcción efectuada en éste, y de los ocupantes de la misma, por cuanto, como se indicó, la Asociación de Vecinos XXXXXX y los terceros ocupantes del edificio están afectados a dicho impuesto, mientras que la Municipalidad de TTTT está exenta de ese tributo.
10. Los antecedentes que sirvieron de base para la actualización de la tasación fiscal de los roles AAA y BBB se encuentran disponibles para su revisión en la Oficina de Convenio que mantiene este Servicio con la Municipalidad de TTTT, para la actualización del catastro de los bienes raíces de esa comuna. Dicha tasación fue efectuada por la fiscalizadora encargada de esa oficina en uso de sus facultades fiscalizadoras.
11. Asimismo, en atención a que como se señaló anteriormente, la Asociación de Vecinos XXXXXX no está exenta del pago del impuesto territorial, se dispuso el cobro de dicho tributo por sus dos sitios actualmente fusionados en el rol N° xxxx.

12. Por otra parte, en relación a la petición de copia de todos los antecedentes recabados por este Servicio relacionados con actividades comerciales que se realicen en la parte del inmueble entregada en concesión a un tercero, como ser boletas, facturas y cualquier otro instrumento comercial, debo informar a Ud. que de acuerdo a las normas tributarias vigentes no procede acceder a lo solicitado.
13. En relación al destino "otros no considerados" asignado por este Servicio al inmueble rol N°xxxx, correspondiente a la parte ocupada por la Municipalidad, cabe señalar que esta clasificación es de uso de este Servicio para el ordenamiento de sus registros de tasación, sin que signifique entrar a cuestionar si las actividades que en ella se realicen requieran, según la normativa urbana, uso de suelo "Salud", ya que esa no es materia de competencia del Servicio de Impuestos Internos.
14. Respecto a la normativa que faculta a la entidad denominada YYYYYY para ejercer la actividad de centro prestador de salud privado, como señala la Sra. DDDD en su presentación, es necesario precisar que a este Servicio no le corresponde pronunciarse sobre el particular.
15. Finalmente, en relación a esta presentación, se adjunta fotocopia del Ord. N° 313, de 19.02.2008, de esta Dirección dirigido a la Sra. DDDD, en respuesta a su petición de información.

RICARDO ESCOBAL CALDERÓN
DIRECTOR

Oficio N° 591, de 27.03.2008
Subdirección de Avaluaciones
Dpto. de Normas y Casos Especiales