

SII actualiza normas sobre inclusión de predios en catastro de bienes raíces para impuesto territorial

Por medio de la Circular N°15 del 15 de marzo de 2019, el Servicio de Impuestos Internos (SII) procedió a actualizar las normas sobre inclusión de predios en el Catastro de los Bienes Raíces, de conformidad con las normas de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial.

En lo que se refiere a la clasificación e inclusión de los predios según su serie, la Circular indica que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1° de la Ley N° 17.235, para los efectos del Impuesto Territorial los inmuebles se clasificarán en la Primera Serie de bienes raíces agrícolas, o Segunda Serie, de bienes raíces no agrícolas.

Atendido ello, siempre que se registre un nuevo Rol de avalúo procederá su clasificación en alguna de estas Series.

Del mismo modo, la Circular añade que las instrucciones de este título serán aplicables en los casos modificación de avalúos, cuando se verifique por el Servicio un error en la clasificación original del bien o cuando sea solicitado por un contribuyente, si procediere.

Los predios se clasifican según la Circular en:

1.- Predios Pertenecientes a la Primera Serie Agrícola

El citado artículo 1° dispone que se calificará como agrícola el terreno que se encuentre destinado “preferentemente” a la producción agropecuaria o forestal, de manera tal que un predio agrícola puede estar destinado además a otras actividades económicas que no tengan dicho carácter.

Para estos efectos, se entiende que el predio es de producción agrícola o forestal cuando es objeto de una explotación agropecuaria o forestal permanente con un manejo productivo que permita la comercialización de los productos agropecuarios obtenidos, o en su defecto la subsistencia económica de sus ocupantes.

Por su parte, 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 predio². Este análisis de rentabilidad considerará, entre otros factores, la superficie del predio destinada o apta para la producción agrícola o forestal, el acceso a agua de riego, el giro o actividad económica del propietario, arrendatario, usufructuario o mero tenedor y sus declaraciones de renta.

En general, para proceder a la inclusión de los bienes raíces de la Primera Serie, provenientes de una subdivisión agrícola, deberá acreditarse previamente la transferencia de dominio con su respectiva escritura debidamente inscrita en el Conservador de Bienes Raíces. Sin embargo, en el caso de transferirse a un solo adquirente el dominio de todos los predios resultantes establecidos en el plano de subdivisión de un predio agrícola, manteniéndose la explotación agrícola de ellos en conjunto o como un todo, deberá conservarse el rol original y su clasificación como agrícola, sin perjuicio de efectuar el cambio de nombre del propietario, por cuanto la subdivisión del predio agrícola en lotes no habrá alterado su explotación como un solo paño.

Clasificación de los predios Agrícolas:

Los predios agrícolas a su vez, se pueden subclasificar en dos categorías:

a) Predios Agrícolas propiamente tales:

Son predios agrícolas propiamente tales aquellos terrenos, cualquiera sea su ubicación, destinados preferentemente a la producción agropecuaria o forestal, o que económicamente sean susceptibles de dichas producciones en forma predominante, es decir, comprende los inmuebles que se destinan efectivamente a estos fines o presentan una superficie apta para la producción agrícola o forestal, pudiendo encontrarse en su interior silos, estanques, galpones u otras construcciones destinadas al almacenamiento de productos agropecuarios propios.

En estos casos el impuesto recaerá sobre el avalúo de los terrenos y sobre el valor de las casas patronales que exceda al establecido en la letra a) del artículo 11 de la Ley N° 17.235, cantidad que se reajustará en la forma indicada en el inciso primero del artículo 9 de la Ley N° 17.235.

b) Predios Agrícolas por Asimilación:

De acuerdo con el referido artículo 1°, letra A inciso tercero, se entiende que son predios agrícolas por asimilación aquellos inmuebles o parte de ellos, cualquiera sea su ubicación, que no tengan terrenos agrícolas o en que la explotación agrícola del terreno sea un rubro secundario, siempre que en dichos inmuebles existan uno o más establecimientos cuyo fin sea la obtención de productos agropecuarios primarios, vegetales o animales. La actividad ejercida será considerada agrícola para todos los efectos legales.

Corresponden a predios agrícolas por asimilación aquellos que cuenten con instalaciones tales como invernaderos o galpones destinados a la obtención de hortalizas, flores, frutas, gallineros, o chancheras, sin procesamiento o elaboración. En el caso de estos inmuebles, el impuesto se aplicará sobre el terreno y casa patronal, en los mismos términos señalados en la letra precedente y, además, sobre el avalúo de todas las construcciones existentes en el predio.

En los casos que se produzca la transformación o procesamiento de los productos primarios obtenidos en el predio, o que éstos sean comercializados, corresponderá tasar en la Segunda Serie aquella parte del predio destinada a estos fines.

También se incluirán en la Segunda Serie No Agrícola, y no se considerarán predios agrícolas por asimilación, las porciones de terreno y sus construcciones que correspondan a establecimientos destinados a la conservación y/o almacenaje de productos agropecuarios primarios, cuando se verifique en éstos la prestación servicios a terceros.

c) Situaciones Especiales

i. Situación de los predios susceptibles de producción agrícola de superficies pequeñas, y de las parcelas de agrado.

Se deben incluir en la Segunda Serie No Agrícola los inmuebles ubicados en los sectores rurales de las comunas, con superficies de terreno que no permitan una explotación económica agropecuaria,

en que existan construcciones destinadas a la habitación, comercio, u otros usos, que no sean parte de predios dedicados a la agricultura, tales como villorrios, aldeas u otro tipo de asentamientos.

En esta misma situación se encuentran las denominadas “parcelas de agrado”, que corresponden a bienes raíces que se ubican en sectores rurales, regularmente de una superficie igual o mayor 0,50 hectáreas (5.000 metros

cuadrados), de un valor comercial del terreno superior al de los predios agrícolas del entorno, y cuya explotación agrícola es inexistente o secundaria, esto es, sólo se cultivan huertos familiares de consumo básico y sin comercialización. En general, estos inmuebles conforman grupos habitacionales, residenciales, recreacionales o turísticos.

ii. Situación de los inmuebles designados con goce singular, en las Comunidades Agrícolas regidas por DFL N° 5 de 1968, modificado por la Ley N° 19.233.

Conforme la normativa que rige a las Comunidades Agrícolas, contenida en el DFL N° 5 de 1968, modificado por la Ley N° 19.233, del año 1993, los terrenos calificados como de “goce singular” no deben enrolarse en forma separada de la comunidad a la que pertenecen, en atención a que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1° bis b) de la citada norma, la titularidad del dominio del inmueble se mantiene en la comunidad agrícola, y no en el comunero al cual se ha asignado el goce particular de una porción de terreno.

Adicionalmente, en el artículo 43 del DFL individualizado se establece la indivisibilidad de la comunidad y de sus terrenos, en consecuencia, la asignación de roles individuales para los terrenos de los comuneros solo corresponderá una vez liquidada la comunidad, según las disposiciones de la referida ley.

2.- Predios Pertenecientes a la Segunda Serie No Agrícola

Los terrenos que no se clasifiquen en la Primera Serie, corresponderá incluirlos en la Segunda Serie de bienes raíces no agrícolas.

a) Determinación del destino en inmuebles de la Segunda Serie No Agrícola

Una vez que se ha establecido que un inmueble debe clasificarse en la Segunda Serie o No agrícola, y a fin de proceder a su tasación, deberá determinarse el destino del inmueble que, para los efectos de la aplicación del Impuesto Territorial, corresponde al fin u objeto para el cual ha sido construido o diseñado, o para el que actualmente está siendo utilizado, tal como habitación, comercio industria, etc.

b) Hecho, acto o circunstancia que determina la inclusión de un predio en la Segunda Serie No Agrícola

Como se enunció previamente, la inclusión de un bien raíz puede tener su origen en una solicitud de un contribuyente, en una petición administrativa originada por la información proveniente de un organismo público, o por la actuación de oficio del Servicio de Impuestos Internos.

En este orden de cosas, de acuerdo al artículo 69 del D.F.L. N° 458, de 13.04.1976, sobre Ley General de Urbanismo y Construcciones, “todo plano aprobado de subdivisión, loteo o urbanización pasará automáticamente a ser parte del Plan Regulador de la comuna”, por lo que los lotes resultantes de una subdivisión o loteo aprobado por la respectiva Dirección de Obras Municipales deberán incluirse en el catastro de bienes raíces conforme se ingrese la petición administrativa u orden de trabajo respectiva⁴.

Igual consideración se tendrá respecto de las subdivisiones de predios ubicados al interior de los límites de los Planes Reguladores Intercomunales de Santiago, Valparaíso y del Plan Regulador Metropolitano de Concepción (PRM), o de aquellos que se decreten con posterioridad a la entrada en vigencia de las presentes instrucciones, que cuenten con la certificación de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda (SEREMI) competente, respecto que los lotes resultantes cumplen con la superficie predial mínima requerida por la normativa vigente.

En atención a lo señalado, para proceder al enrolamiento de uno o más lotes resultantes de una subdivisión de un predio perteneciente a la Segunda Serie no agrícola, sólo se requiere contar con la copia del plano de subdivisión o loteo aprobado con su correspondiente resolución emitida por la Municipalidad respectiva, aun cuando no se haya efectuado la transferencia de dominio del inmueble de que se trate.

A partir de lo anterior, el proceso de subdivisión, loteo y urbanización del suelo comprende los siguientes casos:

i. Subdivisión de terrenos:

El artículo 2.2.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece que: “La subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial”.

En estos casos, se instruye que para enrolar los lotes resultantes de la subdivisión se requerirá copia del plano de subdivisión, la respectiva resolución de subdivisión emitida por la Dirección de Obras Municipal y el Certificado de Numeración Domiciliaria.

ii. Loteos de terrenos:

La citada Ordenanza, en su artículo 2.2.4, define el loteo como “...la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas. En tales casos el propietario estará obligado a ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y aguas lluvia, y las obras de defensa y de servicio del terreno”.

En ese sentido, el inciso final del artículo 65 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para el caso de loteos existentes cuyas obras de infraestructura sanitaria y energética y de pavimentación no fueron realizadas oportunamente, establece que, “El proceso de transferencia de los terrenos

estará sujeto a que el propietario de los mismos cumpla con los requisitos que se determinan en el Párrafo 4°, Capítulo II, del Título III del D.F.L. 458, de 1976, y en su Ordenanza General.”

Por lo tanto, para enrolar los lotes resultantes de un loteo, será requisito contar con la respectiva Resolución Definitiva de las Obras de Urbanización, ya sea total o parcial, emitida por la Dirección de Obras Municipal que corresponda, además de copia del plano de subdivisión, la respectiva resolución de subdivisión emitida por la Dirección de Obras Municipal y el Certificado de Numeración Domiciliaria.

iii. Loteos con construcción simultánea:

El artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, define Construcción Simultánea, como “...obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales y totales se otorgan y cursan, respectivamente, en forma conjunta”.

En estos casos, para el enrolamiento de los lotes resultantes, se deberá contar con la respectiva recepción definitiva de las obras de edificación efectuada por la Dirección de Obras Municipal correspondiente, además de copia del plano de subdivisión, la resolución de subdivisión emitida por la Dirección de Obras Municipal y el Certificado de Numeración Domiciliaria. En caso de recepciones parciales éstas se incorporarán al catastro a medida que se cursen las recepciones definitivas de cada etapa.

iv. Proyectos acogidos a Copropiedad Inmobiliaria:

En el caso de proyectos acogidos a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, una vez que se otorgue el Certificado de Recepción Definitiva de Edificación por la Municipalidad respectiva y se haya declarado el derecho que le corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común, será posible enrolar los respectivos inmuebles en forma independiente, previa obtención del certificado que lo declare acogido al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria, emitido por la Dirección de Obras de la municipalidad respectiva.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrá enrolar independientemente cada unidad antes de la emisión del certificado citado previamente, para los efectos de la aplicación de las exenciones que pudieran beneficiarla, cuando lo solicite el primer propietario.

3.- Situaciones especiales de inclusión de un predio

a) En los casos de regularizaciones de títulos de dominio regidas por el D.L. N° 2.695, de 1979, que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella, otorgadas por el Ministerio de Bienes Nacionales, el enrolamiento de dichos bienes raíces se debe efectuar de acuerdo al plano de saneamiento aprobado por dicho Ministerio, una vez inscrito el dominio en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, de acuerdo a lo establecido en los artículos 12 y 15 de dicho Decreto Ley.

b) En el caso de bienes raíces que son afectados por procesos de expropiación, donde la parte expropiada total o parcial no se constituye en un bien nacional de uso público, corresponderá que sean incluidos en el Catastro de Bienes Raíces a nombre del Fisco o Municipalidad según

corresponda. Por su parte, respecto de los terrenos expropiados que conformen un paño continuo dentro de una misma comuna, destinados al desarrollo de proyectos de construcción e infraestructura, como, por ejemplo, canales de regadío, proyectos viales (Estaciones de descanso), embalses, líneas de ferrocarriles o similares, se incluirán bajo un mismo número de rol de avalúo en la serie que corresponda, cuyo propietario será al Fisco.

c) En el caso de concesiones marítimas, cabe tener presente que si la concesión comprende terrenos de playa⁵ y/o playa⁶, una vez tramitado totalmente el decreto supremo que otorga la concesión, deberán enrolarse los terrenos de playa y sectores de playa en la serie que corresponda. Cuando la concesión comprenda mejoras o construcciones fiscales o particulares, éstas se incluirán en la tasación sólo cuando el predio pertenezca a la Segunda Serie no agrícola. Para estos efectos, las mejoras, pavimentación, refuerzos, defensas, etc., se tasarán a su valor fiscal, conforme las reglas generales.

d) Para los bienes raíces fiscales, municipales o nacionales de uso público entregados en concesión.

El artículo 27 de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, señala que el concesionario u ocupante a cualquier título, de bienes raíces fiscales, municipales o nacionales de uso público, pagará los impuestos correspondientes al bien raíz ocupado.

Luego, para efectos del pago del impuesto territorial cada concesión de bienes raíces fiscales, municipales o nacionales de uso público, deberá ser incorporada al Rol de Avalúos de la comuna bajo un solo registro, es decir, se le asignará un número de rol de avalúo único, registrándose como nombre de propietario: Bien Nacional, seguido del nombre del titular de la concesión, o del adquirente en caso que ésta sea transferida, y el Rol Único Tributario del concesionario.

e) En el caso de la inclusión de inmuebles ubicados en Subsuelo de bienes nacionales de uso público o inclusión de inmuebles ubicados en Subsuelo de bienes municipales.

La Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, entrega a las Municipalidades la atribución de administrar el subsuelo de los bienes nacionales de uso público y las faculta para entregarlos en concesión.

Para efectos del pago del impuesto territorial a que se refiere el artículo 27 de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, cada concesión deberá ser incorporada al Rol de Avalúos de la comuna bajo un solo registro, vale decir, a cada concesión adjudicada se le asignará un número de rol único, registrándose como nombre de propietario: Bien Nacional, seguido del nombre del titular de la concesión, o del adquirente en caso que ésta sea transferida, y el Rol Único Tributario del concesionario.

Impugnación de resolución que dispone la inclusión de un predio en el catastro

La resolución que dispone la inclusión de un predio en el catastro, podrá ser impugnada dentro de los plazos legales establecidos en el artículo 150 del D.L. N° 830, sobre Código Tributario, en relación con los artículos 10 al 12 de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, por el contribuyente personalmente o representado ante el Servicio de Impuestos Internos, mediante la interposición de un Recurso de Reposición Administrativa, conforme lo dispuesto en Circular SII N° 23, de 2018, o través de un Reclamo General ante el Tribunal Tributario y Aduanero correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, el contribuyente podrá, en cualquier tiempo, presentar una Petición Administrativa por internet o presencialmente, en cualquier Oficina del Servicio de Impuestos Internos, o en la Oficina de Convenio Municipal de la comuna donde se encuentra el predio.

Fuente: Boletín Transtecnia