

Cambios que introduce la Ley 21078 sobre Transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano.

El 16 de agosto de 2018 entró en vigencia la Ley 21078 sobre Transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano (en adelante, la Ley).

La Ley trae importantes modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, al Decreto Ley N° 1939 de 1977 del Ministerio de Tierras y Colonización, que establece normas sobre adquisición, administración y disposición de bienes del Estado, a Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial y crea además de un nuevo impuesto que grava el mayor valor obtenido por ampliación de los límites urbanos.

Entre las modificaciones más relevantes a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se encuentran las siguientes:

- Se introducen estándares urbanísticos mínimos para los instrumentos de planificación urbana comunal. (Art. 28 quater)
- Se establecen normas urbanísticas supletorias para la construcción para territorios sin planificación comunal o seccional. (Art. 28 quinquies)
- Se ordena actualizar los instrumentos de planificación territorial, periódicamente en un plazo no mayor a diez años. (Art. 28 sexies)
- En el proceso de elaboración de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, de los planos reguladores comunales y de los planes seccionales y sus modificaciones, deberá requerirse la opinión de los vecinos afectados y de los principales actores del territorio planificado. (Art. 28 octies)
- Se crea la instancia de participación de particulares en la elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación territorial. (Art. 28 nonies)
- Se establece el deber de transparencia en el ejercicio de la potestad planificadora. (Art. 28 decies)
- Con el objetivo de promover la transparencia del mercado del suelo, el MINVU mantendrá en un Portal Único de Información un observatorio del mercado del suelo urbano, que informará de la evolución de precios por metro cuadrado de bienes raíces a nivel nacional, regional y comunal. El artículo 28 undecies señala que la infracción de los deberes indicados será considerada una grave vulneración de principio de probidad administrativa. (Art. 28 undecies)

Respecto a las modificaciones introducidas al DL N° 1939 de 1977 del Ministerio de Tierras y Colonización, que establece normas sobre adquisición, administración y disposición de bienes del Estado, se establece un nuevo artículo 3ero con el objetivo de dotar de mayor transparencia la información sobre el catastro de bienes raíces que administra el Ministerio de Bienes Nacionales, estableciendo la obligación de mantener dichos antecedentes en un sistema informático georreferencial disponible en el su sitio electrónico institucional, que permita conocer su ubicación, avalúo, titularidad, destino, entre otros.

En relación a las modificaciones que la Ley introduce en el DFL N° 1 de 1998 del Ministerio de Hacienda que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la Ley N° 17.235 sobre Impuesto Territorial, se encuentran las siguientes:

- Se modifica el artículo 3ero estableciendo que el SII deberá reavaluar, en el período comprendido entre dos reavalúos nacionales, aquellas comunas o sectores en que se produzca una ampliación en el límite urbano de un plan regulador (consecuencia de una aprobación o modificación de un plan regulador). (Art. 3)
- Se señala asimismo que a aquellos predios cuyo avalúo se determine entre reavalúos nacionales, se les girará el total del impuesto reavaluado, en el semestre anterior al que corresponda aplicarle el nuevo avalúo fiscal. (Art. 3)
- Se modifica el artículo 8vo estableciendo que los bienes raíces no agrícolas afectos a impuesto territorial, ubicados en áreas urbanas y que correspondan a sitios no edificados, tengan o no urbanización, pagarán una sobretasa del 100% respecto de la tasa vigente del impuesto. La presente modificación elimina la frase "con urbanización", pasando a ser aplicable dicha sobretasa a los bienes raíces no agrícolas, con o sin urbanización.

Finalmente, se crea una nueva ley sobre incrementos de valor del suelo que grava el mayor valor obtenido en virtud de la ampliación al límite urbano, cuyas características más relevantes son las siguientes:

- Es un impuesto a la renta con una tasa del 10% aplicable al mayor valor obtenido en enajenaciones a título oneroso de bienes raíces, derechos reales constituidos en ellos, o de cuotas poseídas en comunidad respecto de tales bienes, que se encuentren en zonas incluidas en un proceso de ampliación del límite urbano. (Art. 1)
- Dicho impuesto (considerado como impuesto único) no será deducible como gasto, pero no gravará con la tributación dispuesta en el Art. 21 de la Ley sobre Impuesto a la Renta. Dicho impuesto deberá ser declarado y pagado por el enajenante sobre la base de la renta percibida o devengada, conforme lo dispuesto en los Artículos 65 número 1 y 69 de la Ley sobre Impuesto a la Renta. (Arts. 1 y 10)
- El impuesto se aplicará con independencia del impuesto establecido en el número 8 letra b) del artículo 17 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, o del régimen general de tributación que resulte aplicable al mayor valor obtenido en las enajenaciones conforme a dicha ley. (Art. 3)
- La base imponible se determinará deduciendo el valor comercial final del valor comercial inicial correspondiente conforme a las reglas que se indican en la propia Ley.
- El impuesto no se aplicará a aquellas enajenaciones realizadas luego de transcurridos 18 años contados desde la publicación en el Diario Oficial del plan regulador que amplíe el límite urbano, o desde el cumplimiento de un plazo de 7 años a contar del inicio del proceso de ampliación de límite urbano. Esta excepción no se aplicará cuando los bienes se enajenen en el marco de contratos de leasing. (Art. 1)
- El impuesto no se aplicará a aquellas enajenaciones en que el precio no exceda el equivalente a 5.000 Unidades de Fomento. (Art. 2)