

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 20 N° 1, LETRA B) Y ART. 34  
(ORD. N° 3447 DE 06.12.2021).**

---

**Avalúo fiscal de bien raíz agrícola a considerar para determinar renta presunta en caso que indica.**

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la forma de determinar la renta presunta en el caso que un bien raíz agrícola se explote solo en una parte de un ejercicio comercial.

**I ANTECEDENTES**

De acuerdo con su presentación, un pequeño agricultor que explotaba un bien raíz con animales en engorda, los cuales terminó de vender en su totalidad en mayo 2021, decidió dar en arriendo el bien raíz agrícola a un tercero, a contar de julio, decidiendo tributar según contrato conforme al artículo 14, letra B), de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR).

Luego, consulta si se puede tributar proporcional por los meses efectivos de explotación agrícola, es decir considerar en este caso 5/12 del avalúo fiscal, o deberá hacer término de giro y a la vez inicio de actividades para la actividad de arrendamiento.

**II ANÁLISIS**

En respuesta a sus anteriores consultas sobre la materia<sup>1</sup>, este Servicio resolvió que, en virtud del sistema de “presunción” de renta, la propia ley presume de derecho que la renta proveniente de un bien raíz agrícola equivale al 10% de su avalúo fiscal, entendiendo al bien raíz como un todo. Vale decir, considerando el avalúo fiscal total del rol del bien raíz, sin la posibilidad de proporcionalizarlo cuando sólo una parte del bien raíz agrícola fuere explotado y la otra fuere entregada en arriendo.

Luego, y de acuerdo con dicha jurisprudencia, para determinar la renta presunta de la actividad agrícola se debe considerar el total del avalúo fiscal establecido en el rol del bien raíz agrícola que se encuentre en explotación, ya sea que dicha explotación corresponda al total o solo a una parte del bien raíz.

Distinta es la situación cuando la explotación de un bien raíz agrícola se efectúa solo en un periodo dentro de un mismo ejercicio comercial, como informa en su nueva consulta. En tal situación, si bien la renta presunta se determina aplicando el 10% de presunción sobre el total del rol de avalúo del bien raíz, dicho resultado debe proporcionalizarse en relación con el tiempo en que el bien raíz, total o parcialmente, estuvo efectivamente en explotación.

Luego, si el bien raíz agrícola – según describe en su presentación – fue explotado, total o parcialmente, solo entre enero y mayo del 2021, circunstancia que debe ser formalmente acreditada, la renta presunta a declarar por la explotación del bien raíz agrícola corresponderá a 5/12 de la renta presunta determinada del 10% sobre el total del rol de avalúo del bien raíz. Lo anterior, por cuanto conforme a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 34 de la LIR, vigente a partir del 1° de enero de 2016, la presunción de renta en el caso de la actividad agrícola aplica respecto de la explotación de dichos bienes raíces.

Conforme lo anterior, no será necesario hacer término de giro e inicio de actividades para la actividad de arrendamiento, sin perjuicio de la obligación de dar aviso al Servicio en el formulario 3239, sobre “modificación y actualización de la información”, y, en el año tributario 2022, declarar como contribuyente del impuesto de primera categoría la renta presunta que le corresponda por la explotación del bien raíz, conforme al artículo 34 de la LIR y en la proporción ya analizada.

Asimismo, deberá declarar como contribuyente del impuesto de primera categoría la renta correspondiente a la entrega en arriendo del mismo bien raíz, en los términos dispuestos en la letra b) del N° 1 del artículo 20 de la LIR.

**III CONCLUSIÓN**

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

1) La renta presunta de los bienes raíces agrícolas que son explotados, total o parcialmente, solo durante un periodo dentro de un mismo ejercicio comercial se determina aplicando el 10% de presunción sobre

---

<sup>1</sup> Oficios N° 2647 de 2020 y N° 852 de 2021

el total del rol de avalúo fiscal correspondiente al bien raíz, pero proporcionalizando luego dicho resultado por el período del ejercicio comercial en que fue explotado el bien raíz.

2) En el caso analizado no corresponde efectuar término de giro, debiendo en todo caso el contribuyente dar aviso al Servicio en el formulario 3239, de modificación y actualización de la información, sin perjuicio de declarar y pagar sus impuestos en el año tributario 2022 en la forma indicada en el Análisis.

Saluda a usted,

**FERNANDO BARRAZA LUENGO**  
**DIRECTOR**

Oficio N° 3447 del 06-12-2021  
**Subdirección Normativa**  
Depto. de Impuesto Directos