

MELISSA FORNO

La construcción de una piscina puede o no ser considerada dentro del avalúo fiscal de una vivienda, por lo tanto, en algunos casos sí debe pagar contribuciones.

De acuerdo con Carlos Orrego, ex jefe nacional de catastro y tasaciones del Servicio de Impuestos Internos (SII), cargo que desempeñó hasta 2016, toda ampliación que se haga en una propiedad debe ser incorporada a su avalúo fiscal, mediante la inscripción de ella en la Dirección de Obras de la municipalidad correspondiente y su posterior recepción por la misma entidad.

En Chile, las propiedades habitacionales no agrícolas pagan este impuesto territorial cuando su avalúo fiscal es superior a \$35.488.530.

“Si en una vivienda habitacional de 100 metros cuadrados, que tiene un avalúo fiscal de \$150.000.000, se hace una ampliación de 50 metros cuadrados, su avalúo fiscal subirá proporcionalmente, es decir, \$75.000.000 más. Entonces el avalúo final será de \$225.000.000 y, por ende, las contribuciones se incrementarán”, explica Orrego, quien actualmente se desempeña como director de la Asociación de Arquitectos Tasadores de Chile y consultor asociado en la empresa Transsa.

Entonces, ¿qué pasa si en esa ampliación se construyó una piscina? ¿Paga contribuciones?

Una piscina no se considera una ampliación como tal, pero sí se incorpora al avalúo fiscal cuando está “hecha en obra” o construida en el terreno de la propiedad junto a la vivienda que allí existe. “Es decir, aquellas que se venden que son, por ejemplo, de fibra de vidrio y que para montarlas sólo se tiene que hacer un hoyo, no se contemplan en el avalúo fiscal porque no son bienes raíces, ya que se pueden sacar del terreno”, afirma Orrego.

¿Cómo se calcula cuántas contribuciones paga esta piscina?

Por ejemplo, una piscina de cinco metros de largo por tres metros de ancho y 1,60 metros de

profundidad equivale a 24 metros cúbicos. El Servicio de Impuestos Internos valoriza en \$146.848 el metro cúbico de la piscina, según la resolución N° 175 del 31 de diciembre de 2020. Este monto se puede encontrar dentro del sitio del SII, en el anexo 5 de la tabla de valores de las obras complementarias, siendo la piscina la clase W, sostiene Orrego. Entonces 24 metros cúbicos son \$3.524.352, cancelando \$40.000, al año, en contribuciones, añade el especialista.

Según Eduardo Castro, ingeniero del departamento de Catastro e Inspección de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Providencia, no se requiere pedir permiso a la Dirección de Obras para la construcción de una piscina, siempre y cuando se ubique a más de 1,50 metros de los deslindes de los predios vecinos. Sí se requiere cuando se ubicará a una menor distancia.



La norma se refiere a las piletas construidas en obra, no a la pelopincho

Sí, la piscina de la casa también paga contribuciones

¿Y cómo se entera el SII?

Según César Toledo, abogado tributarista y académico de la Facultad de Derecho de la Universidad Diego Portales, para realizar una ampliación es necesario contar primero con un permiso de la Dirección de Obras de la municipalidad respectivo.

El Servicio de Impuestos Internos (SII) se informará de esta modificación en la propiedad, básicamente, por dos vías: puede el mismo propietario declararla al organismo y este último modificar el catastro de bienes raíces; o bien el organismo fiscalizador toma nota de ella porque la municipalidad tiene la obligación de notificarle de todas los permisos de edificación, precisa el abogado. “El SII, para efectos del avalúo, toma en consideración el terreno y la construcción. Por ejemplo, si antes de la ampliación la propiedad era de 100 metros cuadrados y, tras las obras, terminó con 130 metros cuadrados, generará que el avalúo fiscal de esa propiedad aumente”, cuenta Toledo.