



# Informe Jurídico

DE LA CONSTRUCCIÓN

## Cobro Patente Municipal en Salas de Exhibición

### I. RESUMEN EJECUTIVO

Las actividades que constituyen el negocio de las empresas inmobiliarias están gravadas con patente comercial, por cuanto revisten el carácter de actividades lucrativas terciarias.

Si las empresas inmobiliarias cuentan con sucursales u otras unidades de gestión empresarial, el monto total de la patente se dividirá por el número de unidades o locales que tengan, en proporción al número de trabajadores que laboran en cada una de ellas.

Sin embargo, cuando se trata de departamentos y casas pilotos o salas de exhibición, en los cuales sólo se realizan labores de promoción o publicidad de los departamentos y casas que venden las empresas inmobiliarias para impulsar su compra, sin que se lleve a cabo transacción comercial alguna, no se configura el hecho gravado con patente comercial.

Por el contrario, si en estos recintos las empresas inmobiliarias llevan a cabo actividades comerciales, sí quedarán gravadas con el pago de la respectiva patente municipal.

Lo anterior, en virtud de lo resuelto por la Contraloría General de la República en su dictamen N° 10.163, de fecha 27 de enero de 2009.

### II. INTRODUCCIÓN

El presente Informe Jurídico trata sobre la procedencia del cobro de patente comercial a las empresas inmobiliarias por parte de las Municipalidades, por los departamentos, casas pilotos y salas de exhibición de sus proyectos, a la luz de lo resuelto por la Contraloría General de la República en su dictamen N° 10.163 de fecha 27 de enero de 2009.

5

a b r i l 2 0 0 9

### III. ANÁLISIS GENERAL

#### 1. Atribución de las Municipalidades para cobrar patentes

La Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en adelante “la LOC de Municipalidades”, establece como una atribución esencial de las Municipalidades la aplicación de tributos:

*“Artículo 5°.- Para el cumplimiento de sus funciones las municipalidades tendrán las siguientes atribuciones esenciales:*

*h) Aplicar tributos que graven actividades o bienes que tengan una clara identificación local y estén destinados a obras de desarrollo comunal, para cuyo efecto las autoridades comunales deberán actuar dentro de las normas que la ley establezca;”<sup>1</sup>*

Dentro de los tributos que las municipalidades se encuentran autorizadas para aplicar figurarán las patentes municipales, las que pueden revestir la calidad de patentes comerciales, industriales, profesionales y también de alcoholes, que están reguladas en los artículos 23 y siguientes del Decreto Ley N° 3.063, de 1979, sobre Ley de Rentas Municipales, en adelante, “el D.L. N° 3.063”.

<sup>1</sup> La Constitución Política de 1980 prohíbe la afectación de tributos a fines determinados, al señalar en el N° 20 de su artículo 19 lo siguiente: “Los tributos que se recauden, cualquiera que sea su naturaleza, ingresarán al patrimonio de la nación y no podrán estar afectos a un destino determinado”. Sin embargo, en esta misma disposición se establece una excepción al principio de la no afectación de los tributos a un destino determinado, al establecer la norma constitucional lo siguiente: “Sin embargo, la ley podrá autorizar que determinados tributos puedan estar afectados a fines propios de la defensa nacional. Asimismo, podrá autorizar que los que gravan actividades o bienes que tengan una clara identificación regional o local, puedan ser aplicados, dentro de los marcos que la misma ley señale, por las autoridades regionales o comunales para el financiamiento de obras de desarrollo”.

Con todo, podría sostenerse que el tributo patente municipal no cumpliría con todos los requisitos que autorizan la excepción del principio de no afectación a un destino determinado. Sin embargo, es preciso recordar que el Decreto Ley N° 3.063, de 1979, sobre Rentas Municipales, que establece el pago de la patente, es anterior a la Constitución de 1980 y mantuvo su vigencia después de la aprobación de aquélla. Asimismo, el artículo sexto transitorio de la Constitución Política de 1980 prescribe lo siguiente: “Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso tercero del N° 20 del artículo 19, mantendrán su vigencia las disposiciones legales que hayan establecido tributos de afectación a un destino determinado, mientras no sean expresamente derogadas”.

A mayor abundamiento, la letra f) del artículo 13 de la LOC de municipalidades señala:

*“Artículo 13.- El patrimonio de las municipalidades estará constituido por:*

*f) Los ingresos que recauden por los tributos que la ley permita aplicar a las autoridades comunales, dentro de los marcos que la ley señale, que graven las actividades o bienes que tengan una clara identificación local, para ser destinados a obras de desarrollo comunal, sin perjuicio de la disposición sexta transitoria de la Constitución Política, comprendiéndose dentro de ellos, tributos tales como el impuesto territorial establecido en la Ley sobre Impuesto Territorial, el permiso de circulación de vehículos consagrado en la Ley de Rentas Municipales, y las patentes a que se refieren los artículos 23 y 32 de dicha ley y 3° de la Ley sobre Expendio y Consumo de Bebidas Alcohólicas”.*

Lo anterior, justifica que la aplicación de la patente municipal, no obstante ser un tributo de afectación a un destino determinado, se ajuste a la constitucionalidad vigente.

## 2. Hecho Gravado con patente municipal

El artículo 23 del D.L. N° 3.063 se refiere al hecho gravado con la patente municipal, disponiendo al efecto lo siguiente:

*“Artículo 23.- El ejercicio de toda profesión, oficio, industria, comercio, arte o cualquier otra actividad lucrativa secundaria o terciaria, sea cual fuere su naturaleza o denominación, está sujeta a una contribución de patente municipal, con arreglo a las disposiciones de la presente ley.*

*Asimismo, quedarán gravadas con esta tributación municipal las actividades primarias o extractivas en los casos de explotaciones en que medie algún proceso de elaboración de productos, aunque se trate de los exclusivamente provenientes del respectivo fundo rústico, tales como aserraderos de maderas, labores de separación de escorias, moliendas o concentración de minerales, y cuando los productos que se obtengan de esta clase de actividades primarias, se vendan directamente por los productores, en locales, puestos, kioscos o en cualquiera otra forma que permita su expendio también directamente al público o a cualquier comprador en general, no obstante que se realice en el mismo predio, paraje o lugar de donde se extraen, y aunque no constituyan actos de comercio los que se ejecuten para efectuar ese expendio directo.*

*El Presidente de la República reglamentará la aplicación de este artículo”.*

Con el fin de reglamentar la aplicación de los artículos 23 y siguientes del D.L. N° 3.063, y cumpliendo con el mandato legal, se dicta el Decreto Supremo N° 484, de 1980, del Ministerio de Interior, en adelante “el D.S. N° 484”, que, entre otras materias, define lo que se entiende por **“actividades secundarias y terciarias”**:

Las **actividades secundarias son** *“todas aquellas que consisten en la transformación de materias primas en artículos, elementos o productos manufacturados o semimanufacturados y, en general, todas aquellas en que interviene algún proceso de elaboración, tales como industrias, fábricas, refinerías, ejecución y reparación de obras materiales, instalaciones, etc.”* (letra b. artículo 2° D.S. N° 484)

A su vez, las **actividades terciarias** consisten *“en el comercio y distribución de bienes y en la prestación de servicios de todo tipo y, en general, toda actividad lucrativa que no*

*quede comprendida en las primarias y secundarias, tales como comercio por mayor y menor, nacional o internacional, representaciones, bodegajes, financieras, servicios públicos o privados, estén o no regulados por leyes especiales, consultorías, servicios auxiliares a la administración de justicia, docencia, etc”.* (letra c. artículo 2° D.S. N° 484)

### **3. Mecanismos para evitar la doble tributación de la patente**

El artículo 24 del D.L. N° 3.063 dispone que la patente grava la actividad que se ejerce por un mismo contribuyente en su local, oficina, establecimiento, kiosco o lugar determinado con prescindencia de la clase o número de giros o rubros distintos que comprenda, cuyo valor corresponde al monto equivalente del capital propio del contribuyente que indica.<sup>2</sup>

El espíritu de esta disposición es evitar que un mismo capital quede gravado con dos o más patentes.

Así las cosas, el D.L. N° 3.063 se preocupa de establecer algunos mecanismos para evitar la doble tributación, a saber:

- a)** Los contribuyentes están facultados para deducir de su capital propio aquella parte que se encuentre invertida en otros negocios o empresas afectos al pago de patente municipal (inciso final del artículo 24 del D.L. N° 3.063).
- b)** En caso de cambio de domicilio, el contribuyente no paga la respectiva patente en la municipalidad correspondiente a su nuevo domicilio en el semestre en curso, sino que a contar del semestre siguiente al de su instalación, en la medida que haya pagado la patente en la municipalidad de origen por el período semestral respectivo (inciso final del artículo 29 del D.L. N° 3.063).
- c)** Tratándose de contribuyentes que cuentan con sucursales, oficinas, establecimientos, locales u otras unidades de gestión empresarial, el monto total de la patente se paga proporcionalmente por cada una de dichas unidades, para lo cual se toma en cuenta el número de trabajadores que laboran en ellas. Para estos efectos, se presenta en la municipalidad donde está ubicada la casa matriz la respectiva declaración de capital propio acompañada de una declaración que señale el número total de trabajadores que laboran en cada una de las sucursales o unidades de gestión empresarial. Esta

<sup>2</sup> Dispone el inciso segundo del artículo 24 del D.L. N° 3.063 que “El valor por doce meses de la patente será de un monto equivalente entre el dos y medio por mil y el cinco por mil del capital propio de cada contribuyente, la que no podrá ser inferior a una unidad tributaria mensual ni superior a ocho mil unidades tributarias mensuales.”

misma información se dirige a cada una de las municipalidades donde se cuente con sucursales para que calculen el monto de patente que corresponderá pagar a cada unidad (inciso final del artículo 25 del D.L. N° 3.063)

#### **4. Actividad lucrativa**

Otro factor relevante para determinar la procedencia del cobro de la patente municipal es el carácter lucrativo que se persigue con la actividad. En efecto, el artículo 27 del D.L. N° 3.063, **exime del pago de patente municipal a las personas jurídicas sin fines de lucro:**

*“Artículo 27.- Sólo están exentas del pago de la contribución de patente municipal **las personas jurídicas sin fines de lucro** que realicen acciones de beneficencia, de culto religioso, culturales, de ayuda mutua de sus asociados, artísticas o deportivas no profesionales y de promoción de intereses comunitarios.”*

#### **5. Cobro de patente por departamentos pilotos y salas de exhibición. Dictamen N° 10.163 de 27 de enero de 2009 de la Contraloría General de la República**

Al aplicar las disposiciones del D.L. N° 3.063, revisadas anteriormente en este informe, algunas municipalidades han llegado a la conclusión que los departamentos o casas pilotos y las salas de exhibición que tienen las empresas inmobiliarias para promocionar los inmuebles que venden, están afectos al cobro de patente comercial, aun cuando en ellos no se lleve a efecto transacción comercial alguna.

La interpretación anterior se basa en el hecho de considerar a los departamentos, casas y salas de exhibición como una **unidad de gestión empresarial**, la cual, si bien no genera ingresos, forma parte del proceso de venta de casas y departamentos que constituye el negocio de las empresas inmobiliarias.

Sin embargo, esta interpretación ha sido recientemente desvirtuada en forma categórica por la Contraloría General de la República, en adelante “la CGR”, la que en su dictamen N° 10.163 de fecha 27 de enero de 2009, en adelante “el dictamen”, al responder una consulta formulada por el representante de una empresa inmobiliaria y luego de analizar las disposiciones sobre patentes municipales contenidas en el D.L. N° 3.063, concluyó

que, en la medida que en los departamentos y casas pilotos la empresa inmobiliaria se limite a llevar a cabo *“labores de promoción o publicidad de los mismos, mediante su exhibición a los eventuales compradores, con el objetivo de darlos a conocer a éstos, ofreciéndolos a un precio determinado, a fin de promover o impulsar su compra, **no constituye una actividad secundaria o terciaria gravada con patente municipal**”*.

Por el contrario, agrega el dictamen, *“si el municipio, a través de los medios inspectivos con que cuenta, constata que la empresa **ejerce efectivamente en dichos recintos una actividad comercial o lucrativa**, concurriría a su respecto el desarrollo de una actividad terciaria, la cual de conformidad con el artículo 23 del decreto ley N° 3.063, de 1979, en relación con el artículo 2°, letra c) del decreto N° 484, de 1980, se encuentra gravada con patente municipal, siendo, por ende exigible el pago de dicho gravamen.*

”

#### IV. CONCLUSIONES

Conforme a las disposiciones contenidas en el D.L. N° 3.063, sobre Ley de Rentas Municipales y el D.S. N° 484, las actividades que constituyen el negocio de las empresas inmobiliarias están gravadas con patente comercial, por cuanto revisten el carácter de actividades lucrativas terciarias.

Asimismo, si las empresas inmobiliarias cuentan con sucursales u otras unidades de gestión empresarial, el monto total de la patente se dividirá por el número de unidades o locales que tengan, en proporción al número de trabajadores que laboran en cada una de ellas.

Sin embargo, si se trata de departamentos y casas pilotos o salas de exhibición, y en ellos sólo se realizan labores de promoción o publicidad de los departamentos y casas que venden las empresas inmobiliarias para impulsar su compra, sin que se lleve a cabo transacción comercial alguna, no se configura el hecho gravado con patente comercial.

Por el contrario, si en estos recintos las empresas inmobiliarias llevan a cabo actividades comerciales, sí quedarán gravadas con el pago de la respectiva patente municipal.



TABLA DE CÁLCULO DEL  
 IMPUESTO ÚNICO DE SEGUNDA CATEGORÍA Y  
 GLOBAL COMPLEMENTARIO DE ABRIL DE 2009

Período	Monto de Renta Imponible		Factor	UTM \$ 36.719	
	Desde	Hasta		Cantidad a Rebajar Includo 10% UTM	Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo
	<b>M</b>	- 0 -		495.706,50	0,00
<b>E</b>	495.706,51	1.101.570,00	0,05	24.785,33	3 %
<b>N</b>	1.101.570,01	1.835.950,00	0,10	79.863,83	6 %
<b>S</b>	1.835.950,01	2.570.330,00	0,15	171.661,33	8 %
<b>U</b>	2.570.330,01	3.304.710,00	0,25	428.694,33	12 %
<b>A</b>	3.304.710,01	4.406.280,00	0,32	660.024,03	17 %
<b>L</b>	4.406.280,01	5.507.850,00	0,37	880.338,03	21 %
	5.507.850,01	Y MÁS	0,40	1.045.573,53	Más de 21 %

  

	MENSUAL	QUINCENAL	SEMANAL	DIARIO
<b>LÍMITE EXENTO</b>	\$ 495.706,50	\$ 247.853,25	\$ 115.664,90	\$ 16.523,60

INFORME JURÍDICO es una publicación de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. que busca desarrollar temas vinculados directa o indirectamente al sector con el propósito de contribuir al debate sobre crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente. Para acceder a INFORME JURÍDICO y a los estudios de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. por Internet, conéctese a [www.cchc.cl](http://www.cchc.cl)

Es de responsabilidad del usuario verificar la vigencia del documento.

Director responsable: Carolina Arrau Guzmán.

Descriptor: Dictamen N° 10.163 de 27 de enero de 2009 Contraloría General de la República;

Ley de Rentas Municipales; Patente Municipal.

Responsable: Carolina Arrau Guzmán.

Abogado Informante: René Lardinois Medina.



COORDINACIÓN DE ASESORÍAS  
Y ESTUDIOS LEGALES  
DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira N° 10, Piso 3

Providencia, Santiago.

Teléfono 376 3385 / Fax 580 5106

[www.cchc.cl](http://www.cchc.cl)