

LEY SOBRE IMPUESTO TERRITORIAL - LEY N° 17.235 – ART. 1 – CIRCULAR N° 15, DE 2019. (ORD. N° 2706, DE 23.11.2020)

Cambio de serie de un bien raíz.

Se ha solicitado a este Servicio confirmar que la suscripción de un contrato de arrendamiento respecto de un bien raíz clasificado actualmente en la segunda serie constituye un antecedente cierto y suficiente para su inclusión en la primera serie.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, la sociedad que representa, que tiene por objeto la explotación agrícola de inmuebles, se dedica a la construcción y operación de huertos para el cultivo de verduras y hortalizas, bajo un modelo de explotación intensiva, sustentable y regenerativa¹, destinando los referidos inmuebles única y exclusivamente a la producción y explotación de productos primarios.

Para desarrollar dicha actividad, la sociedad proyecta celebrar un contrato de arrendamiento de predio rústico, en conformidad a lo dispuesto en el Decreto Ley N° 993 de 1975, cuyo modelo acompaña, respecto de un inmueble que en la actualidad se encuentra incluido en la segunda serie no agrícola como sitio eriazo.

Tas aludir a los artículos 1° y 10, letra d), de la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial y a la Circular N° 15 de 2019, y considerando el referido contrato, señala que se cumplirían los requisitos legales y administrativos establecidos e instruidos en dichas normas para la inclusión del inmueble objeto del contrato arrendamiento en la primera serie.

Por lo anterior, solicita confirmar que la suscripción del contrato de arrendamiento de predio rústico indicado constituye un antecedente cierto y suficiente para que este Servicio realice la inclusión del inmueble objeto del mismo en la primera serie.

II ANÁLISIS

En relación con lo consultado se hace presente que, en primer término, determinar si bien un bien raíz específico puede ser reclasificado en la primera serie como un predio agrícola propiamente tal o como un predio agrícola por asimilación, es una cuestión de hecho que debe ser analizada en la instancia de fiscalización respectiva, no siendo ésta la vía idónea para verificar el cumplimiento efectivo de los requisitos establecidos en el artículo 1° de la Ley sobre Impuesto Territorial, instruidos mediante la Circular N° 15 de 2019².

Sin perjuicio de lo anterior, puede adelantarse que la mera suscripción de un contrato de arrendamiento no es suficiente para acreditar los requisitos legales ante este Servicio.

Lo anterior por cuanto, tratándose de predios agrícolas propiamente tales, deberá acreditarse la destinación preferente a la producción agropecuaria o forestal, requisito que se evalúa conforme a lo instruido en el apartado 3.1. de la Circular N° 15 de 2019, considerando la superficie del predio destinada o apta para la producción agrícola o forestal, el acceso a agua de riego, el giro o actividad económica del propietario, arrendatario, usufructuario o mero tenedor y sus declaraciones de renta, entre otros factores.

Tratándose de predios agrícolas por asimilación, por otra parte, deberá acreditarse la existencia de uno o más establecimientos cuyo fin sea la obtención de productos agropecuarios primarios, vegetales o animales, teniendo en cuenta que, si parte del predio se destina a la transformación o procesamiento de dichos productos o a su comercialización, corresponderá tasar en la segunda serie aquella parte, conforme a lo instruido en la letra b) del apartado 3.1.1. de la citada circular.

¹ Basado en modelos europeos, los huertos se implementan al interior de los barrios para satisfacer localmente las necesidades de alimentos vegetales frescos y saludables, a un precio altamente competitivo y con integración activa de la comunidad.

² Imparte instrucciones sobre modificación de la clasificación de un bien raíz solicitada por un contribuyente (apartado 3).

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente, se informa que:

- 1) El cumplimiento efectivo de los requisitos que determinan que un inmueble sea reclasificado en la primera serie constituye una cuestión de hecho que debe ser analizada en la instancia de fiscalización respectiva, no siendo ésta la vía idónea para ese tipo de determinación.
- 2) Sin perjuicio de lo anterior, la mera suscripción de un contrato de arrendamiento de predio rústico, cuyo modelo acompaña, no constituye un antecedente suficiente para que este Servicio incluya el inmueble en cuestión en la primera serie.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2706, de 23.11.2020
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria