

**IMPUESTO TERRITORIAL – LEY N° 17.235 – CUADRO ANEXO, PÁRRAFO I, LETRA B), N°2 - OFICIOS N° 2582 DE 2017 , N° 1286 DE 2008, N° 1913 DE 2009 Y N° 879 DE 2016.
(ORD. N° 1287, DE 07.07.2020)**

Aplicación de la exención de Impuesto Territorial dispuesta en el Párrafo I, Letra B), N° 2), del Cuadro Anexo de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial.

Se ha solicitado a este Servicio confirmar que los bienes raíces que indica, de propiedad de la Fundación TTTT de la XXXX, están exentos de Impuesto Territorial conforme a lo dispuesto en el Párrafo I, Letra B), N° 2), del Cuadro Anexo de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial.

I ANTECEDENTES

De acuerdo a su presentación, tanto la Fundación TTTT de la XXXX (en adelante, “Fundación TTTT ”)¹, como la Fundación Instituto Profesional TTTT (en adelante, “IP TTTT”)², creada y administrada directa y exclusivamente por la primera, son personas jurídicas sin fines de lucro, reconocidas como entidades educacionales por el Ministerio de Educación.

Agrega que la Fundación TTTT es dueña de una serie de bienes raíces que ha dado en arriendo a IP TTTT, bienes raíces que éste último destina al cumplimiento y desarrollo de sus labores educacionales, según consta en los hechos y en los respectivos contratos de arrendamiento. Al efecto, acompaña contrato de arrendamiento suscrito entre las referidas partes y su modificación, en el que la primera da en arriendo a la segunda el inmueble ubicado en Av. xxxxx, comuna de xxxx, de la Región Metropolitana.

Luego de analizar el cumplimiento de los requisitos que exige la exención dispuesta en el Párrafo I, Letra B), N° 2), del Cuadro Anexo de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial y la jurisprudencia administrativa aplicable, solicita se confirme que dicha exención es aplicable a los bienes raíces precedentemente indicados.

II ANÁLISIS

De acuerdo al Párrafo I, Letra B), N° 2), del Cuadro Anexo de la Ley sobre Impuesto Territorial, se encuentran exentos los bienes raíces de propiedad de universidades, institutos profesionales o centros de formación técnica, reconocidos por el Ministerio de Educación, de carácter público o privado, destinados a educación, investigación o extensión, y siempre que no produzcan renta por actividades distintas a dichos objetos.

De acuerdo con el texto anterior, este Servicio ha sistematizado los requisitos de procedencia de la exención en el sentido que los bienes raíces deben cumplir las siguientes condiciones:

- a) Pertenecer a (ser de propiedad de) universidades, institutos profesionales o centros de formación técnica, reconocidos por el Ministerio de Educación, de carácter público o privado;
- b) Estar destinados a educación, investigación o extensión; y,
- c) No producir renta por actividades distintas a dichos objetos.

En relación al primer requisito, y a propósito de la misma exención, este Servicio ha resuelto que una sociedad educacional y el instituto profesional que creó y que organiza y mantiene conforme a la Ley N° 18.962, orgánica constitucional de enseñanza, constituyen una misma persona jurídica, de modo que si la señalada sociedad es propietaria del inmueble ocupado y destinado a educación por el instituto, procede reconocer la aplicación de la exención en la medida que se cumplan los demás requisitos que dispone el Párrafo I, Letra B), N° 2), del Cuadro Anexo de la Ley sobre Impuesto Territorial³.

¹ Cuyo objeto es “crear, administrar y sostener establecimientos de educación de conformidad a la ley; desarrollar y entregar becas para solventar estudios pre básicos, básicos, medios y superiores; y apoyar proyectos y/o programas de instituciones de educación superior incluida la XXXX”.

² Cuyo objeto es la “mantención, administración, dirección, operación, explotación y desarrollo del Instituto Profesional TTTT , entidad de educación superior autorizada a funcionar por Decreto Exento del Ministerio de Educación N° 03 de fecha 6 de enero de 1983, modificado por Decreto Exento de Educación N° 180 de 22 de abril de 1994, pudiendo realizar cualquier otra actividad autorizada por ley. Especialmente entre los fines de la Fundación Instituto Profesional TTTT se encuentran el otorgar títulos profesionales de aquellos que no requieran licenciatura, y títulos técnicos de nivel superior en las áreas que otorguen los anteriores.”.

³ Oficio N° 1430 de 2009.

En consecuencia, y considerando que este Servicio ha reconocido que el IP TTTT fue instituido por la Fundación TTTT para los efectos de ajustarse a la Ley Orgánica Constitucional de Enseñanza y que ésta última participa en la organización académica y buena marcha del primero⁴, es posible concluir que en el contexto de la exención en análisis la Fundación TTTT y el IP TTTT han de considerarse como una misma persona jurídica, concurriendo en la especie el requisito en comento, a pesar que en los hechos los bienes raíces en cuestión sean de exclusiva propiedad de la Fundación TTTT.

Por otra parte, y respecto al segundo requisito, este Servicio ha resuelto que la destinación debe ser “exclusiva”⁵ y estar los bienes raíces aplicados o señalados a la educación, investigación o extensión, entendiéndose que cumplen esa destinación aquellos que posibiliten o sean necesarios para llevar a cabo alguno de los objetos señalados⁶.

Asimismo, este Servicio ha interpretado que el requisito de estar destinados los bienes raíces a un determinado fin no se satisface con un mero ejercicio intelectual fundado en documentos, sino que exige “desplegar actual o efectivamente las actividades propias del destino en el bien raíz. De este modo, al menos para los fines de las exenciones de Impuesto Territorial contenidas en el Cuadro Anexo, Párrafo I, letra B), no basta declarar que el bien raíz estará destinado... a la educación, investigación o extensión”⁷.

Al respecto, y según se indica en la presentación, los bienes raíces entregados en arriendo al IP TTTT efectivamente serían destinados por éste al cumplimiento y desarrollo de sus labores educacionales⁸. Sin embargo, tratándose de una cuestión de hecho, su verificación corresponde a las instancias de fiscalización respectivas⁹.

Finalmente, no obsta a la concurrencia del último requisito, que cumple la función de enfatizar el destino exclusivo que el legislador exige para conceder la exención y cuya verificación también corresponde a las instancias de fiscalización respectivas, el hecho que los inmuebles en cuestión “produzcan” rentas por concepto de arrendamiento, por cuanto dichas rentas se originarían, precisamente, a propósito del destino educacional que tendrían los mismos, destino que ha sido considerado por la ley entre aquellos que hacen procedente la exención real en análisis¹⁰.

⁴ Oficio N° 2582 de 2017.

⁵ Oficio N° 1286 de 2008.

⁶ Oficio N° 1913 de 2009.

⁷ Oficio N° 879 de 2016.

⁸ Así consta, por lo demás, en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento acompañado, en relación al inmueble ubicado en Av. xxxxxxxx, comuna de xxxxx.

⁹ Sin perjuicio de lo anterior, cabe tener presente que en el inmueble ubicado en xxxxxx, comuna de xxxxx, según información publicada en xxxxxxxxxx funciona la sede xxxx del IP TTTT, sede en la que se imparten una serie de carreras de nivel técnico y profesional, tanto de jornada diurna como vespertina, además de programas de educación continua, especialización y capacitación, y que cuenta con un terreno total de xxx m², en el que se han construido xxx m² que incluyen instalaciones con laboratorios de especialidad, talleres, canchas, piscina, hall central y espacios de circulación.

¹⁰ Cabe tener presente que en el Oficio N° 1874 de 1991, en el que frente a una situación similar se consultó la procedencia de la exención establecida en el Párrafo I, Letra D), N° 9), del Cuadro Anexo N° 1 de la Ley sobre Impuesto Territorial, vigente a dicha época, que disponía como requisito, en lo pertinente, que los establecimientos destinados a la educación “no produzcan rentas”, este Servicio resolvió: “El hecho de que el inmueble en cuestión sea arrendado por (...) no altera la procedencia de la exención, por cuanto las rentas de arrendamiento que percibe el propietario no constituyen ingresos por otro destino del inmueble que prive a la función educacional del mismo del carácter de exclusiva que la ley exige para conceder el beneficio tributario de que se trata”

III CONCLUSIÓN

De lo expuesto, se concluye que procede la aplicación de exención contenida en el Párrafo I, Letra B), N° 2 del Cuadro Anexo de la Ley sobre Impuesto Territorial, en la medida que los bienes raíces referidos en su presentación efectivamente se encuentren destinados, actual y exclusivamente, a fines educacionales y que solo producen rentas por dicho objeto, no siendo impedimento para la concurrencia de este último requisito el hecho que dichos inmuebles “produzcan” rentas de arrendamiento en los términos indicados en el análisis.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1287, de 07.07.2020
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria