

FICHA TRIBUTARIA N° 8

**ALGUNAS NORMAS RELEVANTES
PARA INVERSIONISTAS:
SOBRETASA DE IMPUESTO
TERRITORIAL, PATENTE MUNICIPAL
Y LÍMITE DE VIVIENDAS DFL N° 2**

12 DE MAYO DE 2020

Algunas normas relevantes para inversionistas: Sobretasa de Impuesto Territorial, Patente Municipal y Límite de Viviendas DFL N° 2

La Ley N° 21.210, que Moderniza la Legislación Tributaria, publicada en el Diario Oficial el 24 de febrero de 2020 (“Ley de Modernización Tributaria”) incorporó las siguientes modificaciones a la Ley N° 17.235, sobre impuesto territorial (“Ley sobre Impuesto Territorial”), al Decreto Ley N° 3.063 de 1979, sobre rentas municipales (“Ley sobre Rentas Municipales”) y al D.F.L N° 2 de 1959, sobre plan habitacional (“DFL N° 2”).

1. Sobretasa de impuesto territorial aplicable a bienes raíces.

Se incorpora un artículo 7 bis a la Ley sobre Impuesto Territorial que contempla una sobretasa a los bienes raíces que, en su conjunto y respecto a un contribuyente, tenga un avalúo fiscal superior a 670 UTA (400 millones de pesos aproximadamente).

Con fecha 09 de abril de 2020 el Servicio de Impuestos Internos (“SII”) dictó la Circular N° 28 (la “Circular”) que imparte instrucciones respecto de esta sobretasa. De ésta y de la norma legal se puede indicar lo siguiente:

i) Contribuyente: Toda persona, natural o jurídica, y entidades sin personalidad jurídica que sean propietarios de bienes raíces.

ii) Hecho gravado: Propiedad respecto de bienes raíces situados en territorio nacional, considerando, para estos efectos, la inscripción en el título de dominio del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo al 31 de diciembre de cada año.

iii) Base imponible: Sumatoria de los avalúos fiscales de todos los bienes raíces (avalúo fiscal total) de que sea dueño el contribuyente al 31 de diciembre del año calendario inmediatamente anterior.

Se deberán considerar los bienes raíces de que sea dueño exclusivamente y de aquellos en que sea dueño de una parte o cuota, en la proporción que le corresponda. Además, para efectos del cálculo se incluye el monto que corresponda a los avalúos exentos conforme a las exenciones generales establecidas en el artículo 2° de la Ley sobre Impuesto Territorial, es decir, se incluirá dentro del avalúo fiscal total el monto exento de la serie no agrícola con destino habitacional, como asimismo el monto exento de la serie agrícola, según corresponda. No se consideran en la determinación del avalúo fiscal total los inmuebles incluidos en el Cuadro Anexo de la Ley sobre Impuesto Territorial, en la proporción de exención mencionada en dicho anexo (100%, 75% y 50%).

Se excluyen de la sobretasa los siguientes bienes raíces:

a. Pertenecientes a contribuyentes del artículo 14 letra D) (régimen ProPyme y régimen de Transparencia) de la Ley sobre Impuesto a la Renta (“LIR”) y que sean destinados al negocio o giro de la empresa. Para esto, deberán estar registrados ante el SII como casa matriz y/o sucursal al 31 de diciembre anterior.

b. Los bienes raíces en que inviertan y sean dueños los fondos de pensiones. No se incluye aquellos de propiedad de las sociedades administradoras de dichos fondos.

iv) Sobretasa: El artículo 7° bis de la Ley sobre Impuesto Territorial contempla los siguientes tramos y sobretasas:

Desde (UTA)	Hasta (UTA)	Sobretasa
0	670	0%
671	1.175	0,075%
1.175	1.510	0,150%
1.511		0,275%

Estos tramos, expresados en Unidades Tributarias Anuales (“UTA”), se incrementarán cada vez que se aplique un reavalúo de la serie no agrícola por el SII, en un monto equivalente al porcentaje determinado en dicho reavalúo.

v) Devengo y pago: la sobretasa se devengará al 1° de enero de cada año, de acuerdo con los bienes raíces inscritos al 31 de diciembre del año calendario inmediatamente anterior.

El SII emitirá un giro por el monto de la sobretasa en la misma oportunidad que el impuesto territorial. Esta sobretasa es anual y se podrá pagar, al igual que el impuesto territorial, en cuatro cuotas: abril, junio, septiembre y noviembre.

vi) Tratamiento tributario: La sobretasa tendrá el mismo tratamiento que el impuesto territorial.

vii) Impugnación: El contribuyente podrá interponer un recurso de reposición administrativa (artículo 123 bis del Código Tributario) o reclamar (artículos 123 y siguientes del Código Tributario) en contra del giro de la sobretasa y sus fundamentos.

viii) Vigencia: La sobretasa comienza a regir a partir del año 2020. Es decir, este año se considerarán los inmuebles inscritos al 31 de diciembre de 2019.

2. Patente municipal y sociedades de inversión.

La aplicación del tributo de patente municipal a las sociedades de inversión ha sido muy debatida.

Algunos de los hitos del debate fueron que en el año 2010 la Contraloría General de la República emitió un dictamen señalando que la inversión pasiva no era una actividad gravada con este impuesto, pero luego en el año 2012, la Corte Suprema acogió un recurso de protección interpuesto por las municipalidades en contra del criterio contralor.

En fallos recientes (septiembre de 2019, diciembre 2019 y marzo 2020), la Corte Suprema señaló que las sociedades de inversión no pagaban patente municipal, con lo que aparentemente se reabrió el debate.

En ese contexto, la Ley de Modernización Tributaria zanja la discusión acerca de la aplicación de este impuesto a las sociedades de inversión, agregando un nuevo inciso tercero al artículo 23 de la Ley sobre Rentas Municipales, que señala expresamente que *“También quedarán gravadas con esta tributación municipal las empresas o sociedades de inversión que adquieran o mantengan activos o instrumentos, de cualquier naturaleza, de los cuales puedan obtener rentas derivadas del dominio, posesión o tenencia a título precario como, asimismo, de su enajenación”*.

Esta modificación regirá a partir del 1° de julio de 2020.

En cuanto a periodos anteriores a esa fecha, la Ley de Modernización Tributaria precisó que esta modificación sólo tenía por objeto dar certeza jurídica respecto de una “*legítima diferencia de la interpretación*” de las normas que regulan el tributo de patente municipal, por lo que la modificación no podría usarse como argumento o base para fundar solicitudes de devolución o de cobro respecto de periodos anteriores al 1° de julio de 2020.

3. Límite de viviendas económicas del DFL N° 2.

La Ley 20.780 del año 2014 (Reforma Tributaria) limitó los beneficios tributarios del DFL N°2 a dos viviendas por contribuyente.

La Ley de Modernización Tributaria, por su parte, incorpora en el límite máximo de 2 viviendas económicas adquiridas nuevas o usadas para efectos de los beneficios que otorga el DFL N° 2 a aquellas que hubieren sido adquiridas por sucesión por causa de muerte, las cuales no se computaban para el cálculo de ese límite antes de esta modificación.

Esta modificación no afectará a las viviendas o cuotas de dominio sobre ellas adquiridas por sucesión por causa de muerte con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley (1° de marzo de 2020).

En consecuencia, el límite de los beneficios otorgados por el DFL N°2 de 2 viviendas por contribuyente considera, a partir del 1° de marzo de 2020, tanto aquellas viviendas económicas adquiridas por actos entre vivos como por sucesión por causa de muerte.

Contacto

Javier Cerón / jceron@cariola.cl

+56 2 2360 4028

Av. Andrés Bello 2711, piso 19

Las Condes, Santiago – Chile.



cariola.cl