

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 34 N° 4
(ORD. N° 2647 DE 19.11.2020).**

Determinación de la renta presunta afecta al impuesto de Primera Categoría en el caso de contribuyente que toma en arriendo y explota solo una parte de un bien raíz.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la forma de determinar la renta presunta correspondiente al 10% del avalúo fiscal del bien raíz agrícola en el caso de un contribuyente que toma en arriendo y explota solo una parte del bien raíz y el avalúo fiscal del mismo corresponde a la totalidad del bien raíz.

I ANTECEDENTES

Señala en su presentación que una sociedad agrícola tributa con impuesto de primera categoría en base a renta presunta por la explotación de 8 hectáreas de un predio agrícola que cuenta con una superficie total de 19,4 hectáreas.

Dicha sociedad solicita que, para efectos de la determinación de la base imponible, se le permita considerar la proporción del avalúo fiscal del inmueble en relación a la parte del terreno que efectivamente explota en calidad de arrendatario.

Adjunta a su presentación copia simple del contrato de arrendamiento agrícola y certificado de Avalúo Fiscal simple de la propiedad ubicada en XXXXX.

Al respecto esa Dirección Regional manifiesta que si bien este Servicio impartió instrucciones sobre el régimen de tributación en base a renta presunta en las Circulares N° 37 y N° 39 de 2015 y 2016, respectivamente, no habría un criterio específico relativo a la determinación de la base imponible del impuesto de Primera Categoría, sobre la base de la renta presunta, para el caso de un contribuyente que explota parte de un inmueble agrícola en calidad de arrendatario, por lo que se remite la consulta y sus antecedentes a fin de obtener un pronunciamiento sobre el particular.

II ANÁLISIS

Para determinar la renta presunta en el caso de la actividad agrícola, la letra a) del N° 2 del artículo 34 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) presume de derecho que la renta líquida imponible de los contribuyentes que exploten bienes raíces agrícolas es igual al 10% del avalúo fiscal del predio, vigente al 1° de enero del año en que debe declararse el impuesto.

La determinación de la renta líquida imponible de primera categoría en base a un sistema de presunción de renta tiene como propósito ofrecer a estos contribuyentes una tributación más simple y con una menor carga de obligaciones accesorias, sin perder de vista disminuir los costos de cumplimiento por parte de los contribuyentes, así como los costos de fiscalización por parte de la administración tributaria, teniendo presente que la medición, verificación y fiscalización de la base tributaria en el caso de estos contribuyentes es de mayor complejidad.

En el cumplimiento del propósito y de los objetivos del sistema precedentemente señalados, la ley presume la renta de un predio agrícola, entendiéndolo como un todo, vale decir considerando el avalúo fiscal total del predio sin establecer la posibilidad de proporcionalizarlo, por lo que no corresponde a este Servicio establecer un procedimiento para dichos efectos.

Ahora bien, cabe señalar que conforme a lo dispuesto en el artículo 34 de la LIR, los contribuyentes sujetos al régimen de rentas presuntas pueden optar por pagar el impuesto de primera categoría sobre sus rentas efectivas de acuerdo con contabilidad completa o conforme con el régimen de excepción que la propia norma señala.

Por otra parte y aun cuando no es materia de la consulta, cabe expresar que, de acuerdo con el párrafo segundo del N° 4 del artículo 34 de la LIR, los contribuyentes sujetos al sistema de rentas presuntas que tomen en arrendamiento o que a otro título de mera tenencia exploten el todo o parte de predios agrícolas (entre otros) de contribuyentes que deban tributar sobre su renta efectiva demostrada mediante un balance general según contabilidad completa de acuerdo a la letra A) del artículo 14, o de acuerdo al régimen Pro Pyme de la letra D) del artículo 14, quedarán sujetos a uno de estos regímenes, según corresponda, a contar del 1° de enero del año siguiente a aquel en que concurran tales circunstancias.

Al respecto, consta en la cláusula SEPTIMA del contrato de arriendo del caso sobre el que consulta, lo siguiente: “Para los efectos de lo dispuesto... y setenta y cinco bis del Código Tributario, el arrendador declara que es contribuyente del impuesto de primera categoría determinado sobre la base de renta efectiva determinada por contabilidad completa ...”

Teniendo presente que el contrato de arriendo fue suscrito por la sociedad arrendataria el día 15.07.2019, no podría ésta haberse incorporado al régimen de renta presunta en caso en que con motivo de dicho contrato hubiera recién iniciado actividades. En caso que no se trate del inicio de sus actividades, deberá abandonar el régimen a contar del día 1° de enero del año comercial siguiente a aquel en que ocurra el incumplimiento, vale decir, a contar del 1° de enero del año en curso.

Por lo anterior se solicita a esa Dirección Regional verificar lo señalado y adoptar las medidas pertinentes al caso.

III CONCLUSION

En el cumplimiento del propósito y de los objetivos del régimen de renta presunta, la ley presume la renta de un predio agrícola, entendiéndolo como un todo, vale decir considerando el avalúo fiscal total del predio sin establecer la posibilidad de proporcionalizarlo, por lo que no corresponde a este Servicio establecer un procedimiento para dichos efectos.

De acuerdo al párrafo segundo del N° 4 del artículo 34 de la LIR, los contribuyentes sujetos al sistema de rentas presuntas, que tomen en arrendamiento o que a otro título de mera tenencia exploten el todo o parte de predios agrícolas de contribuyentes que deban tributar sobre su renta efectiva demostrada mediante un balance general o bien de acuerdo al régimen Pro Pyme de la letra D) del artículo 14, quedan sujetos a uno de estos regímenes, según corresponda.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2647 del 19-11-2020
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos