



10  
noviembre 2008

# Cartilla Tributaria

## Sobretasa de Impuesto Territorial que grava los sitios con urbanización no edificados, contenida en la circular N° 60, del 14 de octubre de 2008

### Introducción

La Ley N° 20.280, publicada el 4 de julio de 2008, sustituyó el inciso primero del artículo 8° de la Ley N° 17.235, e incorporó tres nuevos incisos, con vigencia al 1° de enero del año 2006.

De acuerdo a lo anterior, se ha emitido la presente circular para impartir instrucciones con relación a la aplicación de la sobretasa que grava **a los sitios no edificados con urbanización**, propiedades abandonadas y pozos lastreros, ubicados en el área urbana.

Con la emisión de esta circular N° 60, se viene reemplazando la circular N° 23 que había sido publicada por el Servicio de Impuestos Internos con fecha 28 de abril del año 2006.

### En qué consiste la modificación

Como ya se dijo, el inciso primero del artículo 8° de la Ley N° 17.235 fue sustituido por la Ley N° 20.280.

El tenor que tenía este inciso era el siguiente: "Los bienes raíces no agrícolas afectos a impuesto territorial, ubicados en áreas urbanas, **con o sin urbanización**, y que correspondan a sitios no edificados, propiedades abandonadas o pozos lastreros, pagarán una sobretasa del 100% respecto de la tasa vigente del impuesto. La referida sobretasa no se aplicará en áreas de expansión urbana y en áreas rurales".

La Ley N° 20.280, ya mencionada, reemplazó el inciso ya señalado por tres nuevos incisos, quedando el nuevo artículo 8° con la siguiente redacción:

“Artículo 8°.- Los bienes raíces no agrícolas afectos a impuesto territorial, ubicados en áreas urbanas, y que correspondan a sitios no edificados con urbanización, propiedades abandonadas o pozos lastreros, pagarán una sobretasa del 100% respecto de la tasa vigente del impuesto. La referida sobretasa no se aplicará en áreas de extensión urbana o urbanizables, así determinadas por los respectivos instrumentos de planificación territorial.

Con todo, en el caso de sitios no edificados, esta sobretasa regirá a contar del año subsiguiente de la recepción en forma definitiva, total o parcial, de las respectivas obras de urbanización. No obstante, tratándose de proyectos de subdivisión o loteos, cuya superficie sea superior a cincuenta hectáreas, la sobretasa referida se aplicará a los sitios resultantes de la subdivisión o loteo transcurrido el plazo de diez años contado desde la fecha de recepción definitiva, total o parcial, de dichas obras de urbanización.

En los casos en que, con motivo de un siniestro o por causas no imputables al propietario u ocupante se produzca la demolición total de las construcciones de un inmueble, o quede inhabilitado para ser utilizado, la sobretasa a que se refiere el inciso primero de este artículo solo se aplicará transcurrido el plazo de diez años contados desde la fecha en que se verificó el hecho constitutivo del siniestro.

Para la aplicación de esta sobretasa y de lo dispuesto en el artículo 3° de la presente ley, los municipios deberán informar al Servicio de Impuestos Internos la nómina de las propiedades declaradas como abandonadas y las correspondientes a pozos lastreros en la forma y plazo que dicho Servicio determine”.

## Efectos o implicancias de la nueva modificación legal

- 1°. Queda claro que la aplicación de la sobretasa afecta solo a los bienes raíces no agrícolas sujetos a impuesto territorial, ubicados en áreas urbanas **y que correspondan a sitios no edificados con urbanización**, propiedades abandonadas o pozos lastreros, eliminando su aplicación a sitios sin urbanización.
- 2°. Se establece que la citada sobretasa no se aplicará en áreas de extensión urbana o urbanizable, así determinadas por los respectivos instrumentos de planificación territorial, reemplazando el concepto “áreas de expansión urbana” por “áreas de extensión”, a fin de adecuar su redacción. Se elimina también la referencia a las “áreas rurales”, por cuanto la aplicación de la sobretasa queda restringida únicamente a los inmuebles ubicados en el área urbana.
- 3°. En cuanto al momento de su aplicación se establece que la sobretasa en el caso de los sitios no edificados con urbanización regirá a contar del año subsiguiente de la recepción definitiva, total o parcial, de las respectivas obras de urbanización, con excepción de los proyectos de subdivisión o loteos de más de 50 hectáreas, caso en el cual **la sobretasa se aplicará a los sitios resultantes de la subdivisión** una vez transcurridos 10 años desde la recepción de las obras de urbanización.

- 4°. Otro efecto que se establece en esta nueva normativa dice relación con los bienes raíces que se clasifiquen como sitios no edificados por la demolición de sus construcciones, como consecuencia de un siniestro o causa no imputable al propietario, como lo son las causas naturales (sismo, inundación, incendio, etc.), la sobretasa sólo se aplicará una vez transcurridos 10 años desde la fecha en que se verificó el correspondiente siniestro.

### **Elementos a tener en cuenta para la aplicación de la sobretasa**

Para la aplicación de la sobretasa contenida en el nuevo artículo 8° de la Ley N° 17.235, se deben considerar los siguientes aspectos:

- a) La sobretasa corresponde a un cobro adicional a la cuota de contribuciones normales y se cobra conjuntamente con estas.
- b) La sobretasa a los sitios no edificados se aplicará en aquellos casos de bienes raíces no agrícolas afectos al impuesto territorial, ubicados en el área urbana, siempre que en los mismos sea posible construir de acuerdo a las normas vigentes. Por lo tanto, no se aplicará a los sitios con prohibición de edificar, sitios afectos a utilidad pública o afectos a expropiación.
- c) La mencionada sobretasa se aplicará a los sitios no edificados a contar del 1° de enero del año subsiguiente de la recepción en forma definitiva, total o parcial, de las respectivas obras de urbanización.
- d) No procede la aplicación de esta sobretasa cuando en la propiedad exista una edificación terminada o un proyecto en ejecución con su respectivo permiso municipal.
- e) La sobretasa se aplicará a las propiedades declaradas abandonadas por la Municipalidad que corresponda, así como los pozos lastreros, de acuerdo a las nóminas con su correspondiente individualización que remitan estas instituciones.
- f) Tratándose de proyectos de subdivisión o loteos de inmuebles, aprobados a partir del 1° de enero del año 2006, cuya superficie sea superior a 50 hectáreas, la sobretasa se aplicará a los sitios resultantes a contar del 1° de enero que sigue a aquel en que se cumpla el plazo de 10 años contados desde la fecha de recepción definitiva, total o parcial, de las respectivas obras de urbanización.
- g) En el caso de predios que gozan de exención del impuesto territorial de acuerdo a lo prescrito en el inciso primero del art. 2° de la Ley N° 17.235, no corresponde aplicar la sobretasa ya que la exención se extiende tanto del impuesto territorial que resulte de la aplicación de la tasa base, como asimismo a la sobretasa que puede afectar a los sitios no edificados, propiedades abandonadas y pozos lastreros. En los casos en que un inmueble goce de una exención parcial del impuesto territorial, corresponderá rebajar la base sobre la cual se aplica la sobretasa en la misma proporción.

- h) Cuando la construcción existente en algún predio haya sido destruida en forma total, o quede inhabilitada para ser utilizada ya sea por un siniestro o por causa de tipo natural no imputable al propietario u ocupante, quedando el predio en calidad de **“no edificado”**, la aplicación de la sobretasa, cuando proceda, regirá a contar del 1° de enero que sigue a aquel en que se cumple el plazo de 10 años contados desde la ocurrencia del hecho que provocó el siniestro.
- i) Cuando los predios sean declarados como “propiedad abandonada”, la sobretasa se aplicará a contar del 1° de enero del año siguiente al de la fecha del decreto alcaldicio fundado, extendido por la Municipalidad correspondiente, en el que se asigne dicha calidad al inmueble.
- j) Para los efectos del cálculo de la sobretasa en comento, no se considerará el impuesto de beneficio fiscal del 0,025% a que se refiere el último inciso del artículo 7° de la Ley N° 17.235.

### **Causas que permiten revisar la aplicación de la sobretasa**

Las causales que pueden permitir la revisión son las siguientes:

- a) Error en el cálculo de la aplicación de la sobretasa.
- b) Que la propiedad se encuentre erróneamente clasificada en la serie no agrícola.
- c) Que la propiedad esté ubicada en un área de extensión urbana o urbanizable, determinada por el instrumento de planificación territorial.
- d) Que en la propiedad exista una construcción terminada o en condiciones de ser usada.
- e) Que en la propiedad exista una edificación en construcción, que cuente con permiso municipal.
- f) Que el terreno de la propiedad esté declarado de utilidad pública o esté afecto a expropiación, de acuerdo a los planes reguladores intercomunales, planes reguladores comunales y planes seccionales.
- g) Que la propiedad tenga prohibición de edificar.
- h) Que la propiedad carezca de urbanización.
- i) Que la propiedad corresponda a un lote proveniente de proyectos de subdivisión o loteo, aprobado a partir del 1° de enero de 2006, cuya superficie sea superior a cincuenta hectáreas.
- j) Que la propiedad corresponda a un lote, que cuente con la recepción en forma definitiva, total o parcial, de las respectivas obras de urbanización.
- k) Que con motivo de siniestro o causas no imputables al propietario u ocupante, se produzca la demolición total de la construcción de un inmueble o quede inhabilitado para ser utilizado.
- l) Que la respectiva Municipalidad haya puesto término a la declaración de propiedad abandonada.

## **Vigencia de esta modificación del artículo 8° de la Ley N° 17.235, sobre impuesto territorial**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 1° transitorio de la Ley N° 20.280, las modificaciones a la Ley N° 17.235, sobre impuesto territorial, tendrán la misma vigencia que las modificaciones efectuadas por la Ley N° 20.033 de 2005, que aclaran el alcance y sentido de dichas normas. Por lo tanto, las disposiciones entregadas en la presente circular **rigen a contar del 1° de enero del año 2006.**

El Servicio de Impuestos Internos procederá, de oficio o a petición de parte, a emitir los roles de reemplazo o suplementarios que correspondan, para hacer efectivas las variaciones de impuesto que procedan producto de la aplicación de esta nueva circular.

## **Definiciones y conceptos atinentes al proceso de aplicación de la sobretasa**

Área de extensión urbana: Área territorial establecida en los Instrumentos de Planificación Territorial destinada a la extensión del área urbana.

Área urbana: Área territorial destinada a acoger usos urbanos, comprendida dentro de los límites urbanos, establecidos por los Instrumentos de Planificación Territorial.

Área urbanizable: Área de extensión urbana.

Edificio: Toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino.

Límite urbano: Corresponde a la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbanas que conforman los centros poblados, diferenciándolos del resto del área comunal.

El límite urbano corresponde a uno de los tipos de Instrumentos de Planificación Territorial.

Pozo lastrero: Es toda excavación de la que se han extraído arena, ripio, grava, rocas u otros materiales áridos.

Propiedad abandonada: Inmueble no habitado, que se encuentra permanentemente desatendido, ya sea por falta de cierros, protecciones adecuadas, aseo o mantenimiento, o por otras circunstancias manifiestas de abandono o deterioro que afecten negativamente el entorno inmediato.

La declaración de abandono corresponde que sea efectuada por la Municipalidad respectiva a través de un decreto alcaldicio fundado.

Sitio no edificado: Es todo aquel sitio en donde no existe ningún tipo de edificio terminado o en construcción.

Sitio con urbanización: Corresponde a aquel sitio que enfrenta por cualquiera de los lados de su contorno una vía urbanizada.

Urbanizar: Se entiende por urbanizar el ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o un proyecto de loteo.



CARTILLA TRIBUTARIA es una publicación de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. que busca desarrollar temas vinculados directa o indirectamente al sector con el propósito de contribuir al debate sobre crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente. Para acceder a CARTILLA TRIBUTARIA y a los estudios de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. por Internet, conéctese a [www.cchc.cl](http://www.cchc.cl) Es de responsabilidad del usuario verificar la vigencia del documento.

Director responsable: Carolina Arrau

**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 580 5106 [www.cchc.cl](http://www.cchc.cl)

noviembre 2008

