

## INFORME LEGAL N° 160

MATERIA Circular N° 22 del SII, de 6 de mayo de 2022, en materia de viviendas económicas DFL 2 y sobretasa del impuesto territorial.

Fecha 16 de mayo de 2022

### I.- Antecedentes

Mediante la Circular N° 22 de 6 de mayo de 2022, el Servicio de Impuestos Internos (SII) impartió instrucciones en materia de viviendas acogidas al DFL 2 y sobretasa y, asimismo, modificó y complementó las circulares N° 57 de 2010 y N° 28 de 2020. En particular, vino a dar instrucciones en relación con las modificaciones introducidas por las leyes N° 21.210 y N° 21.420.

Al efecto, mediante la Ley N° 21.210, se restringió el régimen de franquicias tributarias del DFL 2, en el sentido que las viviendas económicas o cuotas de dominio sobre ellas, adquiridas por personas naturales no solo por causa entre vivos sino también por sucesión por causa de muerte, se consideran para efectos de computar el límite máximo de dos viviendas susceptibles de acogerse a los beneficios, franquicias y exenciones del DFL N° 2.

Por su parte, mediante la Ley N° 21.420, que reduce o elimina un conjunto de exenciones tributarias, para financiar responsablemente el proyecto de ley conocido como “Ley Corta de Pensiones”. Entre sus principales transformaciones, encontramos que:

- (i) Su artículo 3 modificó la sobretasa establecida en el artículo 7° bis de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial (Ley sobre Impuesto Territorial)<sup>1</sup>.

La Ley N° 21.420 incorporó retroactivamente, a partir del 1° de enero de 2020, un nuevo párrafo tercero al N°1 del artículo 7° bis de la Ley sobre Impuesto Territorial, en virtud del cual no se gravan con sobretasa los bienes raíces a que se refiere el artículo 27 de dicha ley, esto es, bienes raíces fiscales, municipales o nacionales de uso público, concesionados u ocupados a cualquier título.

Conforme lo anterior, los giros emitidos al Fisco o a municipalidades a partir del

---

<sup>1</sup> Al respecto, ver Informe ACOP N° 149 de 5 de febrero de 2020.

1° de enero de 2020 por concepto de sobretasa respecto de dichos bienes, deben ser revisados para su corrección por el SII.

Junto con ello, la Ley N° 21.420 modificó, a partir del 1° de enero de 2023, la tasa marginal del último tramo de la sobretasa, establecida en la letra c) del párrafo primero del N° 3 del artículo 7° bis de la Ley sobre Impuesto Territorial. Corresponde a la tasa aplicable al avalúo fiscal total que exceda de 1.510 UTA, que pasa 0,275% a 0,425%.

En consecuencia, la sobretasa que se devengue al 1° de enero 2023, se determinará aplicando la nueva tasa marginal de 0,425% en caso de que el avalúo fiscal total exceda de 1.510 UTA, considerando el valor de dicha unidad a diciembre de 2022.

(ii) Su artículo 4 modificó la vigencia de los beneficios establecidos por el DFL 2<sup>2</sup>.

En efecto, si bien la Ley N° 20.455 restringió la aplicación del DFL N° 2, en su artículo 5 transitorio mantuvo los beneficios, franquicias y exenciones que contemplaba su anterior texto, respecto de los contribuyentes que, al 31 de octubre de 2010, tenían la calidad de propietarios de viviendas económicas o que adquirieron en cumplimiento de un contrato de promesa o de arrendamiento con opción de compra celebrado hasta el 30 de julio de dicho año y en la medida que cumplieren determinados requisitos.

Sin embargo, mediante la Ley N° 21.420 se modificó lo anterior, estableciendo que *“a contar del 1° de enero del año 2023, los propietarios de viviendas económicas quedarán afectados a las disposiciones del referido decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, según su texto vigente, respecto de todos los bienes raíces de su propiedad, cualquiera sea la fecha en que hayan sido adquiridos.”*

Por consiguiente, la limitación indicada en el sentido que las franquicias tributarias del DFL 2 se aplican solo a las dos primeras viviendas, y siempre que su titular sea una persona natural, sean adquiridas a título gratuito u oneroso, rige retroactivamente incluso respecto a todas aquellas unidades adquiridas antes de Octubre de 2010.

---

<sup>2</sup> Al respecto, ver Informe ACOP N° 154 de 3 de enero de 2022.

## II.- Resumen de las instrucciones impartidas por la Circular N° 22 de SII

### (1) Instrucciones en relación con las modificaciones al DFL N° 2 sobre “viviendas económicas”

- Se establece que cada persona natural podrá acogerse a los beneficios del DFL N°2, hasta por el máximo de dos viviendas, sean nuevas o usadas y hayan sido adquiridas por acto entre vivos o por herencia. En caso de que posea más viviendas económicas, el beneficio aplica respecto de las dos que haya adquirido primero. Agrega que, se entiende por “una” vivienda, sea dueño del 100% de los derechos o de una cuota en conjunto con otras personas, por ende, la adquisición de una cuota de dominio es considerada como una vivienda completa para el cómputo de cada propiedad.

### (2) Instrucciones en relación a las sobretasas del artículo 7° bis de la Ley sobre Impuesto Territorial

- Se establece que ni el Fisco ni las municipalidades se gravarán con la sobretasa en relación a los bienes raíces sujetos a la aplicación del artículo 27 de la Ley N° 17.235 sobre impuesto territorial, esto es, los bienes raíces fiscales, municipales o nacionales de uso público concesionados u ocupados a cualquier título.” Tratándose de los concesionarios u ocupantes a cualquier título de los inmuebles recién referidos no deben considerarlos en su avalúo fiscal por no ser propietarios de aquellos.
- Las tasas establecidas en el artículo 7° bis de la Ley sobre Impuesto Territorial se aplicarán progresivamente, considerando cuatro tramos según el avalúo fiscal total de los inmuebles enrolados a nombre de cada contribuyente propietario, según el siguiente detalle:
  - a) Hasta 670 UTA de avalúo fiscal total no se aplica la sobretasa.
  - b) Sobre 670 UTA y hasta 1.175 UTA de avalúo fiscal total, la tasa será de 0,075%.
  - c) Sobre 1.175 UTA y hasta 1.510 UTA de avalúo fiscal total, la tasa será de 0,15%.
  - d) Sobre 1.510 UTA de avalúo fiscal total, la tasa será de 0,425%.

### **III.- Vigencia**

Conforme al artículo primero transitorio de la Ley N° 21.210, la modificación referente al límite de dos viviendas económicas sujetas al beneficio del DFL N° 2 incluidas las que se adquieran por herencia, entró a regir el 1° de marzo de 2020.

Por su parte, de acuerdo con el artículo quinto transitorio de la Ley N° 20.455, modificado por la Ley N° 21.420, la restricción de los beneficios, franquicias y exenciones tributarias al DFL N° 2, respecto de determinados contribuyentes, rigen a partir del 1° de enero de 2023.

Por último, según al artículo séptimo transitorio de la Ley N° 21.420, las modificaciones introducidas en relación con las sobretasas de ciertos bienes raíces y la tasa marginal del último tramo de la sobretasa, rigen a partir del 1° de enero de 2020 y del 1° de enero de 2023, respectivamente.

### **IV.- Conclusiones**

En nuestra opinión, esta nueva Circular del S.I.I no viene más que a ratificar lo ya establecido en las leyes 21.210 y 21.420, en cuanto a la nueva restricción en la aplicación de los beneficios , franquicias y exenciones tributarias para las personas naturales propietarias de viviendas DFL 2, como asimismo, la forma de aplicar la nueva sobretasa del impuesto territorial, que afecta a los propietarios de bienes raíces urbanos, cualquiera fuere su destino al igual que a los propietarios de bienes raíces rurales.

Es cuanto puedo informar,

**JUAN EDUARDO FIGUEROA VALDES ASESOR  
LEGAL DE ACOP CNSI**