



GERENCIA DE ESTUDIOS
COORDINACIÓN DE ESTUDIOS LEGALES
CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

MINUTA CLE N° 10 /2010/

TÍTULO : REBAJA DE AVALÚO BIENES RAÍCES DESTRUIDOS POR TERREMOTO

AREA O TEMA : TRIBUTARIO

COORDINACION : LEGAL

AUTOR : GONZALO BUSTOS CARBONE

FECHA : 20 DE ABRIL DE 2010

VERSIÓN : BORRADOR _____ DEFINITIVA X

Borrador aprobado por: Gonzalo Bustos	Definitiva aprobado por: Javier Hurtado
Fecha aprobación:	Fecha aprobación:

RESUMEN EJECUTIVO

La Ley sobre Impuesto Territorial permite modificar los avalúos o contribuciones de bienes raíces agrícolas o no agrícolas en caso de siniestros u otros factores que disminuyan considerablemente el valor de una propiedad, por causas no imputables al propietario u ocupante.

De esta manera, los propietarios de bienes raíces dañados como consecuencia del sismo y/o posterior maremoto que afectó el 27 de febrero al país podrán solicitar una modificación del avalúo

INTRODUCCION

El día 20 de abril de 2010 se publicó en el Diario Oficial la Circular N° 29, de 15 de abril de 2010, del Servicio de Impuestos Internos, que establece normas de procedimiento para la aplicación de rebajas al avalúo fiscal de bienes raíces destruidos o dañados gravemente el terremoto y posterior maremoto del 27 de febrero de 2010.

El mencionado procedimiento se sustenta en lo dispuesto por el artículo 10, letra e) de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, que permite a los contribuyentes modificar los avalúos o contribuciones de bienes raíces agrícolas o no agrícolas en caso de "siniestros u otros factores que disminuyan considerablemente el valor de una propiedad, por causas no imputables al propietario u ocupante".

ANÁLISIS PARTICULAR

Señala la Circular en análisis, que los contribuyentes cuyas propiedades hayan disminuido considerablemente su valor con motivo de los sucesos mencionados en la introducción, podrán solicitar una modificación del avalúo vigente al 27 de febrero del presente año, por la causal contemplada en el artículo 10 letra e) de la ley N° 17.235, a través del procedimiento especial establecido por la Resolución N° 65 de 09.04.2010, del Servicio de Impuestos Internos, que tiene por objeto agilizar el trámite de revisión de los avalúos de estos inmuebles.

Procedimiento

a. Solicitud especial de modificación de avalúo

Señala la Circular, que la petición debe hacerse a través del Formulario N° 2961, diseñado especialmente para este efecto.

Esta petición podrá ser enviada vía página web del SII o vía correos al Clasificador N° 1, Sucursal Tenderini, Santiago. Por último, se puede presentar en cualquiera de las oficinas del Servicio.

El formulario, que estará disponible en el sitio www.sii.cl o en cualquier oficina del SII, podrá ser presentado por un representante o mandatario del propietario mediante poder simple.

Señala la Circular, que para el caso de contribuyentes que presenten las solicitudes en las oficinas del SII o las envíen por correo, se podrá acompañar todos los antecedentes que se estimen conducentes a la comprobación de los daños sufridos en la propiedad respecto de la cual pide la modificación del avalúo, tales como certificados emitidos por la Municipalidad u otros organismos competentes, esto es, a modo de ejemplo, Certificado del Cuerpo de Bomberos, en el caso de incendio, Decreto Alcaldicio o Permiso Municipal, en el caso de demolición, etc.

Por último, y para el caso que las solicitudes se presenten una vez vencido el plazo (30 de junio), deberán efectuarse a través del formulario N° 2118 "Solicitud de modificación al catastro de bienes raíces".

b. Procedimiento al interior del SII

Una vez recibida una solicitud, el Servicio de Impuestos Internos efectuará la tasación correspondiente ajustándose a las normas técnicas y administrativas, esto es, en primer lugar, constatar que el bien raíz en cuestión ha disminuido considerablemente su valor por haber sido destruido o gravemente dañado por la catástrofe.

Para estos efectos se entenderá por bien raíz gravemente dañado aquel que cumple con al menos una de las siguientes condiciones:

- Edificación presenta daños estructurales que la hacen irrecuperable,
- Edificación presenta daños estructurales en una parte de la misma, factibles de reparar,
- Edificación presenta daños constructivos (no estructurales) considerables.
- Terreno o suelo presenta daño grave que disminuye notoriamente su aprovechamiento.

c. Rebajas en avalúo

A los inmuebles que se encuentren en las situaciones descritas, se les aplicarán las siguientes rebajas al avalúo fiscal, dependiendo del tipo de daño que afecte a la edificación y/o terreno:

1. Rebajas al Avalúo en las edificaciones:

Se rebajará el avalúo de las edificaciones establecido por la Resolución N° 8 de 2006 y la N° 97 del 2009, tratándose de propiedades no agrícolas y agrícolas respectivamente, conforme a los siguientes criterios:

- Si la edificación fue destruida en su totalidad se rebajará el total del avalúo correspondiente a la construcción.
- Si la edificación resultó con daños estructurales que la hacen irrecuperable se rebajará el total del avalúo correspondiente a la construcción.
- Si la edificación resultó con daños estructurales pero que son factibles de reparar, el porcentaje de rebaja al avalúo de la construcción debe ser proporcional a la pérdida de valor de la misma. Para estos efectos se entenderá que la superficie efectivamente dañada corresponde a la zona de la construcción que es soportada por los elementos estructurales que presentan daños.
- Si la propiedad resultó con daños constructivos que no comprometen la estructura de la construcción pero que afectan considerablemente el valor de la misma y su grado de habitabilidad, se aplicará una rebaja proporcional a la pérdida de valor de ella considerando la condición o estado en que quedó la construcción y la extensión de los daños.

2. Rebaja al Avalúo del terreno de propiedades no agrícolas:

Se rebajará el avalúo del terreno en los casos en que este haya sido afectado gravemente por el sismo y/o maremoto, disminuyendo notoriamente su aprovechamiento, como por ejemplo:

- Terreno inundado temporalmente por efecto del maremoto.
- Presencia de grietas importantes.
- Deslizamiento o hundimiento del terreno.
- Presencia de construcción que debe ser demolida que impida el aprovechamiento del terreno.

En este caso, el porcentaje de rebaja al avalúo del terreno será proporcional a la superficie del terreno efectivamente dañada, con un máximo de un 90%.

3. Rebaja al avalúo de terreno de propiedades agrícolas:

Tratándose de terrenos de predios agrícolas se podrá rectificar su superficie y/o su clasificación de uso potencial de suelo, si fuera procedente, de acuerdo con lo establecido en Resolución N° 97 de 30 de junio de 2009, del SII.

d. Situaciones Particulares:

- Propiedades no agrícolas acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, condominios tipo A:

En caso de pérdida total de la construcción, se mantendrán los roles de avalúo de cada unidad vendible, asignándole a cada una de ellas el avalúo correspondiente al prorrato del avalúo del terreno del bien común, manteniendo el destino original.

- Otro tipo de propiedades:

En caso de pérdida total de la construcción, se mantendrá el destino de la propiedad mientras no se manifieste formalmente un cambio del mismo.

e. Vigencia de las modificaciones de avalúo

Tratándose de la causal señalada en la letra e) del artículo 10° de la Ley N°17.235, causal utilizada en el caso en análisis, el inciso tercero del artículo 13 del mismo cuerpo legal, permite modificar los avalúos o contribuciones de bienes raíces a contar del primero de enero del año en que ocurra la causal, siempre que se solicite dentro de ese mismo año, sin devolución de impuestos.

Considerando que esta causal permite modificar retroactivamente los avalúos (desde el primero de enero del año en que ocurre), debe entenderse que la devolución de

impuestos es improcedente respecto de aquellos impuestos correctamente pagados o adeudados con anterioridad a la ocurrencia de la causal.

De este modo y considerando que el sismo y/o maremoto ocurrieron el 27 de febrero de 2010, los contribuyentes que paguen o hayan pagado una o más cuotas correspondientes al año 2010, tendrán derecho a solicitar devolución íntegra del impuesto territorial pagado que corresponda a la segunda, tercera y cuarta cuota del año en curso, en aquella parte que exceda de la rebaja del avalúo que se practique.

Tratándose de la primera cuota, los contribuyentes sólo podrán solicitar devolución del impuesto territorial pagado que proporcionalmente corresponda al mes de marzo, en aquella parte que exceda de la rebaja del avalúo que se practique.

CONCLUSIONES

El día 20 de abril de 2010 se publicó en el Diario Oficial la Circular N° 29 del Servicio de Impuestos Internos, que establece normas de procedimiento para la aplicación de rebajas al avalúo fiscal de bienes raíces destruidos o dañados gravemente el terremoto y posterior maremoto del 27 de febrero de 2010.

En efecto, los contribuyentes cuyas propiedades hayan disminuido considerablemente su valor con motivo de los sucesos mencionados, podrán solicitar una modificación del avalúo vigente al 27 de febrero del presente año, por la causal contemplada en el artículo 10 letra e) de la ley N° 17.235, a través del procedimiento especial establecido por el SII para este efecto, que tiene por objeto agilizar el trámite de revisión de los avalúos de estos inmuebles.

En general, se entenderá por bien raíz gravemente dañado aquel que cumple con al menos una de las siguientes condiciones: edificación presenta daños estructurales que la hacen irreparable; edificación presenta daños estructurales en una parte de la misma, factibles de reparar; edificación presenta daños constructivos (no estructurales) considerables; y/o, terreno o suelo presenta daño grave que disminuye notoriamente su aprovechamiento.

*Prohibida la reproducción total o parcial de la información contenida en este documento sin la autorización de la Cámara Chilena de la Construcción
Es de responsabilidad del usuario verificar la vigencia del documento*