



noviembre 2007

Cartilla Tributaria

Contribuciones de Bienes Raíces

Introducción

Las contribuciones de bienes raíces son impuestos que se aplican a estos bienes, sobre el avalúo de los mismos. El mencionado avalúo se determina de conformidad con las disposiciones que establece la Ley N° 17.235, de 1969 y modificada por la Ley N° 19.738, de 19 de junio de 2001.

Para los efectos del pago de este tributo los bienes inmuebles se agrupan en dos series. Primera serie Bienes Raíces Agrícolas y Segunda serie Bienes Raíces no Agrícolas.

Primera Serie Bienes Raíces Agrícolas

Comprende todo predio, cualquiera que 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.

También se incluirán en esta serie, aquellos inmuebles o parte de ellos, cualquiera que sea su ubicación, que no tengan terrenos agrícolas o en que la explotación del terreno sea un rubro secundario, siempre que en dichos inmuebles existan establecimientos cuyo fin sea la obtención de productos agropecuarios, primarios, vegetales o animales.

Segunda Serie Bienes Raíces No Agrícolas

Comprenderá todos los bienes raíces no incluidos en la serie anterior, con excepción de las minas, de las maquinarias e instalaciones, aun cuando ellas estén adheridas, a menos que se trate de instalaciones propias de un edificio, tales como ascensores, calefacción, etc.

Los bienes nacionales de uso público no serán evaluados, excepto en los casos en que proceda la aplicación del art. 27 de esta ley.

Exenciones del Impuesto Territorial

Estarán exentas de todo o parte de los impuestos establecidos en la presente ley, los inmuebles señalados en cuadro anexo especial de esta ley, en la forma y condiciones que en él se indican. El cuadro anexo especial tiene una larga lista de bienes y personas exentos por lo que conviene revisar su contenido en la propia Ley Nº 17.235, sobre Impuesto Territorial.

A manera de ejemplo solamente se indican a continuación algunos de ellos:

Clubes Aéreos, Confederación Mutualista de Chile, Cuerpos de Bomberos, Fisco, Asilos de Ancianos, Universidades, Cajas de Previsión, bienes dedicados al deporte a la cultura y a cultos religiosos, etc.

Inmuebles que no se mencionen en dicho cuadro y que gocen de este beneficio en virtud de leyes especiales.

Los predios no agrícolas destinados a la habitación gozarán de un monto de avalúo exento de impuesto territorial de \$ 15.038.378 al 1º de enero de 2007. Los predios agrícolas gozarán de un monto de avalúo exento de \$ 5.445.173 al 1º de enero de 2007.

Cada vez que se practique un reavalúo de la serie agrícola o no agrícola, los montos señalados se reajustarán en la misma proporción en que varíen en promedio los avalúos de las propiedades respectivas.

Tasación de los bienes raíces

El Servicio de impuestos Internos deberá reevaluar, cada 5 años, los bienes raíces agrícolas y no agrícolas sujetos a las disposiciones de esta ley, aplicándose la nueva tasación, para cada serie, simultáneamente a todas las comunas del país.

Para el efecto de esta tasación el Servicio de Impuestos Internos podrá solicitar la asistencia y cooperación de los municipios de sus respectivos territorios así como requerir de sus propietarios la información de sus propiedades, todo lo anterior en la forma y plazo que el servicio determine.

Además, el Servicio de Impuestos Internos tasaré con vigencia a contar del 1º de enero de cada año, los bienes raíces no agrícolas que correspondan a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, ubicados en las áreas urbanas, con sujeción a las normas establecidas en el Nº 2 del Art.4 de esta ley.

Las tasas de impuesto contenidas en la Ley N° 17.235

Las tasas se aplican por tipo de bienes, así a los bienes raíces agrícolas se les aplica una tasa de 1% al año.

A los bienes raíces no agrícolas, se les aplica una tasa de 1,4% al año.

A los bienes raíces no agrícolas destinados a la habitación 1,2 % al año.

Los bienes raíces no agrícolas, que constituyan sitios eriazos tienen un recargo de la tasa en un 100%.

Las contribuciones de bienes raíces se cancelan trimestralmente, vale decir en 4 cuotas en los meses de abril, junio, septiembre y noviembre de cada año.

El impuesto territorial como beneficio tributario para los contribuyentes

El impuesto territorial puede ser usado como rebaja contra el impuesto de primera categoría o del global complementario, ya sea que tributen acogidos a las normas del artículo 20 o 14 bis de la ley de la Renta.

Los contribuyentes que pueden usar esta rebaja son los siguientes:

- 1°. Los empresarios individuales, socios de sociedades de personas y sociedades de hecho, socios gestores de sociedades en comandita por acciones y comuneros, propietarios o socios de empresas que declaren la renta efectiva agrícola mediante **contabilidad completa**, clasificadas en las letras a) y b) del N° 1 del art. 20, por las **contribuciones de bienes raíces que las respectivas empresas, sociedades o comunidades** paguen durante el año comercial, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 N° 2 y 33 N° 1 de la LIR, y hayan determinado como **gasto rechazado** de aquellos a que se refiere el art.21 de ley ya citada.
- 2°. Las personas clasificadas en la letra c) del N° 1 del art. 20 de la Ley de la Renta respecto de los bienes raíces agrícolas que den en arrendamiento, subarrendamiento, etc., cuya renta se acredite mediante el respectivo contrato.
- 3°. Los propietarios individuales, socios o comuneros de las empresas que se clasifiquen en la letra d) del N° 1 del art. 20 de la Ley de la Renta, que determinen sus rentas, ya sea, mediante contabilidad completa, simplificada, planillas o contratos, respecto de aquellos bienes raíces no agrícolas que destinen al arriendo y cuyas rentas se encuentren afectas a global complementario.
- 4°. Los propietarios individuales, socios de sociedades de personas y de hecho, socios gestores de sociedades en comandita por acciones y comuneros, propietarios, socios o comuneros de empresas o sociedades clasificadas en la letra b) del N° 1 del art. 20 de la Ley de la Renta, respecto de las contribuciones de bienes raíces pagadas por aquellos inmuebles destinados a la actividad agrícola acogida a renta presunta o contabilidad simplificada, bajo las condiciones que establece dicha norma legal.
- 5°. Las personas clasificadas en la letra d) del N° 1 del art.20 de la Ley de la Renta que declaren en su Renta Bruta Global **la renta presunta de bienes raíces no agrícolas**, o la renta efectiva cuando **ésta sea igual o inferior al 11% del avalúo fiscal** del bien vigente al 1° de enero de 2007.

6º. Los propietarios individuales y socios de **empresas constructoras e inmobiliarias** que construyan o manden construir para su venta posterior, respecto del impuesto territorial pagado desde la fecha **de recepción definitiva de las obras de edificación y hasta la fecha de venta de los inmuebles**.

7º. Los contribuyentes de la segunda categoría clasificados en el Nº 2 del art. 42 de la Ley de la Renta, que sean personas naturales, respecto de las contribuciones de bienes raíces pagadas por los inmuebles destinados a su actividad profesional, ya sea que se encuentren acogidos al sistema de gastos efectivos o presuntos.

Para el caso de las sociedades de profesionales clasificadas en la Segunda Categoría, las contribuciones de bienes raíces que dichas sociedades paguen durante el año comercial respectivo, respecto de los bienes raíces que destinen a su actividad profesional, **deberán rebajarlas conjuntamente con los gastos efectivos** que deducen de los ingresos efectivos para la determinación de las participaciones sociales a distribuir a sus socios personas naturales o jurídicas.

Contribuyentes que no tienen derecho a la rebaja

de las contribuciones de Bienes Raíces

Desde el año comercial 2002, las cuotas de contribuciones pagadas, no procede imputarlas como crédito (salvo la actividad agrícola, constructora e inmobiliaria desde la recepción municipal definitiva y los bienes raíces no agrícolas entregados en arrendamiento), en cambio sí procede imputarlas como gasto aceptado en los siguientes casos:

a) Contribuyentes y empresas que tengan bienes raíces en el activo fijo y que no obtengan arriendo por ellos. La ley menciona a contribuyentes del inciso segundo de la letra f) del Nº 1 del art. 20; es decir, las empresas comerciales, industriales, bancarias, clínicas y cualquier otra clasificada en los Nºs 3, 4 y 5 del art. 20.

b) Arrendadores de bienes raíces no agrícolas que obtengan arriendos y que en razón de ello se clasifican en la letra d) del Nº 1 del art. 20, que se encuentren en la siguiente situación:

Que el arriendo anual esté libre de impuesto (por ser el bien D.F.L. 2 por ejemplo) o que sea inferior al 11% del avalúo fiscal del bien raíz no agrícola, al término del ejercicio, sin importar a quién se le entregó en arriendo. Si el arriendo anual es superior al 11% del avalúo fiscal, se tiene derecho al crédito por las contribuciones pagadas y si es sociedad anónima, no interesa el 11 %, ya que siempre debe gravarse la renta efectiva, en virtud del inciso final, del art. 20 Nº 1 letra d).

c) Tampoco tienen derecho a la rebaja de contribuciones los bienes raíces no agrícolas destinados al uso de su propietario o familia.

d) Las viviendas acogidas a la Ley Nº 9.135, de 1948 (Ley Pereira), destinadas al uso de su propietario o de su familia, **sin que produzcan rentas**.

Normas que deben tenerse presente para la rebaja

de las contribuciones de bienes raíces

Las sociedades de personas, las sociedades en comandita por acciones y las comunidades, para los efectos de la confección del certificado mediante el cual deben informar las contribuciones de bienes raíces a sus socios o

comuneros como un gasto rechazado, o para los efectos de su rebaja directamente en la línea 11 del formulario 22, en el caso de los demás contribuyentes, deben tener en cuenta las siguientes instrucciones.

- 1°. Las contribuciones que pueden rebajarse de la renta bruta global son las efectivamente pagadas durante el año calendario respectivo, sin importar al período al que correspondan, ya sea, por cuotas normales, adicionales o suplementarias a las anteriores.
- 2°. Para fines de su deducción, las citadas contribuciones pagadas deben corregirse por los factores correspondientes al año comercial según las cuotas pagadas en abril, junio, septiembre y noviembre respectivamente.
- 3°. Para los efectos de su deducción, debe considerarse el valor neto de las respectivas cuotas pagadas por concepto de contribuciones de bienes raíces, 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 del citado impuesto.
- 4°. Los socios de sociedades de personas, incluidos los socios gestores de sociedades en comandita por acciones y comuneros, también tendrán derecho a las rebajas de las contribuciones de bienes raíces; deducción que procederá en proporción a la participación en las utilidades de la empresa, de acuerdo al respectivo contrato social.
- 5°. Tener en cuenta que esta rebaja dice relación sólo con el **propietario o usufructuario** (la sociedad o comunidad en el caso de los socios o comuneros) de los inmuebles respecto de los cuales se pagaron las contribuciones de bienes raíces cuyas rentas se incluyan en la Renta Bruta Global. Esta última condición no rige cuando se trate de bienes raíces destinados al giro de las actividades profesionales de los contribuyentes indicados en el N° 2 del art. 42.
- 6°. La rebaja de contribuciones para los contribuyentes acogidos al art. 14 letra A de la Ley de la Renta (contribuyentes obligados a declarar según contabilidad completa), podrá utilizarse en la medida que las contribuciones de bienes raíces estén comprendidas previamente en **la línea 3 del formulario 22**, como **un gasto rechazado**, debiéndose rebajar en la línea 11 la misma cantidad declarada en la línea 3, más el incremento incluido en la línea 10, siempre que respecto de dicha partida se tenga derecho al crédito por Impuesto de Primera Categoría.

Pequeños contribuyentes del art. 22 de la Ley de la Renta

Los bienes raíces no agrícolas pertenecientes a los contribuyentes del art. 22 de la Ley de la Renta (pequeños mineros artesanales; pequeños comerciantes que desarrollen actividades en la vía pública; suplementeros y propietarios de un taller artesanal u obrero) y los contribuyentes del art. 42 N° 1 (trabajadores dependientes, jubilados, pensionados o montepiados), están exentos del impuesto territorial en la medida que el avalúo fiscal de sus bienes al 1° de enero de 2007 no exceda de \$15.458.880 (40 UTA), antes de efectuar la rebaja por la cuota exenta correspondiente, siempre que los mencionados inmuebles no produzcan rentas efectivas superiores al 11% del avalúo fiscal vigente a la fecha señalada, y siempre, además, que los propietarios de los mencionados bienes raíces obtengan únicamente rentas de sus propias actividades de pequeño contribuyente.

Devengamiento y pago de las contribuciones de Bienes Raíces

Para el caso de un bien raíz nuevo, el pago de las contribuciones comienza desde el 1º de enero del año en que el predio quede incorporado en el Rol de Cobro correspondiente. Salvo que el bien quede exento del pago de contribuciones.

Si el predio no se incluyó en su oportunidad, la vigencia del cobro de las contribuciones se hará retroactiva, generándose en ese momento cuotas suplementarias de cobro por cada semestre atrasado. La vigencia retroactiva no puede ser superior a seis semestres. La normalización de estas cuotas atrasadas se lleva a cabo a contar del año siguiente de su inclusión en el mencionado registro.

A modo de ejemplo, si se incluye un bien raíz en octubre de 2007, con vigencia retroactiva a contar del 1º de enero del 2005, habrá que comenzar por pagar el cobro suplementario retroactivo con vencimiento en diciembre de 2007, por los años 2005 a 2007 y, desde el año siguiente, es decir desde el 2008 pagar las cuotas normales.

Los predios exentos de contribuciones que por cualquier motivo sufran la pérdida de la exención y queden afectos al pago de contribuciones, éstas deberán pagarse desde el año siguiente al de la modificación. Si la modificación en el rol de cobro no se realizó en su oportunidad, ocurrirá el mismo efecto de la vigencia retroactiva, generándose las correspondientes cuotas suplementarias.

En el de la subdivisión de terrenos, las contribuciones de bienes raíces se devengan y por lo tanto deben pagarse al año siguiente de ocurrida la subdivisión.

Condominios acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria

La Ley Nº 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria del año 1997, dispuso un régimen especial de propiedad para edificaciones integradas por unidades sobre las cuales se puede constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes de dominio común de todos ellos.

El artículo 3º de esta ley establece que el porcentaje de derechos que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común se debe determinar en el reglamento de copropiedad, atendiendo únicamente al avalúo fiscal de la respectiva unidad. Por su parte el art. 29 de la mencionada ley señala que el primer reglamento de copropiedad debe ser dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio. Este instrumento debe ser reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo, como condición previa para que el Director de Obras Municipales extienda el certificado que declara el condominio acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria.

En cuanto al avalúo fiscal, este comprende al avalúo del terreno y de las edificaciones que existen en la propiedad. La tasación del terreno incluye la superficie, el sector de ubicación (emplazamiento), las obras de urbanización y equipamiento de que dispone.

Para la tasación de las construcciones se considera la superficie, la clase (material estructural), la calidad, la antigüedad y la ubicación del sector comercial.



El pago de las contribuciones de los inmuebles, sujetos a la Ley N° 19.537, de 1997, sobre copropiedad inmobiliaria, estará sujeta a que el Servicio de Impuestos Internos enrole separadamente cada unidad vendible, ya sea departamento, bodega o estacionamiento. Cada rol tendrá un avalúo, el que considerará además, el prorrateo de los bienes comunes.

El pago de contribuciones para bienes sujetos a copropiedad inmobiliaria comienza el 1° de enero del año en que el bien quede incorporado en el rol de cobros correspondiente.

COORDINACIÓN DE ASESORÍAS Y ESTUDIOS LEGALES

DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira N° 10, Piso 3 / Providencia, Santiago.

Teléfono 376 3385 / Fax 371 3431

www.camaraconstruccion.cl

noviembre 2007

