

IMPUESTO TERRITORIAL – LEY N° 17.235 – ART. 1°, LETRA A) – CIRCULAR N° 15, DE 2019. (ORD. N° 1539, DE 24.05.2023)

Cambio de serie de un bien raíz.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre una serie de consultas relacionadas con el cambio de serie de un bien raíz.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, es dueña de un inmueble clasificado en la serie no agrícola, con destino habitacional, de una superficie de 25.664 m², el cual posee diversas construcciones (una vivienda que corresponde a la “residencia”, casas de trabajadores y galpones), que en su conjunto suman 490 m².

Agrega que considera explotar el bien raíz como terreno agrícola y, por ende, solicitar el cambio de serie del predio, por lo que consulta lo siguiente:

- 1) ¿El predio debe ser explotado directamente por el propietario, o puede ser explotado por un tercero?
- 2) ¿Cómo se acredita la explotación agrícola del bien raíz?
- 3) ¿Existe algún requisito que atienda a la superficie mínima que deba explotarse como predio agrícola?
- 4) ¿Constituye un impedimento el que –a parte de la vivienda del propietario– existan construcciones complementarias para el uso agrícola del bien raíz?

II ANÁLISIS

En lo que interesa a las consultas efectuadas, cabe hacer presente lo siguiente:

- a) El párrafo primero de la letra A) del artículo 1° de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial, dispone que la primera serie de bienes raíces agrícolas “comprenderá todo predio, cualquiera que sea su ubicación, cuyo terreno esté destinado preferentemente a la producción agropecuaria o forestal, o que económicamente sea susceptible de dichas producciones en forma predominante”.

Agrega el párrafo segundo de esta misma disposición que “la destinación preferente se evaluará en función de las rentas que produzcan o puedan producir la actividad agropecuaria y los demás fines a que se pueda destinar el predio”.

- b) Al respecto, este Servicio instruyó¹ que un “predio es de producción agrícola o forestal cuando es objeto de una explotación agropecuaria o forestal permanente con un manejo productivo que permita la comercialización de los productos agropecuarios obtenidos, o en su defecto la subsistencia económica de sus ocupantes”.

Considerando lo anterior, y respecto de las consultas 1) y 3) del Antecedente, se desprende que el factor determinante para clasificar en la primera serie el bien raíz que pretende explotar es que dicho inmueble se destine preferentemente a la producción agropecuaria o forestal, lo que supone que la superficie que se utilice al efecto permita la explotación del predio en los términos señalados en la letra b) precedente, con independencia del título en virtud del cual se explote.

¹ Mediante la Circular N° 15 de 2019.

En relación con la consulta 2) del Antecedente, acreditar la producción agropecuaria o forestal es una cuestión de hecho que debe ser analizada en la instancia de fiscalización correspondiente, considerando aquellos antecedentes que demuestren que los predios efectivamente se destinan de forma preferente (o exclusiva) y permanente a dichas actividades, tales como: la superficie del predio que se destina a la actividad; si aquella corresponde a la actividad principal del predio y no a una secundaria; si los productos obtenidos son comercializados y en qué porcentaje; si la referida comercialización tiene lugar en los predios o no; si existe prestación de servicios a terceros o compras de materias primas a terceros para luego comercializar productos; si el contribuyente cuenta con la documentación tributaria correspondiente a la actividad y si se ha cumplido con las respectivas obligaciones tributarias; si los predios cuentan con las instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad, como acceso al agua y lugares de acopio, entre otros elementos².

Finalmente, respecto de la consulta 4) del Antecedente, para efectos de solicitar el cambio de serie, no constituye un impedimento el que existan construcciones complementarias para el uso agrícola del bien raíz. Con todo, no se comprenden en aquellas las porciones de terreno y construcciones con instalaciones de carácter industrial o comercial, o que no tengan relación con la capacidad productiva del predio, las que se mantendrán en la segunda serie no agrícola, asignándoles un rol de avalúo distinto, pudiendo de igual forma clasificarse en la primera serie el resto del predio³.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que:

- 1) La explotación de un bien raíz de la primera serie puede ser realizada tanto por el propietario como por un tercero.
- 2) A fin de acreditar la explotación agrícola se deberán aportar, en la instancia de fiscalización respectiva, aquellos antecedentes que demuestren que el predio efectivamente se destina de forma preferente (o exclusiva) y permanente a tal actividad.
- 3) Si bien no existe una superficie mínima del predio que deba destinarse a la explotación agrícola, debe permitir dicha explotación en los términos señalados en la letra b) del Análisis.
- 4) En la medida en que se verifique una destinación preferente o exclusiva a la actividad agrícola, no constituye un impedimento para solicitar el cambio de serie el que existan construcciones complementarias para el uso agrícola del bien raíz, entre las que no se comprenden aquellas porciones de terrenos y construcciones de carácter industrial o comercial, o que no tengan relación con la capacidad productiva del predio, que se enrolarán en la segunda serie.

CAROLINA SARAVIA MORALES
DIRECTORA (S)

Oficio N° 1539, de 24.05.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Técnica Tributaria

² Oficio N° 3021 de 2022.

³ Oficio N° 639 de 2017 y Circular N° 15 de 2019.