

La nueva retasación que se hará a partir del 01.01.2016:

Un tema importante para predios agrícolas que tienen "ciertas mejoras"

Estimados(as):

Según la Ley de Impuesto Territorial (N° 17.235), el SII debe realizar retasaciones de los bienes raíces, con el objeto de actualizar su avalúo para la aplicación de las contribuciones. En este ámbito, corresponde retasar los bienes raíces agrícolas, a partir del 01.01.2016 (esto se hace cada cuatro años).

Sólo para que conozcan un poco la normativa (**incluso para que la asocien a otros casos de "retasación" que hoy está siendo declarada por el contribuyente para otros fines**), les comento que el art. 3° de la mencionada Ley indica lo siguiente, en sus incisos primero y sexto:

"El Servicio de Impuestos Internos deberá reevaluar, cada 4 años, los bienes raíces agrícolas y no agrícolas sujetos a las disposiciones de esta ley, aplicándose la nueva tasación, para cada serie, simultáneamente a todas las comunas del país.

...

*Para los efectos de la tasación a que se refiere el inciso primero, el Servicio de Impuestos Internos podrá requerir de los propietarios, o de una parte de ellos, **una declaración descriptiva y el valor de mercado del bien raíz, en la forma, oportunidad y plazo que el Servicio determine.**"*

En el artículo 1° de la norma aludida se indica que no se incluirá en la retasación como mayor valor de los terrenos las mejoras que estén relacionadas con:

- *Represas, tranques, canales y otras obras artificiales permanentes de regadío para terrenos de secano;*
- *Obras de drenaje hechas en terrenos húmedos o turbosos, y que los habiliten para su cultivo agrícola;*
- *Limpias y destronques en terrenos planos y lomajes suaves, técnicamente aptos para cultivos;*
- *Empastadas artificiales permanentes en terrenos de secano;*
- *Mejoras permanentes en terrenos inclinados, para defenderlos contra la erosión, para la contención de dunas y cortinas contra el viento, y*
- *Puentes y caminos.*

Por ello, dentro de los muchos antecedentes que se deben enviar al SII para distintos conceptos, ahora se agrega uno nuevo: "mejoras en terrenos agrícolas para evitar el aumento del avalúo fiscal de dichos bienes". Al respecto, el SII emitió el 30.11.2015 la resolución N° 98, <http://www.sii.cl/documentos/resoluciones/2015/reso98.pdf>, donde se obliga a los contribuyentes a enviar una declaración con la indicación de las mejoras que han realizado en sus predios agrícolas, financiadas con recursos propios, para evitar que ellas sean incorporadas al valor del terreno para los efectos de la retasación comentada.

Conclusiones:

Los procesos de retasación de bienes raíces se aplican por ley cada cuatro años.

A partir del 01.01.2016 le corresponde a la serie "bienes raíces agrícolas".

El Servicio de Impuestos Internos puede solicitar al contribuyente **incluso el valor comercial de tales bienes**, para efectos de su retasación (es una opción del ente fiscalizador).

Para el caso concreto de una no inclusión de mayor valor en la retasación, el Servicio está solicitando específicamente ahora que se le informe de las “mejoras financiadas total o parcialmente por el propietario”, que permite la norma legal para los bienes raíces agrícolas (son muy específicas).

Saludos,



OMAR A. REYES RÍOS

Ricardo Lyon 222, Of 703, Providencia

Fono: +56 222 701 000 • [ww.circuloverde.cl](http://www.circuloverde.cl)