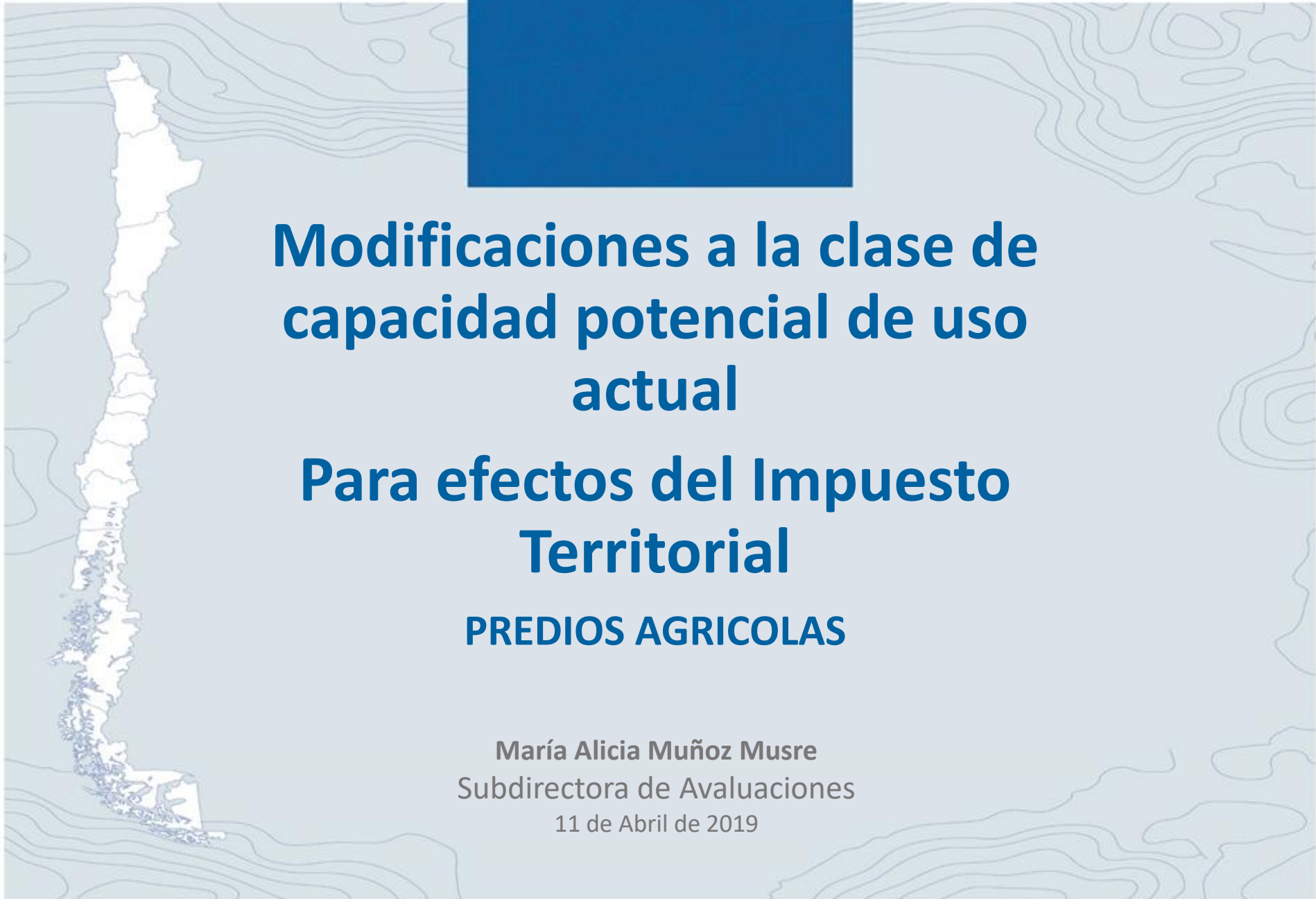




Modificaciones a la clase de capacidad potencial de uso actual

Para efectos del Impuesto Territorial

PREDIOS AGRICOLAS

María Alicia Muñoz Musre
Subdirectora de Avaluaciones

11 de Abril de 2019

Conforme al artículo 1 de la Ley Orgánica del SII, al servicio le corresponde:

“La aplicación y fiscalización de todos los impuestos internos actualmente establecidos o que se establecieren, fiscales o de otro carácter en que tenga interés el Fisco y cuyo control no esté especialmente encomendado por la ley a una autoridad diferente.”.

En cuanto al impuesto territorial:

Mantener el Catastro
actualizado

Determinación del
avalúo de la propiedad

Determinación del Giro
del impuesto territorial

Resolver solicitudes de
los contribuyentes

Facilitando el cumplimiento tributario del contribuyente

Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial

- Clasifica los bienes raíces (Agrícolas y no Agrícolas).
- Establece exenciones (educación, habitacional, forestal, etc.).
- Determina la tasación en términos generales
- Determina como modificar los avalúos.
- Establece fechas de cobro y reajustes.
- Norma la confección de los roles de avalúo.

Establece un impuesto a los bienes raíces, basado en el avalúo fiscal

D.L. N° 830, sobre Código Tributario.

- Notificaciones.
- Procedimiento general de reclamaciones.
- Establece derechos de los contribuyentes.
- Reglamenta el proceso de reclamos de avalúos.
- Establece procedimientos de Reposición Administrativa

Disposiciones legales que se aplican a las materias de tributación fiscal interna que se relacionan con el catastro

Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial

Título III: De la tasación de los Bienes Raíces Artículo 4°

El Servicio de Impuestos Internos impartirá las instrucciones técnicas y administrativas necesarias para efectuar la tasación, ajustándose a las normas siguientes:

Para la tasación de los predios agrícolas el Servicio de Impuestos Internos confeccionará:

- a) Tablas de clasificación de los terrenos, según su capacidad potencial de uso actual;
- b) Mapas y tablas de ubicación, relativas a la clase de vías de comunicaciones y distancia de los centros de abastecimientos, servicios y mercados, y
- c) Tabla de valores para los distintos tipos de terrenos de conformidad a las tablas y mapas señalados.

D.L. N° 830, sobre Código Tributario.

Párrafo 2°: De la fiscalización y aplicación de las disposiciones tributarias

Artículo 6°

Corresponde al Servicio de Impuestos Internos el ejercicio de las atribuciones que le confiere su Estatuto Orgánico, el presente Código y las leyes y, en especial, la aplicación y fiscalización administrativa de las disposiciones tributarias.

Para efectos de determinar el impuesto territorial se distinguen dos series de inmuebles:

SERIE AGRÍCOLA

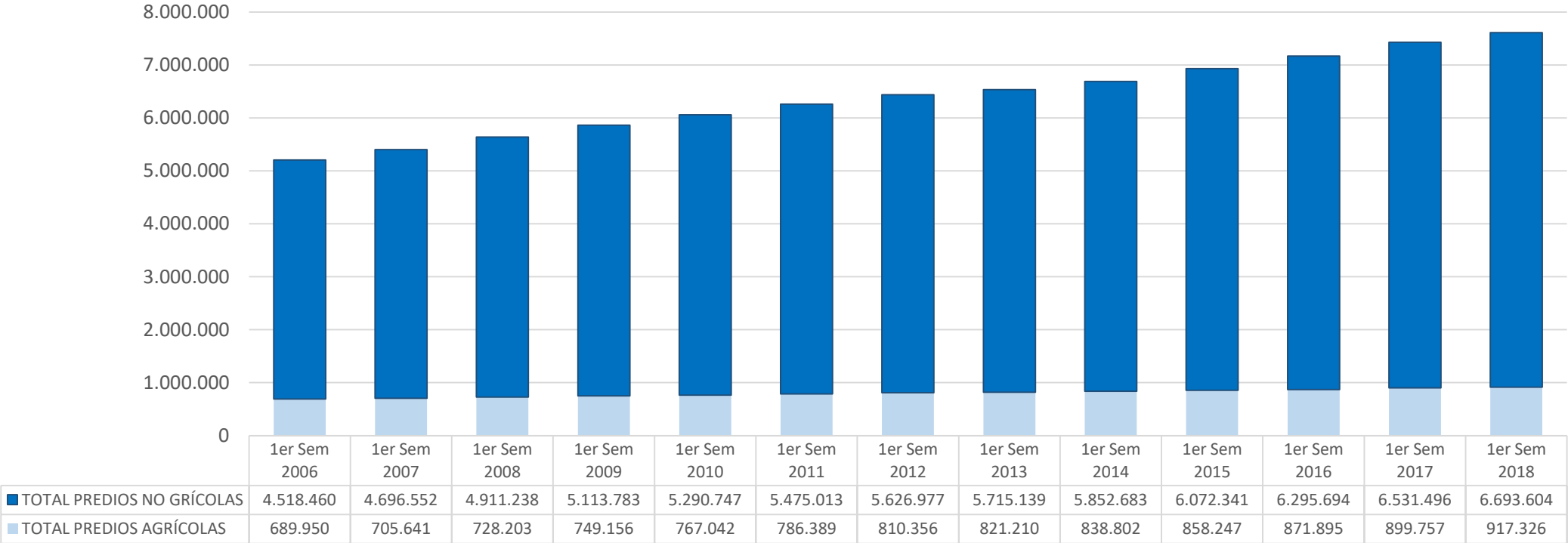


SERIE NO AGRÍCOLA

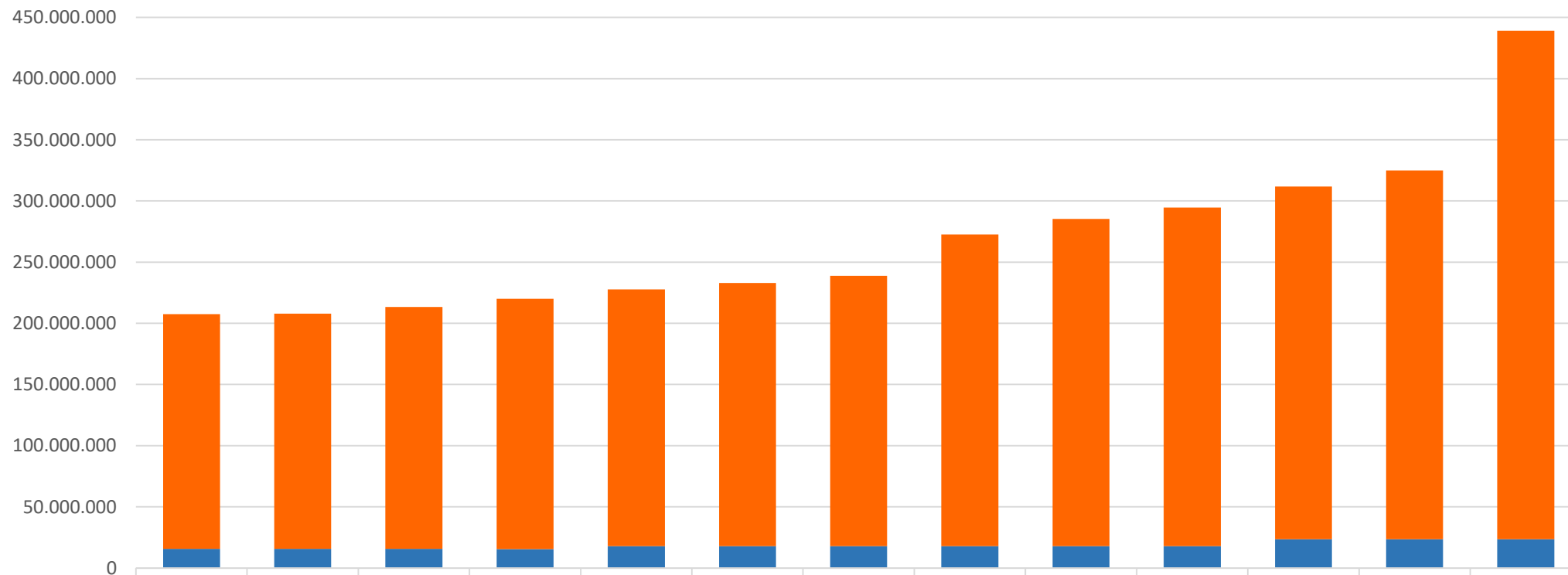


Evolución del Número de Predios

Total de predios al 01-01-2018 = 7.610.930



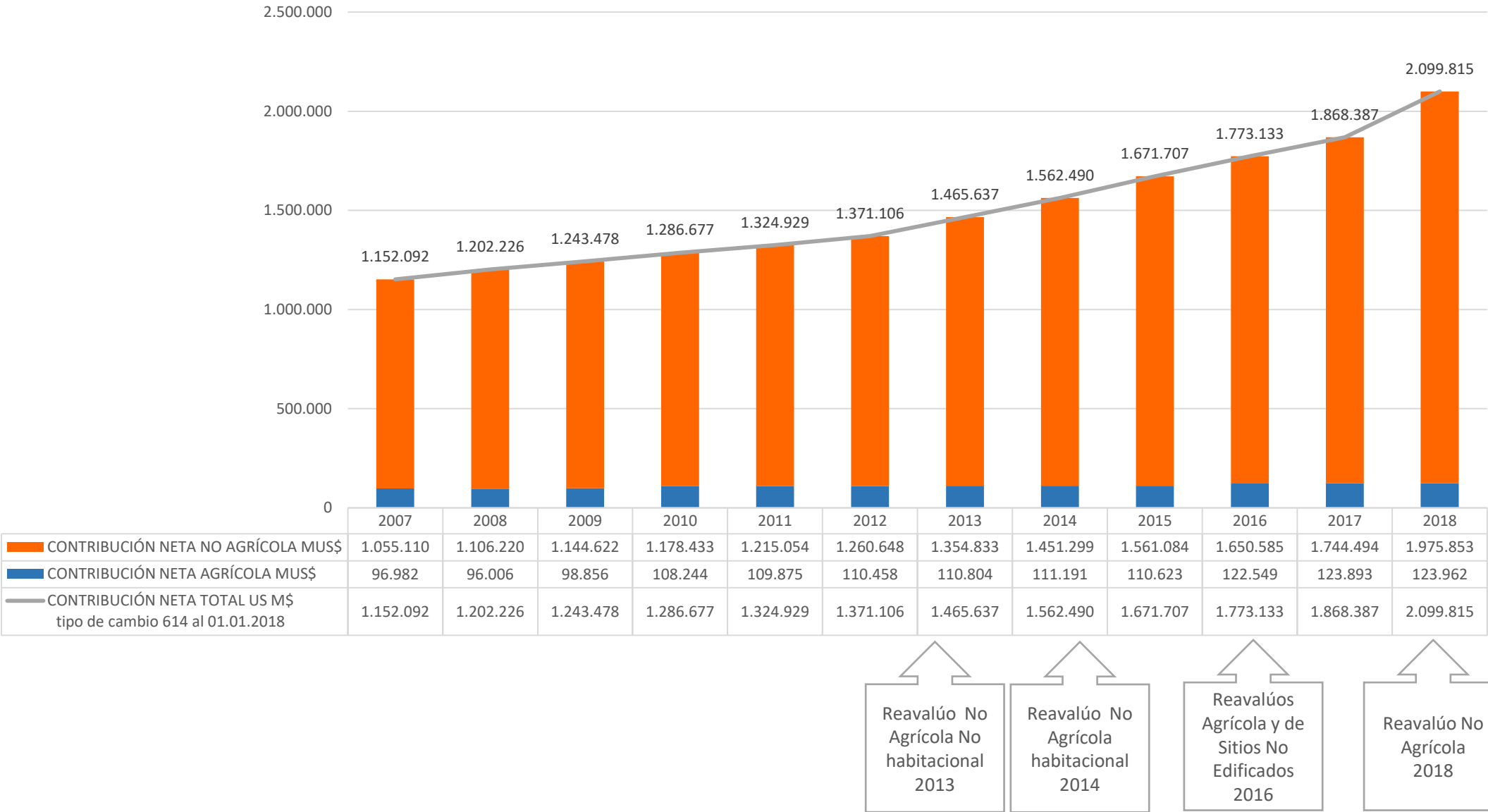
Evolución de los Avalúos en M US\$



■ TOTAL AVALÚO NO AGRÍCOLA EN M US\$	191.817.626	192.095.093	197.629.908	204.494.913	209.836.997	215.171.358	221.106.890	254.819.546	267.506.344	276.777.303	288.203.254	301.340.414	415.523.777
■ TOTAL AVALÚO AGRÍCOLA EN M US\$	15.650.891	15.781.942	15.629.861	15.576.656	17.824.808	17.813.292	17.818.164	17.851.432	17.858.130	17.857.178	23.533.557	23.564.807	23.631.845



Evolución Contribuciones de Bienes Raíces en M US\$



BIENES RAICES AGRÍCOLAS

Predios, cualquiera que sea su ubicación, cuyo terreno esté destinado preferentemente a la producción agropecuaria, (agrícola y/o ganadera) o forestal, o económicamente sean susceptibles de dichas producciones en forma predominante.

El impuesto recae sobre el avalúo del terreno y además sobre la parte del avalúo de las casas patronales que exceda de \$ 9.244.228, a Dic 2018. Además , se contempla una exención agrícola de \$12.093.457 a esa fecha.



AGRÍCOLAS
PROPIAMENTE
TALES

AGRÍCOLAS
POR
ASIMILACIÓN

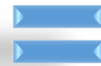
AGRÍCOLAS PROPIAMENTE TALES



AGRÍCOLAS POR ASIMILACIÓN

CÁLCULO DEL SUELO

**AVALÚO
TOTAL DEL
SUELO**
SUMATORIA DE
CLASES



**VALOR
BASE**



**AJUSTE
DISTANCIA
TIPO CAMINO**



**SUPERFICIE
DE SUELO**

DISTANCIA A LA SEDE
COMUNAL, SEGÚN
VÍA DE
COMUNICACIÓN

SUPERFICIE TOTAL
DEL SUELO DE LA
PROPIEDAD (Há)

(\$/Há)
PARA CADA CLASE DE
SUELO DE LA
COMUNA-SECTOR

CONSIDERA EN BASE AL USO POTENCIAL

SUPERFICIE DEL SUELO,
según capacidad de uso

4 CLASES
DE RIEGO

8 CLASES
DE SECANO

VALOR BASE DE SUELO POR HECTÁREA

COEFICIENTE DE AJUSTE
POR TIPO DE CAMINO

COEFICIENTE DE AJUSTE
POR TIPO DISTANCIA A CIUDAD
CABECERA COMUNAL

Res 118 de 29.12 2015 (sii.cl)

Inclusión de bienes raíces agrícolas

Predios agrícolas omitidos

- estudio con clasificación de suelos efectuado por institución o profesional competente, si los hubiera
- indicar destino de la propiedad

Revisión de la Serie

- resolución exenta de cambio de uso de suelo emitido por el Secretario Ministerial de Agricultura
- antecedentes de la Dirección de Obras Municipales respectiva
- constatación en visita a terreno

1. Masivas

Reavalúo Agrícola

Resolución Exenta SII N° 118 de 29.12.2015

Para cada proceso de reavalúo se dicta una resolución en la cual se establecen las definiciones técnicas, y los valores unitarios que terrenos y construcciones que deben regir durante la vigencia del reavalúo, clasificando los terrenos en función de su ubicación geográfica, morfología, aptitudes productivas, fertilidad, etc., definiendo tres categorías de suelos: regados, de secano arable y de secano no arable.

En el caso de la Región de Magallanes y Antártica Chilena se definen suelos ganaderos en función de su capacidad talajera.

2. Individuales

Resolución Exenta N°46, de fecha 12 de mayo de 2017

Modificación de superficie de los terrenos

- Plano aprobado por la institución u organismo competente, (Municipalidad, SAG, Bienes Nacionales, etc.)
- Escritura de compraventa
- Certificado de dominio vigente

Capacidad potencial del uso actual del suelo agrícola, por hechos sobrevinientes, de cualquier naturaleza, y de carácter permanente

- Acreditar la clasificación de los suelos a través de un informe agrológico emitido por un Ingeniero Agrónomo o Forestal.
- Visita a terreno

Año	Agrícola	No Agrícola	Total
2019	18.285	76.004	94.289
2018	112.454	634.643	747.097
2017	56.293	500.043	556.336
Total	187.032	1.210.690	1.397.722
Nota. Los cambios de propietarios no están incluidos.			

Este cuadro muestra el impacto en el avalúo de un inmueble una vez aceptada una solicitud del propietario para modificar la clasificación del suelo:

CASO REAL - ANTES					
Linea	Cod Suelo	Sector	super	Valor Hectarea (2019-1)	Avalúo (2019-1)
3		6	1	28,1	259.805
4		7	1	270,8	98.263
5		8	1	21,6	5.045
					34.019.113
	Tipo Camino	B		Avalúo Total Antes	33.338.731
	Distancia		5	Avalúo Exento Antes	12.226.485
	Ajuste		2		
CASO REAL - DESPUÉS DE MODIFICACIÓN					
Linea	Cod Suelo	Sector	super	Valor Hectarea (2019-1)	Avalúo (2019-1)
3		6	1	16,94	259.805
4		7	1	199,61	98.263
5		8	1	21,6	5.045
7		4	1	82,35	775.249
					87.966.101
	Tipo Camino	B		Avalúo Total Después	86.206.779
	Distancia		5	Avalúo Exento Después	12.226.485
	Ajuste		2		

Por su parte, el cuadro siguiente nos indica el aumento en la recaudación del impuesto territorial, a consecuencia de la modificación solicitada:

CALCULO CONTRIBUCIONES			
ITEM	ANTES	DESPUES	DIF
CUOTA BASE	111.180	111.180	
CUOTA SIN BENEFICIO	90.783	318.115	
DELTA	-	227.332	
NETA 2016-1	90.783	318.115	227.332
NETA 2016-2	90.783	318.115	227.332
NETA 2017-1	90.784	318.115	227.331
NETA 2017-2	90.783	318.115	227.332
NETA 2018-1	90.784	318.115	227.331
NETA 2018-2	90.784	318.115	227.331
NETA 2019-1	90.784	318.115	227.331
TOTAL DIFERENCIA			1.591.320

- De acuerdo al artículo 2 del DL 701, de 1974, son terrenos forestales o de aptitud preferentemente forestal, aquellos terrenos que técnicamente no sean arables, estén cubiertos o no de vegetación, excluyéndose los que sin sufrir degradación puedan ser utilizados en agricultura, fruticultura o ganadería intensiva.
- Conforme al artículo 7 del mismo cuerpo legal, la calificación de terrenos de aptitud preferentemente forestal así como la de bosques naturales o artificiales, **deberá efectuarse por la Corporación Nacional Forestal a requerimiento de su propietario**, acompañado de un estudio técnico del terreno con su consiguiente proposición calificatoria, elaborado por un Ingeniero Forestal o Ingeniero Agrónomo inscrito en el respectivo Colegio de su orden con residencia en el territorio nacional.
- Por su parte, la desafectación de un predio declarado de aptitud preferentemente forestal, está regulada en el artículo 13 que señala que la Corporación Nacional Forestal podrá autorizar en casos justificados y sólo excepcionalmente, la desafectación de un terreno declarado forestal.

Conforme lo anterior **el Servicio de Impuestos Internos no participa en la aprobación de un plan de manejo**, ni en la afectación o desafectación de un terreno preferentemente forestal.

Por tanto, el Servicio, dentro de sus competencias y por mandato legal:

- a) Resuelve de modo objetivo y en base a los antecedentes, las solicitudes de los contribuyentes en relación a modificar la clasificación del uso del suelo, considerando el **uso potencial** y sus características físicas, con independencia del **uso efectivo** que el propietario que le desee dar, exclusivamente con el fin de **determinar el impuesto territorial**.
- b) **Emite certificados** cuando lo solicite el contribuyente

