

En diciembre entró en vigor resolución del SII: Propiedades ocupadas ilegalmente podrán rebajar hasta un 95% sus contribuciones

La medida faculta a los afectados a solicitar al Servicio de Impuestos Internos una rebaja en estos tributos. Esto sin la necesidad de que exista estado de excepción constitucional.

M. GUTIÉRREZ

Un pequeño alivio económico podrán tener las personas cuyas propiedades se encuentran tomadas. El pasado 20 de diciembre se publicó en el Diario Oficial y entró en vigor la resolución exenta N°144 del Servicio de Impuestos Internos (SII), que faculta a los propietarios de todo Chile a poder solicitar a dicho organismo una rebaja en sus contribuciones, en caso de que su propiedad se encuentre ocupada ilegalmente.

“Al realizar una apelación completa y con todo en regla, se podrían rebajar hasta en 95% las contribuciones de las propiedades tomadas”, señaló Sebastián Gómez, consultor del área de Desarrollo y Regulaciones de Colliers.

En la Defensoría del Contribuyente coincidieron, indicando que el porcentaje máximo de rebaja será hasta el 95% de las contribuciones. Ese porcentaje “será proporcional a la valorización fiscal de la superficie del inmueble efectivamente ocupada en relación con la valorización fiscal total

■ Los requisitos que deben cumplir los dueños de los inmuebles tomados para pedir el beneficio

La Defensoría del Contribuyente indicó que para acceder a la rebaja de contribuciones por la ocupación o usurpación de una propiedad, las personas —según la resolución exenta del SII— deberán cumplir algunos requisitos.

Entre ellos, que la ocupación de los inmuebles no debe ser imputable a sus dueños, que el solicitante debe ser propietario del o los inmuebles ocupados, que el requirente haya efectuado una denuncia o presentado una querrela penal relatando los hechos en que conste la ocupación.

Asimismo, el afectado debe haber prestado la cooperación que corresponda con la investigación penal dirigida por el Ministerio Público.

del inmueble”, añadió el organismo público.

Vigencia

La Defensoría del Contribuyente explicó que dicha rebaja “aplicará desde el 1 de enero del año calendario en que sucedan los hechos, siempre que se solicite antes del 31 de diciembre de dicho período. Si el descuento en las contribuciones no se solicita en el señalado año calendario,

se aplicará a partir del 1 de enero del año siguiente durante esos 12 meses”.

En Colliers indicaron que con el fin de ampliar y unificar los procedimientos, esta nueva medida deja sin efecto la resolución anterior (N°40), ya que esta otorgaba el derecho de apelación exclusivamente a los propietarios cuyos terrenos ocupados se encontrarán en comunas bajo estado de excepción constitucional.

Una vez cumplidos esos requisitos, la solicitud deberá ser presentada por el dueño de las propiedades ocupadas a través del sitio web del Servicio de Impuestos Internos (www.sii.cl). Allí, indicó la Defensoría, tendrán que entrar a “Servicios online”, “Peticiónes administrativas y otras solicitudes”, “Ingresar” y “Solicitudes bienes raíces”.

En dicha petición, los hechos deberán ser descritos detalladamente, incluyendo rol de avalúo del inmueble, porcentaje de la superficie ocupada, ya sea total o parcialmente y fecha de inicio de la ocupación.

Asimismo, se deben adjuntar otros documentos que se requieren para el trámite.

Alza en tomas

En la consultora inmobiliaria comentaron que según la información del catastro de tomas, elaborado por el Ministerio de Bienes Nacionales en 2020, a esa fecha existían 14.256 ocupaciones ilegales en Chile, concentrándose la mayoría en las regiones de Antofagasta, Atacama y Valparaíso.

Colliers agregó que las estimaciones que establece el cata-

stro de campamentos 2022-2023 de la fundación Techo apuntan a que en Chile, desde 2021 el número de campamentos aumentó en 39,5%.

“Las usurpaciones en los últimos tres años registran un violento incremento, estimado en 40%, lo que ha obligado a las instituciones a flexibilizar la normativa, ampliando a todas las regiones de Chile el derecho de apelación a la rebaja de este impuesto territorial”, señaló Sebastián Gómez.

El experto indicó que, una vez que el afectado ingresa el informe de apelación al SII, el organismo tiene 10 días para rechazar la solicitud si es que esta no califica. De lo contrario, cuenta con cerca de dos meses para entregar una resolución de rebaja. La disminución obtenida es renovable cada un año, en caso de que la toma persista, agregó.

Ejemplo

Desde Colliers señalaron, a modo de ejemplo, un caso en el centro de Santiago, donde un propietario de 62 años se enfrenta a la ocupación ilegal de su

propiedad.

El afectado posee un terreno ubicado en el sector sur de esa comuna, el cual, al encontrarse en toma, ha visto caer su valor comercial en alrededor de 20%, afectando notoriamente su capacidad de comercialización.

La consultora añadió que, además, “hay que considerar que una ocupación, también genera gastos adicionales asociados a los esfuerzos por desalojar a los ocupantes”. Continuando con el caso, indicó que “como si con esto no bastara, a pesar de la depreciación resultante, el avalúo fiscal de la propiedad ha aumentado, situándose en \$1.061.370.882, impulsado por el incremento del valor de suelo en la zona”.

Así, ese propietario está pagando contribuciones anuales de \$5.600.000 aproximadamente, por una propiedad que no puede comercializar. “Esta compleja combinación de factores crea una carga financiera que se agrava aún más, por la disociación entre el aumento natural de un suelo valioso, contrapuesto por la inmovilidad comercial de la propiedad”, afirmó la consultora.



La normativa se oficializó a un mes de publicarse la Ley N°21.633, más conocida como “Ley de Usurpaciones”. Desde 2021, el número de campamentos aumentó 39,5% en el país, según datos de Techo citados por la consultora Colliers.