

IMPUESTO TERRITORIAL – LEY N° 17.235 – CUADRO ANEXO, PÁRRAFO I, LETRA B, N°2 – OFICIO N° 844, DE 2018. (ORD. N° 408, DE 31.01.2019)

Solicita confirmar que predios resultantes de una subdivisión de terrenos mantienen su destino educacional.

Se ha solicitado a este Servicio confirmar que los predios resultantes de la subdivisión de un terreno de una Universidad se benefician con exención de Impuesto Territorial contemplada en el Párrafo I, Letra B), N° 2 del Cuadro Anexo de la Ley sobre Impuesto Territorial.

I ANTECEDENTES

De acuerdo a su presentación, la Universidad XXXX es una Universidad reconocida por el Estado, cuya casa central se ubica en la ciudad de TTTTT

Informa que el terreno donde se emplazaba la Universidad correspondía a un solo lote (lote H) que, a contar del año 1990, y atendido el crecimiento experimentado por la ciudad, se dividió en 3 lotes con las letras I, J y K.

Señala que el año 2005 el lote I se subdividió en nuevos lotes L, M y N, para posteriormente enajenarse el Lote M.

Por su parte, los lotes J y K fueron enrolados separadamente por este Servicio y, a su respecto, se emitieron los giros por contribuciones cuyo cobro motiva esta consulta.

Informa que estos lotes fueron fusionados el año 2012, para volverse a subdividir el año 2013 en lotes numerados del 1 al 8 (este último afecto a utilidad pública, sin asignación de rol). La Universidad ha solicitado permisos de construcción de instalaciones o pabellones en dichos lotes, pero la Municipalidad no los ha otorgado dadas las restricciones del plan regulador.

Agrega que, tras diversas gestiones ante el Municipio, la Dirección de Obras informó que “respecto del campus proyectado... y considerando los Usos de Suelo permitidos por el Plan Regulador en el mencionado terreno, lamento comunicar a ud. que ninguna de las Zonas E7 o E8 permite el equipamiento del tipo Educación, motivo por el cual no podría ser aprobado por esta Dirección de Obras.”¹

Expuesto lo anterior, estima que los giros de cobro de Impuesto Territorial resultan erróneos porque se está desconociendo la exención establecida en el Párrafo I, Letra B), N° 2 del Cuadro Anexo de la Ley sobre Impuesto Territorial, a pesar de cumplir, en su concepto, todos los requisitos exigidos por la norma. En efecto, sostiene que dichos terrenos pertenecen a una Universidad reconocida por el Estado, están destinados al objetivo educacional de la Universidad según su plan de desarrollo y, por último, tales bienes no han generado rentas de ninguna especie.

En definitiva, solicita se confirme que la citada exención favorece los predios ya individualizados por encontrarse destinados a actividades educacionales, de investigación o de extensión. A su parecer, en este caso los acuerdos del consejo de la Universidad para proyectos de construcción deben prevalecer sobre la subdivisión del terreno y por ende que tienen un destino docente. En el mismo sentido, solicita confirmar que la subdivisión de un predio no hace perder la exención antes indicada en la medida que los lotes resultantes no modifiquen su destino educacional, e igualmente la entrega en garantía de los inmuebles para financiamiento de su proyecto universitario es parte inherente de su actividad universitaria.

Por último, solicita se suspenda el cobro de los giros por contribuciones emitidos para los predios en cuestión y que motivan esta consulta, por el término de tres meses, o lo que se estime, oficiando al efecto a Tesorería General de la República.

¹ Oficio Ord. N° 097 de 2015,

II ANÁLISIS

Conforme al Párrafo I, Letra B), N° 2 del Cuadro Anexo de la Ley sobre Impuesto Territorial, se encuentran exentos del 100% del Impuesto Territorial los bienes raíces pertenecientes a Universidades, Institutos Profesionales y Centros de Formación Técnica, reconocidos por el Ministerio de Educación, de carácter público o privado, respecto de los bienes raíces de su propiedad destinados a educación, investigación o extensión, y siempre que no produzcan renta por actividades distintas a dichos objetos.

De acuerdo con el texto anterior, y en lo que interesa al presente análisis, este Servicio ha sistematizado los requisitos de procedencia de la exención en el sentido que los bienes raíces deben cumplir las siguientes condiciones:

- a) Pertenecer a (ser de propiedad de) universidades reconocidas por el Ministerio de Educación de carácter público o privado;
- b) Estar destinados a educación, investigación o extensión; y,
- c) El inmueble no debe producir renta por actividades distintas a dichos objetos.²

Al respecto, y de acuerdo a los antecedentes, la Universidad cumpliría las condiciones a) y c) antes mencionadas, restando determinar si se cumple la condición señalada en la letra b). Esto es, el requisito de estar destinado el inmueble a la educación, investigación o extensión.

Por de pronto, este Servicio ha resuelto que la destinación debe ser “exclusiva”³ y estar los bienes raíces aplicados o señalados a la educación, investigación o extensión, entendiéndose que cumplen esa destinación aquellos que posibiliten o sean necesarios para llevar a cabo alguno de los objetos señalados⁴.

Por otra parte, este Servicio ha interpretado que el requisito de estar destinados los bienes raíces a un determinado fin no se satisface con un mero ejercicio intelectual fundado en documentos, sino que exige “desplegar actual o efectivamente las actividades propias del destino en el bien raíz. De este modo, al menos para los fines de las exenciones de Impuesto Territorial contenidas en el Cuadro Anexo, Párrafo I, letra B), no basta declarar que el bien raíz estará destinado... a la educación, investigación o extensión.”⁵

Luego, se ha restimado procedente solicitar la exención sólo una vez que, aprobado el permiso de construcción por parte del Municipio, se haya iniciado las obras. Lo anterior, en el entendido que la aprobación del permiso de construcción por parte del Municipio y el inicio de las obras, constituye un hito relevante y objetivo en el sentido que las obras están siendo destinadas al cumplimiento del fin exigido por la norma.

En consecuencia, el mero acuerdo del consejo de la Universidad sobre el eventual destino del inmueble en caso alguno le confiere el carácter de estar “actual o efectivamente” destinado a las actividades educacionales, de investigación o de extensión, como tampoco su entrega en garantía para financiar un proyecto universitario.

Con todo, a propósito de los estacionamientos adscritos a un hospital universitario, este Servicio también ha precisado que “las características y ubicación del inmueble en particular, así como las exigencias del plan regulador” son elementos que pueden tornar ciertas dependencias (en ese caso, estacionamientos) como aquellas que posibiliten o sean necesarias para llevar a cabo alguno de los objetos señalados, esto es, educación, investigación o extensión⁶. En este caso, se entendió que los estacionamientos eran necesarios para el funcionamiento del hospital atendido que, en virtud del plan regulador de la comuna, de no haberse considerado cierto número mínimo de estacionamientos, la construcción del hospital no habría sido autorizada en lo absoluto.

² Oficio N° 948 de 2018.

³ Oficio N° 1286 de 2008.

⁴ Oficio N° 1913 de 2009

⁵ Oficio N° 879 de 2016, citado en su presentación.

⁶ Oficio N° 1706 de 2017

Como se aprecia, el requisito que los inmuebles deban estar destinados a la educación, investigación o extensión, ciertamente debe ponderarse con otros elementos que pueden ser determinantes al momento de calificar la procedencia de la exención, como son las características y ubicación del inmueble, así como las exigencias del plan regulador.

Ciertamente las limitaciones del plan regulador o instrumento de planificación urbana que corresponda pueden ser determinantes tanto si establecen exigencias para la construcción de obras (considerar cierto número de estacionamientos, en el ejemplo citado), como si se impiden en lo absoluto construirlas.

Luego, es evidente que el requisito de estar los inmuebles actual y efectivamente destinados a la educación, investigación o extensión; o, al menos, ostentar un permiso de construcción aprobado por parte del Municipio (criterio Oficio N° 879 de 2016) presupone que, de acuerdo al plan regulador o instrumento de planificación urbana que corresponda, no exista regulación alguna que impida a la Universidad llevar a cabo su proyecto educativo.

En el caso analizado y de acuerdo a los antecedentes, es claro que no es posible construir las obras proyectadas por la Universidad en los lotes J y K (ahora lotes 1 a 8) “por limitaciones urbanísticas, que exceden el ámbito de decisiones del contribuyente”⁷.

De hecho, conforme al artículo 48 del Plan Regulador Comunal de TTTT del año 2001, relativo a “zonificaciones”, esos lotes se clasifican como áreas E7 y E8, correspondiendo a áreas de “usos especiales conservados” y de protección “Monumento Nacional YYYY”, respectivamente, estando impedida la Universidad de efectuar construcciones ellas; cuestión que además ha sido reiterada por la Dirección de Obras de la Municipalidad de TTTT para negar los permisos de construcción.

Cabe agregar que los terrenos donde se sitúan los lotes J y K fueron durante un tiempo anexados por el Regimiento de TTTT del Ejército de Chile, restituyéndose a la Universidad en 1998, pero manteniendo severas restricciones de uso.

Por tanto, en la medida que el inmueble pertenezca a la universidad (reconocida por el Ministerio de Educación) y no produzca rentas por actividades distintas a dichos objetos, igualmente procederá la exención atendido que el requisito de estar el inmueble destinado a la educación, investigación o extensión es jurídicamente inexigible, por impedirlo un instrumento de planificación urbana, refrendado por la autoridad correspondiente.

Compete a la unidad correspondiente de este Servicio verificar el cumplimiento de las demás condiciones de procedencia de la exención, así como las restricciones urbanísticas antes descritas, a fin de dejar sin efecto los giros emitidos.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente, dadas las características y ubicación del inmueble, así como las limitaciones urbanísticas, que exceden el ámbito de decisiones del contribuyente, es jurídicamente inexigible el requisito de estar los lotes J y K destinados a la educación, investigación o extensión.

Por tanto, en la medida que el inmueble pertenezca a la universidad (reconocida por el Ministerio de Educación) y no produzca rentas por actividades distintas a dichos objetos, y se mantengan vigentes las limitaciones urbanísticas, procederá reconocer la exención establecida en el Párrafo I, Letra B), N° 2 del Cuadro Anexo de la Ley sobre Impuesto Territorial.

⁷ Aplica doctrina contenida en el Oficio N° 844 de 2018

Compete a la unidad correspondiente de este Servicio verificar el cumplimiento de las demás condiciones de procedencia de la exención, así como las restricciones urbanísticas antes descritas, a fin de dejar sin efecto los giros emitidos.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 408, de 31.01.2019
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria.