

# EXENCIONES IMPUESTO TERRITORIAL



2024

- **Ley 17.235**
  - **Cuadro anexo: N6mina de exenciones al impuesto territorial**
- **LGUC: art 86**



- Artículo 2°
- Estarán exentos de todo o parte de los impuestos establecidos en presente ley, los inmuebles señalados en el Cuadro Anexo en la forma y condiciones que en él se indican.
- Además, estarán exentos de todo o parte del referido impuesto, aquellos predios que no se mencionan en dicho cuadro y que gozan de este beneficio en virtud de leyes especiales.



# ¿Qué establece la Ley 17.235?

- Artículo 2°
- Los predios no agrícolas destinados a la habitación, gozarán de un monto de avalúo exento de impuesto territorial de \$56.846.995 (monto al 2° semestre 2024)
- Los predios agrícolas gozarán de un monto de avalúo exento de \$46.221.791 (monto al 2° semestre 2024)



- Artículo 2°
- Si por cualquier circunstancia un determinado predio tuviera derecho a gozar de dos o más exenciones del impuesto territorial, éstas no se podrán acordar en forma copulativa.
- Igual norma se aplicará en los casos de exenciones temporales, en las cuales no podrán acumularse plazos de exención.
- En estas circunstancias, el Servicio otorgará para efectos del impuesto territorial la exención más beneficiosa para el contribuyente.



- Artículo 20°
- Las exenciones de contribuciones tendrán efecto desde el 1° de enero siguiente a la fecha en que las propiedades cumplan las condiciones de la franquicia.
- Si el interesado no hubiere pedido en su oportunidad la exención, en ningún caso podrá ésta otorgarse con anterioridad al rol vigente



- Circular N°15/2017
- por rol vigente debe entenderse aquel confeccionado luego del último reavalúo general o anual , la aplicación retroactiva de las exenciones dependerá del tipo del bien raíz beneficiado con dicha exención, esto es, un bien raíz de la primera serie o de la segunda serie, distinguiendo en este último caso si corresponde a un sitio no edificado, propiedad abandonada o pozo lastrero.
- Lo anterior, en atención a que los procesos de reavalúo poseen fechas de entrada en vigencia distintas unos de otros



# Clasificación de las exenciones

- Si bien no existe una clasificación declarada de las exenciones, podemos distinguirlas de manera más sencilla, si las clasificamos según los siguientes criterios:
- 1) Porcentaje de avalúo exento: en parciales (50%, 75%) o totales (100%)
- 2) Duración de la exención: en permanentes (mientras se cumplan los requisitos, se mantiene la exención) y temporales (se otorga por un periodo de tiempo, aun cuando se cumplan los requisitos.)
- 3) Tipo de exención: en personales o subjetivas (se relacionan con las personas sujetos del impuesto) y reales u objetivas (se relacionan con los inmuebles).
- Este Servicio ha señalado que las exenciones de Impuesto Territorial son personales en la medida que los bienes raíces pertenezcan a ciertas personas señaladas en la propia ley, como en el caso de los bienes pertenecientes a la persona jurídica "fisco".
- En cambio, son reales u objetivas cuando las exenciones se otorgan en razón del destino del inmueble, como es el caso de un inmueble destinado a fines educacionales y que no genera rentas por otro destino.





## Principales exenciones

- Exención: Fisco
- Tipo exención: Personal o subjetiva
- % exención: 100%
- Requisitos: Que el bien raíz sea de propiedad del Fisco, con excepción de las sedes matrices de los Poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial, Servicios Públicos, Intendencias y Gobernaciones (detalladas en el DS N° 1187/2006 del Ministerio de Hacienda)
- Documentos solicitados: Original o copia de escritura de compraventa o certificado de dominio vigente del inmueble a nombre del Fisco (servicios públicos, intendencias y gobernaciones, otros).
- Vigencia: A partir de la fecha establecida en la inscripción de dominio de la propiedad

## Principales exenciones

- Exención: Municipalidad
- Tipo: Personal o subjetiva
- % exención: 100%
- Requisitos: Que el bien raíz sea de propiedad de la Municipalidad.
- Documentos solicitados: Original o copia de escritura de compraventa o certificado de dominio vigente del inmueble a nombre de la respectiva Municipalidad.
- Vigencia: A partir de la fecha establecida en la inscripción de dominio de la propiedad

## Principales exenciones

- Exención: Educación Prebásica, Básica y Media
- Tipo: Real u objetiva
- % exención: 100%
- Requisitos:
  - Que el inmueble corresponda a un establecimiento educacional municipal, particular o particular subvencionado.
  - Que esté reconocido por el MINEDUC.
  - Se otorga exención a la parte del inmueble que se destine exclusivamente a la educación.
- Documentos solicitados: Resolución Exenta de la Secretaría Regional Ministerial de Educación, en la cual se otorga el reconocimiento oficial del Estado.
- Vigencia: Al 1° de enero siguiente a la fecha de la respectiva resolución

## Principales exenciones

- Exención: Educación superior
- Tipo: ambas
- % exención: 100%
- Requisitos:
  - Que el inmueble sea de propiedad de la Universidad, Inst. Profesional o CFT y esté destinado a educación, investigación o extensión por esta (e)
  - Que el establecimiento cuente con el reconocimiento del MINEDUC.
  - Que la institución de educación superior sea de carácter público o privado.
  - Siempre que no produzca rentas por actividades distintas a la educación, investigación o extensión
- Documentos solicitados:
  - Ley o Decreto de reconocimiento por parte del MINEDUC.
  - Original o copia de escritura de compraventa o certificado de dominio vigente del inmueble a nombre de la respectiva Universidad, Instituto Profesional o CFTs.
- Vigencia: Al 1° de enero siguiente a la fecha de cumplidos los requisitos

## Principales exenciones

- Exención: Deporte (Comité Olímpico y las Federeaciones)
- Tipo: Ambas
- % exención: 100%
- Requisitos: Recintos destinados al Deporte: De propiedad del Comité Olímpico de Chile y de las federaciones deportivas nacionales, y los que estén bajo su administración. (Inciso 1° artículo 73 de la Ley N° 19.712, del Deporte ).
- Documentos solicitados: Original o copia de escritura de compraventa o certificado de dominio vigente del inmueble a nombre del Comité Olímpico de Chile o de alguna federación deportiva nacional, o algún documento que acredite que el recinto se encuentra administrado por ellos.
- Vigencia: Al 1° de enero siguiente a la fecha de cumplidos los requisitos

## Principales exenciones

- Exención: Deporte (Organizaciones deportivas)
- Tipo: Ambas
- % exención: 100%
- Requisitos: Recintos destinados al Deporte: Canchas, estadios y demás recintos dedicados a prácticas deportivas o recreacionales que pertenezcan a demás organizaciones deportivas. (Inciso 2° artículo 73 de la Ley N° 19.712, del Deporte ).
- Destino deportivo o recreacional del inmueble conforme a los artículos 1° y 32° de la Ley 19.712.
- Documentos solicitados:
- Original o copia de escritura de compraventa o certificado de dominio vigente del inmueble a nombre de una organización deportiva o recreacional.
- Informe emitido por el IND que acredite que el destino principal del inmueble es la actividad física y deportiva y el número de instalaciones deportivas con que cuenta
- Vigencia: Al 1° de enero siguiente a la fecha de cumplidos los requisitos

## Principales exenciones

- Exención: Deporte (Recintos Particulares)
- Tipo: Real u objetiva
- % exención: 100%
- Requisitos: :
  - Convenio suscrito para el uso gratuito entre el propietario del recinto deportivo y algún colegio municipalizado o particulares subvencionados, debidamente refrendado por la respectiva Dirección Provincial de Educación. Dicho convenio deberá suscribirse con anterioridad al inicio del año escolar.
  - Que el inmueble sea un recinto deportivo de carácter particular, circunstancia que se constatará a través de un informe técnico emitido por el Instituto Nacional del Deporte
- Documentos solicitados:
  - Copia del convenio de uso gratuito con colegios municipalizados y particular subvencionados, validado por las respectiva Dirección Provincial de Educación.
  - Convenios deben ser establecidos en virtud del Reglamento (DS N°13/2006) del que para estos efectos fije el MINEDUC y el Instituto Nacional del Deporte
- Vigencia: Al 1° de enero siguiente a la fecha de cumplidos los requisitos

## Principales exenciones

- Exención: Organizaciones comunitarias y juntas de vecinos
- Tipo: Personal o subjetiva
- % exención: 100%
- Requisitos:
  - Que el predio pertenezca a una organización territorial o funcional inscrita en los registros de la respectiva Municipalidad.
  - Nota: No se aplica el artículo 27 de la Ley 17.235 a las exenciones personales o subjetivas
- Documentos solicitados:
  - Certificado que acredite la inscripción en los registros de organizaciones comunitarias, otorgado por la Municipalidad que tenga jurisdicción sobre el predio.
  - Original o copia de escritura de compraventa o certificado de dominio vigente del inmueble a nombre de una Organización comunitaria o junta de vecinos, cuando no se encuentre acreditado ante el SII.
- Vigencia: A Partir de la fecha establecida en la inscripción de la propiedad.



## Principales exenciones

- Exención: Establecimientos de Larga Estadía de Adultos Mayores (ELEAM)
- Tipo: Real u objetiva
- % exención: 100%
- Requisitos:
  - Estar calificado como ELEAM por decreto del Ministerio de Hacienda.
  - Estar certificado por el SENAMA destinado parcial o totalmente a atender personas vulnerables o dependientes.
  - Establecimiento debe contar con personalidad jurídica sin fines de lucro.
  - Establecimientos no debe generar rentas por actividades distintas al objetivo señalado.
  - Administrador del establecimiento debe ser una persona jurídica sin fines de lucro, propietaria del inmueble o que lo ocupe a título gratuito.
- Documentos solicitados:
- Vigencia: Al 1° de enero siguiente a la fecha de cumplidos los requisitos

## Principales exenciones

- Exención: Establecimientos de Larga Estadía de Adultos Mayores (ELEAM)
- Documentos solicitados:
  - Certificado otorgado por el SENAMA que acredite que el ELEAM está orientado a atender principalmente a personas vulnerables y dependientes.
  - Copia de los estatutos de la persona jurídica que administra el establecimiento.
  - Declaración jurada del representante legal de la entidad administradora que indique que el establecimiento está destinado parcial o total a atender personas vulnerables o dependientes y que no produce rentas por actividades distintas al fin del establecimiento.
  - Certificado vigente de la personalidad jurídica sin fines de lucro del administrador del ELEAM.
  - Certificado de dominio vigente en caso de ser propietario o instrumento que conste la ocupación del inmueble a título gratuito.
  - Original o copia de escritura de compraventa o certificado de dominio vigente del inmueble a nombre de la institución sin fines de lucro o certificar la ocupación del inmueble a título gratuito.
  - Decreto del Ministerio de Hacienda que lo califica como ELEAM
- Vigencia: Al 1° de enero siguiente a la fecha de cumplidos los requisitos

## Principales exenciones

- Exención: Terrenos declarados de utilidad pública
- Tipo: Real u objetivo
- % exención: 100%
- Requisitos: Terrenos declarados de utilidad pública que se encuentren en trámite de expropiación. debe solicitarla el propietario.
- Documentos solicitados:
  - Certificado de informaciones Previas emitido por la Dirección de Obras Municipales o la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, respectiva.
  - Plano del bien raíz indicando la superficie del terreno declarada de utilidad pública y señalar su emplazamiento dentro del inmueble
- Vigencia: Al 1° de enero siguiente a la fecha de cumplidos los requisitos

# Principales exenciones

- Exención: Terrenos declarados de utilidad pública. Circular Sii N°15/2017
  - Certificado de informaciones Previas
  - Plano del bien raíz indicando la superficie del terreno declarada de utilidad pública

## CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO

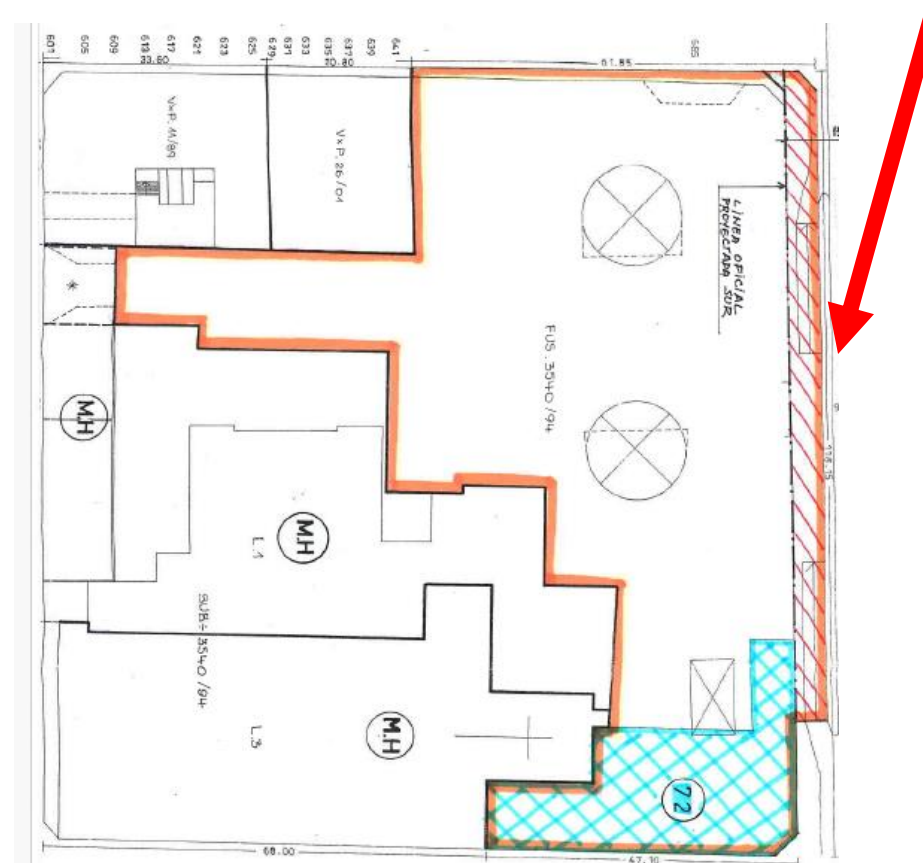
REGIÓN METROPOLITANA

<input checked="" type="checkbox"/> URBANO	<input type="checkbox"/> RURAL
--	--------------------------------

1  
2

### 5.3. AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (aRT.59)				X	SI		NO
PARQUE		VIALIDAD	X	ENSANCHE	X		
				APERTURA			



## Principales exenciones

- Exención: Monumentos Históricos y Públicos
- Tipo: Real u Objetiva
- % exención: 100%
- Requisitos:
  - Que el inmueble haya sido declarado monumento histórico o público y que tal circunstancia sea acreditada por el Consejo de Monumentos Nacionales.
  - Que el inmueble no esté destinado a actividades comerciales
- Documentos solicitados:
  - Certificado de Declaración de Monumentos Históricos o Públicos con la identificación del DS que le otorga dicha calidad, emitido por el Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio ( desde 01.03.2018), en el cual se declara al inmueble, Monumentos Históricos y Públicos.
- Vigencia: Al 1° de enero siguiente a la fecha de cumplidos los requisitos

“Que el inmueble no esté destinado a actividades comerciales”

Para efectos de aplicar una exención, la expresión “actividades comerciales” indicada en el caso de los monumentos históricos y públicos, se entenderá referida al concepto “acto de comercio”, contenida en el artículo 3° del Código de Comercio, por lo cual en cada caso será necesario determinar si las actividades que se desarrollan en un inmueble declarado monumento histórico o público tienen o no dicho carácter



## Principales exenciones

- Exención: Predios Forestales
- Tipo: Real u objetiva
- % exención: 100%
- Requisitos: Terrenos que la CONAF haya calificado de Aptitud Preferentemente Forestal (APF) cuya superficie esté cubierta en al menos un 30% por bosque nativo.( Ley N° 21.210)
- Documentos solicitados:
  - Resolución emitida por la CONAF que certifique los terrenos de APF con al menos 30% de bosque nativo. Esta exención comienza a regir desde el año 2021.
  - Plano aprobado por la CONAF.
- Vigencia: Al 1° de enero siguiente a la fecha de cumplidos los requisitos

## Principales exenciones

- Exención: Predios Forestales
- Tipo: Real u objetiva
- % exención: 100%
- Requisitos: Terrenos que la CONAF haya declarado Bosque Nativo. (Ley N° 20.283)
- Documentos solicitados: Resolución emitida por la CONAF que declare el predio como bosque nativo. Planos del predio con detalle de los sectores acogidos.
- Vigencia: Al 1° de enero siguiente a la fecha de cumplidos los requisitos



## Principales exenciones

- Exención: Predios Forestales
- Tipo: Real u objetiva
- % exención: 100%
- Requisitos:
  - Terreno que la CONAF haya declarado Bosque de Protección. ( DL 701/1974)
- Documentos solicitados:
  - Resolución emitida por la CONAF que declare el predio como bosque de protección.
  - Planos del predio con detalle de los sectores acogidos
- Vigencia: Al 1° de enero siguiente a la fecha de cumplidos los requisitos

## Principales exenciones

- Exención: Club Aéreo de Chile y Aeródromos
- Tipo: Ambas
- % exención: 100%
- Requisitos:
  - Que sea de propiedad de la Federación Aérea de Chile o de un Club Aéreo.
  - Que se trate de un club aéreo o aeródromo.
  - \*Se considera sólo la parte correspondiente exclusivamente al sector pista de aterrizaje e instalaciones anexas necesarias para su operación.
- Documentos solicitados:
  - Informe y plano descriptivo de los sectores y destinación del bien raíz.
  - Certificado de dominio vigente del inmueble a nombre de la Federación Aérea de Chile o de un Club Aéreo cuando no se encuentre acreditado ante el SII.
- Vigencia: Al 1° de enero siguiente a la fecha de cumplidos los requisitos

## Principales exenciones

- Exención: DFL N° 2
- Tipo: AMBAS
- % exención: 50%
- Requisitos:
  - Recepción municipal de la construcción de "vivienda económica", edificada con estricta sujeción a un permiso de edificación aprobados en esos términos.
  - Permiso de edificación reducido a escritura pública.
- Documentos solicitados:
  - Certificado de recepción definitiva de la obra emitido por la respectiva Municipalidad.
  - Superficie construida hasta a 70 m<sup>2</sup>. (Duración 20 años).
  - Superficie construida exceda de 70 m<sup>2</sup> y no pase de 100 m<sup>2</sup>. (Duración 15 años).
  - Superficie construida superior a 100 m<sup>2</sup> y no pase de 140 m<sup>2</sup>. (Duración 10 años).
- Vigencia: Al 1° de enero siguiente a la fecha de cumplidos los requisitos

## ¿A QUIÉNES SE APLICA?

- Personas naturales.
- Personas jurídicas.
- Entidades sin personalidad jurídica.

Se aplica sobre los bienes raíces que sean **propietarios** al 31 de diciembre de cada año, conforme al Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces.

## EXCEPCIÓN

- Bienes Raíces de propiedad de los contribuyentes que tributen conforme al artículo 14 letra D) de la Ley sobre Impuesto a la Renta respecto de los bienes raíces, o parte de ellos, que destinen al negocio o giro de la empresa.
- Bienes Raíces que invierten los fondos de pensiones conforme a la letra n) del artículo 45 del Decreto Ley N° 3.500 de 1980.

## CONSIDERACIONES

- Para el cálculo de la Sobretasa, en las propiedades agrícolas y no agrícolas con destino habitacional, se considerará el avalúo total, es decir, no se descuentan las exenciones generales.
- No se considerará el monto del avalúo de un bien raíz que se encuentre exento parcial o total del Impuesto Territorial conforme al Cuadro Anexo de la ley o por cualquier ley especial.

## Ejemplos

- Una propiedad exenta 100%, como una iglesia, no será considerado en el cálculo de la base imponible.
- Una vivienda DFL 2, se considerará el 50% del avalúo en la base imponible, cuando el propietario cumple con los demás requisitos.

# REBAJA DE LAS CONTRIBUCIONES DE INMUEBLES OCUPADOS

- Artículo 10 de la Ley sobre Impuesto Territorial, faculta al Sii a rebajar los avalúos o contribuciones de los bienes raíces agrícolas y no agrícolas en caso de siniestros u otros factores que disminuyan considerablemente el valor de una propiedad, por causas no imputables, al propietario.
- Resolución N°144 del 15 de diciembre del 2023
  - Presupuestos copulativos que deben verificarse:
    1. La ocupación de los inmuebles no debe ser imputable a sus dueños
    2. El solicitante debe ser dueño del o los inmuebles ocupados
    3. El solicitante debe haber presentado denuncia o querrela penal
    4. El solicitante debe haber prestado la cooperación que corresponda con la investigación penal dirigida por el Ministerio Público
  - Rebaja máxima del 95% de las contribuciones
  - No da lugar a devolución de impuestos ya pagados

**¡GRACIAS!**