

acuerdo a lo establecido en el artículo 144 del D.F.L. N° 458, del año 1976, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. El derecho al referido crédito corresponde según lo dispuesto por el nuevo inciso segundo de la letra f) del N° 1 del artículo 20 de la Ley de la Renta.

(a.2) Las contribuciones de bienes raíces que deben registrarse en esta Sección, en el caso de los contribuyentes indicados en el punto (a.1) precedente, son aquellas inherentes a los inmuebles propios del contribuyente o en usufructo, siempre que correspondan al período finalizado al 31 de diciembre del año 2003, y que se encuentren efectivamente pagadas al momento de presentar la respectiva declaración del impuesto de Primera Categoría.

(a.3) Para los fines de su anotación, las citadas contribuciones deben reajustarse previamente según los Factores que se indican en la TERCERA PARTE de este Suplemento Tributario, considerando para ello el mes efectivo del pago. Por lo general, las mencionadas contribuciones deben actualizarse por los Factores que se señalan a continuación, cuando se hubiesen pagado en el año 2003 dentro de los plazos legales establecidos para tales efectos:

Nº de Cuota	Factor
- Primera cuota , pagada en abril de 2003	1,000
- Segunda cuota , pagada en junio de 2003	1,000
- Tercera cuota , pagada en septiembre de 2003	1,000
- Cuarta cuota , pagada en noviembre de 2003	1,000

(a.4) Para los efectos de su registro debe considerarse el valor neto de las respectivas cuotas pagadas por concepto de contribuciones, más los recargos establecidos por leyes especiales, excluidos los derechos de aseo y los reajustes, intereses y multas que hayan afectado al contribuyente por mora en el pago de las citadas contribuciones de bienes raíces.

(a.5) No procederá la rebaja por contribuciones de bienes raíces en los siguientes casos:

- Cuando dichas contribuciones NO estén pagadas al momento en que deba presentarse la respectiva declaración de impuesto de Primera Categoría;
- Cuando no correspondan al período o ejercicio de la renta que se declara, esto es, cuando no correspondan al período 1º de enero al 31 de diciembre del año 2003 u otro período distinto al finalizado al 31.12.2003;
- Cuando el bien raíz NO esté destinado al giro de la actividad de los contribuyentes beneficiados con dicho crédito;
- Cuando las contribuciones correspondan a bienes raíces ajenos, salvo el caso del usufructuario, y
- Cuando los bienes raíces, no se encuentren comprendidos total o parcialmente en el avalúo fiscal respectivo.

(a.6) Requisitos que deben cumplirse para que opere el crédito por contribuciones de bienes raíces.

El mencionado crédito respecto de los contribuyentes que tienen derecho a dicha rebaja tributaria, operará bajo el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a.6.1) Las contribuciones de bienes raíces que dan derecho al crédito son aquellas inherentes a los inmuebles propios del contribuyente o recibidos en usufructo, siempre que correspondan al período finalizado al 31 de diciembre del año respectivo respecto del cual se está declarando el impuesto de Primera Categoría del que se pueden deducir como crédito;
- a.6.2) Que se encuentren efectivamente pagadas al momento de presentar, dentro del plazo legal que establece la Ley de la Renta, la respectiva declaración del impuesto de Primera Categoría;
- a.6.3) Para los fines de su rebaja las citadas contribuciones deben reajustarse previamente de acuerdo con el porcentaje de variación experimentado por el Índice de Precios al Consumidor en el período comprendido entre el último día del mes anterior a la fecha de pago de la contribución y el último día del mes anterior al cierre del ejercicio respectivo;
- a.6.4) Para los efectos de su deducción debe considerarse el valor neto de las respectivas cuotas pagadas por concepto de contribuciones, más los recargos establecidos por leyes especiales, excluidos los derechos de aseo y los reajustes, intereses y multas que hayan afectado al contribuyente por mora en el pago de las citadas contribuciones de bienes raíces;
- a.6.5) Cabe señalar, que el crédito por contribuciones de bienes raíces sólo procede en contra del impuesto de Primera Categoría que se determine o declare por rentas provenientes de aquellas actividades clasificadas en las letras a), b), c) y d) del N° 1 y 3 (respecto de este último número sólo las empresas constructoras e inmobiliarias por los inmuebles que construyan o manden a construir para su venta posterior) del artículo 20 de la Ley de la Renta. Por lo tanto, si dentro del total del impuesto de Primera Categoría que se declara se comprenden también rentas provenientes de actividades que no dan derecho al citado crédito, el contribuyente debe efectuar los ajustes, segregaciones o determinaciones que correspondan, con el fin de que el referido crédito sea imputado o rebajado sólo del impuesto de Primera Categoría que afecta a aquellas actividades de las cuales autoriza la ley su deducción.

En otras palabras, cuando el impuesto de Primera Categoría que se declara provenga tanto de actividades que dan derecho al crédito por contribuciones de bienes raíces como de actividades que no dan derecho a dicha rebaja tributaria, en tales casos debe determinarse el monto del impuesto de Primera Categoría respecto de aquellas actividades que sólo dan derecho a la franquicia tributaria en comento, respecto del cual procede su deducción como crédito.

Con el objeto de calcular separadamente el impuesto de Primera Categoría que corresponda a cada actividad, deberá procederse de la siguiente manera: (i) Los ingresos percibidos o devengados durante el año deberán separarse según la actividad a la cual accedan, esto es, sin dan derecho o no al crédito por contribuciones de bienes raíces; (ii) Los costos o gastos pagados o adeudados durante el ejercicio que por su naturaleza puedan clasificarse, se imputarán a la actividad que corresponda; (iii) Los costos y gastos comunes o que correspondan simultáneamente a ambos tipos de actividad, se asignarán a cada actividad utilizando como base de distribución la relación porcentual que exista entre los ingresos de cada actividad y el total de los ingresos percibidos o devengados en el año; y

a.6.6) Finalmente, se señala que en el caso de la explotación de bienes raíces no agrícolas efectuada por contribuyentes que no sean sociedades anónimas, la renta líquida imponible de dicha actividad rentística se determina por el conjunto de los bienes destinados a la citada explotación, considerando tanto aquellos cuya renta anual exceda del 11% del avalúo fiscal como la de aquellos cuya renta sea igual o inferior a dicho límite. En el evento que la renta obtenida del conjunto de los referidos bienes sea igual o inferior al 11% del avalúo fiscal vigente al 01 de enero del año en que deba declararse el impuesto, el contribuyente se encuentra exento del impuesto de Primera Categoría en virtud de lo dispuesto en el N° 3 del artículo 39 de la ley del ramo, y por lo tanto, no está obligado a declarar dicho impuesto, y consecuentemente, impedido de utilizar las contribuciones de bienes raíces como crédito. Por el contrario, si la renta del conjunto de los mencionados bienes excede del 11% del avalúo fiscal vigente a la misma fecha antes indicada, el contribuyente se encuentra afecto al impuesto de Primera Categoría, y por consiguiente, obligado a declarar el citado tributo, teniendo derecho a rebajar como crédito del referido gravamen las contribuciones de bienes raíces pagadas respecto de aquellos bienes destinados a la actividad que dieron origen a la renta gravada con el citado tributo de categoría.

(a.7) Cabe reiterar que la citada rebaja procede por aquellas contribuciones que se paguen por el período al cual corresponde la declaración de renta que se presenta, sin que sea factible deducir contribuciones pagadas y que corresponden a ejercicios anteriores, sin perjuicio de que éstas contribuciones se deduzcan del impuesto de Primera Categoría del período por el cual se está cancelando el impuesto territorial respectivo, rectificando la declaración de impuesto correspondiente.

Ahora bien, si la citada rectificación origina una devolución de impuesto, tal petición debe regirse por la normativa dispuesta por el artículo 126 del Código Tributario, cumpliendo con los supuestos básicos que requiere esta norma legal, especialmente que ella se solicite dentro del plazo de tres años contado desde el acto o hecho que le sirve de fundamento. El plazo de un año para corregir los errores propios en esta situación, se debe contar desde la fecha de vencimiento del plazo establecido para el pago del mayor impuesto territorial, o desde la fecha en que efectivamente se haya pagado el tributo si esto ocurre antes de dicho vencimiento. Si la mencionada rectificación no implica una devolución de impuesto, ella se rige por lo dispuesto en la letra B) del artículo 6º del Código Tributario, sin que exista plazo para tal petición.

(a.8) Cabe señalar que el crédito por contribuciones de bienes raíces, sólo procede en contra del impuesto de Primera Categoría que se determine o declare en la Línea 34 del Formulario N° 22, provenientes de las actividades clasificadas en las letras a), b), c), d) y f) del N° 1 del artículo 20 de la Ley de la Renta, según se explicó en el punto (a. 1) precedente. Por lo tanto, si en dicha línea se declara un impuesto de Primera Categoría que no correspondan a las actividades antes indicadas, como ser provenientes de actividades de los N°s. 3, 4 y 5 del artículo 20 de la ley del ramo, (actividades comerciales, industriales, etc.) dicho crédito no debe ser imputado al citado tributo, debiendo el contribuyente efectuar los ajustes, segregaciones o determinaciones que correspondan, con el fin de que el referido crédito sea imputado o rebajado sólo de aquellas actividades que autoriza la ley y señaladas en el punto (a.1) anterior.

En otras palabras, cuando en la citada Línea 34 se declare el impuesto de Primera Categoría provenientes de actividades que dan derecho al crédito por contribuciones de bienes raíces y otras actividades que no dan derecho a dicha rebaja tributaria, en tales casos debe determinarse el monto del impuesto de Primera Categoría respecto de aquellas actividades que dan derecho a la franquicia tributaria, respecto del cual sólo procede la rebaja del citado crédito.

En los casos en que los inmuebles respecto de los cuales se pagaron las contribuciones de bienes raíces estén destinados a actividades que dan derecho a crédito y a actividades que no dan derecho a la citada rebaja, para los efectos de la imputación del referido crédito deberá determinarse el impuesto de Primera Categoría de aquellas actividades que dan derecho a la franquicia, considerando para tales fines tanto los ingresos como costos y gastos relacionados directamente con dichas actividades. En el caso que existan gastos o desembolsos comunes que sean imputables a ambos tipos de actividades, la parte de los desembolsos que corresponda a las actividades que dan derecho al citado crédito será equivalente a la proporción que representen los ingresos de las referidas actividades en el total de los ingresos de ambas actividades.

Respecto de la explotación de bienes raíces no agrícolas, se señala que la renta líquida imponible de dicha actividad rentística se determina por el conjunto de los bienes destinados a la citada explotación, considerando tanto aquellos cuya renta anual exceda del 11% del avalúo fiscal como la de aquellos cuya renta sea igual o inferior a dicho límite. En el evento que la renta obtenida del conjunto de los referidos bienes sea igual o inferior al 11% del avalúo fiscal vigente al 01 de enero del año 2004, el contribuyente se encuentra exento del impuesto de Primera Categoría, y por lo tanto, no está obligado a declarar dicho impuesto, y consecuentemente, impedido de utilizar las contribuciones de bienes raíces como crédito. Por el contrario, si la renta del conjunto de los mencionados bienes excede del 11% del avalúo fiscal vigente a la misma fecha indicada, el contribuyente se encuentra afecto al impuesto de Primera Categoría, y por consiguiente, obligado a declarar el citado tributo, teniendo derecho a rebajar como crédito del referido gravamen las contribuciones de bienes raíces pagadas.

(a.9) Finalmente, se señala que los excedentes que resulten de este crédito al ser imputado al impuesto de Primera Categoría de aquellas actividades que dan derecho a la citada rebaja, no pueden ser imputables o rebajables del impuesto de Primera Categoría de aquellas actividades que no dan derecho a la mencionada deducción, siendo procedente lo anterior sólo en el caso del impuesto de Primera Categoría que se declara en la Línea 35, caso en el cual los referidos excedentes podrán imputarse al impuesto de Primera Categoría que se declara en dicha línea, pero sólo respecto de