

IMPUESTO TERRITORIAL – LEY N° 17.235 – ART. 1, LETRA A), ART. 8 – CIRCULAR N° 15 DE 2019 - OFICIO N° 639 DE 2017. (ORD. N° 3021, DE 12.10.2022)

Clasificación en la primera serie de bienes raíces agrícolas.

Se ha solicitado a este Servicio confirmar la aplicación del criterio contenido en el Oficio N° 639 de 2017, relacionado con la clasificación de los predios en la primera serie de bienes raíces agrícolas, a su caso particular.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, la TTTTT (universidad) es dueña del 99,99% de las acciones de una sociedad anónima, la que, a su vez, es propietaria de diversos inmuebles¹, clasificados en la segunda serie no agrícola, tasados como sitios eriazos y sujetos a la sobretasa del artículo 8° de la Ley N° 17.235, Ley sobre Impuesto Territorial.

Agrega que los inmuebles fueron adquiridos por la sociedad anónima mediante compra efectuada a la propia universidad en el año 2012, y que esta última los ha utilizado y los utiliza – antes como propietaria y actualmente como mera tenedora – para realizar actividades agrícolas, lo que permite a los alumnos de su facultad de agronomía, que colinda con tales inmuebles, observar las actividades agrícolas que allí se desarrollan y realizar trabajos prácticos.

Aclara que en dichos terrenos no existen construcciones ni edificaciones propias de una universidad (como laboratorios, salas u otras dependencias similares).

Tras referirse a letra A) del artículo 1° de la Ley sobre Impuesto Territorial y al Oficio N° 639 de 2017 de este Servicio, sostiene que el uso único, exclusivo y permanente que se le da a los terrenos es de carácter agrícola, los que cuentan con huertos frutales de cerezos, manzanos, vides, arándanos, olivos y nogales; cultivos tradicionales, como trigo y maíz, además de hortalizas, entre otros, productos que son comercializados en su gran mayoría por la universidad.

Asimismo, señala que los inmuebles cuentan con todos los elementos necesarios para realizar el proceso agropecuario, como el acceso al agua, lugares para acopio de lo producido, entre otros.

Por lo anterior, solicita confirmar la aplicación del criterio establecido en el Oficio N° 639 de 2017, de modo que los inmuebles, en los cuales la universidad realiza exclusivamente actividades de producción agrícola permanente en calidad de mera tenedora y con un manejo productivo que le permite la comercialización de los productos obtenidos, deben ser considerados como bienes raíces agrícolas para efectos de la clasificación del artículo 1° de la Ley sobre Impuesto Territorial.

II ANÁLISIS

El párrafo primero de la letra A) del artículo 1° de la Ley sobre Impuesto Territorial dispone que la primera serie de bienes 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”.

El párrafo segundo de esta misma disposición agrega 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”.

¹ Roles de avalúo AA, BB, CC, DD, EE, FF y GG de la comuna de xx.

Al respecto, la Circular N° 15 de 2019 instruye 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.

La destinación preferente – prosigue la misma circular – 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. Este análisis de rentabilidad considerará, entre otros factores, 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.

Por otra parte, el oficio citado en su presentación², referido a un predio en el que se produce vino con uvas de producción propia y de terceros, en ciertos casos, resuelve, en lo que interesa, lo siguiente:

- a) 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 obtenidos, o en su defecto la subsistencia económica de sus ocupantes.
- b) Los terrenos en los cuales se cultivan vides deben clasificarse como agrícolas, formando parte de dicha actividad las porciones de terreno y construcciones en las que se encuentren emplazadas instalaciones destinadas al almacenaje o conservación de las uvas de propia producción.
- c) Las porciones de terrenos y construcciones con instalaciones destinadas al prensado, fermentación y demás fases posteriores de elaboración del vino, se clasifican como de carácter “industrial”, debiendo enrolarse en la segunda serie no agrícola, asignándoles un número de rol de avalúo distinto, manteniendo en la primera serie agrícola el resto del predio.

Se desprende de lo anterior que el criterio de fondo en base al cual se resolvió en el Oficio N° 639 de 2017 qué parte del predio clasificaba en la primera serie agrícola (letra a) precedente) es precisamente aquel establecido en la Circular N° 15 de 2019, referido anteriormente, criterio que atiende a la situación de hecho del predio que se trate.

Luego, considerando que establecer si un predio es de producción agrícola o forestal o no, es una cuestión de hecho, aquella situación debe ser analizada en la instancia de fiscalización correspondiente – por de pronto, mediante una solicitud efectuada a través del sitio web de este Servicio – en base a los antecedentes que pudiera acompañar el contribuyente y/o recabar este Servicio.

Para estos efectos, cobran especial relevancia antecedentes que demuestren que los predios efectivamente se destinan de forma preferente (o exclusiva) y permanente a la actividad agrícola, tales como: la superficie del predio que se destina a la actividad; si aquélla corresponde a la actividad principal de los predios 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 elementos.

En consecuencia, en la medida que en la instancia correspondiente se compruebe que los predios de los cuales la universidad es mera tenedora se utilizan para la producción agrícola o forestal de forma permanente con un manejo productivo que permita la comercialización de los productos obtenidos, o en su defecto la subsistencia económica de sus ocupantes, aquellos se clasificarán en la primera serie agrícola.

² Oficio N° 639 de 2017.

Finalmente, que la universidad sea mera tenedora de los predios o los alumnos de su facultad de agronomía realicen procesos de observación o trabajos prácticos en los mismos, en nada modifica lo señalado, siempre que se compruebe que concurren los presupuestos legales establecidos en la letra A) del artículo 1° de la Ley sobre Impuesto Territorial, antes referidos.

III CONCLUSIÓN

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

- 1) En la medida que los predios se utilicen para la producción agrícola o forestal de forma permanente con un manejo productivo que permita la comercialización de los productos obtenidos, o en su defecto la subsistencia económica de sus ocupantes, se clasificarán en la primera serie agrícola.

Lo anterior es una cuestión de hecho que debe ser verificada por este Servicio en la instancia de fiscalización correspondiente.

- 2) Que la universidad sea mera tenedora o que sus alumnos realicen procesos de observación o trabajos prácticos vinculados con la actividad agrícola en ellos desarrollada, no obsta a la conclusión precedente, siempre que concurren los presupuestos legales establecidos en la letra A) del artículo 1° de la Ley sobre Impuesto Territorial.

HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 3021, de 12.10.2022
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria