

**LEY SOBRE IMPUESTO TERRITORIAL - LEY N° 17.235 - CUADRO ANEXO,
PÁRRAFO I, LETRA B, N° 2 - LEY N° 18.681, ART. 69 - CIRCULAR N° 45, DE 2012
- OFICIO N° 4587, DE 2005. (ORD. N° 879, DE 05.04.2016)**

**SOLICITA SE INTERPRETE ALCANCE DE LA EXENCIÓN DEL IMPUESTO
TERRITORIAL OTORGADA A LAS UNIVERSIDADES.**

Mediante presentación indicada en el antecedente, solicita se interprete el alcance de la expresión “destinados a”, contenida en el Cuadro Anexo, Párrafo I, Letra B, N° 2, de la Ley sobre Impuesto Territorial.

I ANTECEDENTES

En su presentación expone que su cliente es una Universidad que ha recibido donaciones destinadas a financiar la adquisición de bienes raíces que permiten la realización de sus fines educacionales, de investigación y de extensión.

Por circunstancias ajenas a la Universidad, algunos de estos bienes raíces aún no han podido ser completamente habilitados, razón por la cual solicita interpretar si el requisito de destinación que establece la exención del Impuesto Territorial contenida en el Cuadro Anexo, Párrafo I, Letra B, N° 2, de la citada ley, exige la habilitación previa de dicho bien raíz.

La consulta anterior se plantea porque la contribuyente tiene dos terrenos los cuales quiere acoger a la franquicia, ya que estarán destinados a la educación, investigación y/o extensión del estudiantado: sobre uno de los terrenos ya se ha iniciado un proceso de construcción; en el otro, las instalaciones se encuentran en estudio, en tramitación o en aprobación de los permisos correspondientes.

Señala que el artículo 69 de la Ley N° 18.681, dispone que los bienes raíces adquiridos con las donaciones que regula esa norma quedarán afectados a los fines de docencia, investigación y extensión de la institución. Agrega que la Universidad dejó constancia expresa en las escrituras de compra de las bienes raíces que las destinaría a esos fines. Concluye que para beneficiarse de la exención, debe tratarse de una universidad, instituto profesional o centro de formación técnica, de carácter público o privado, que cuente con el reconocimiento del Ministerio de Educación, que el bien raíz de su propiedad esté destinado a la educación, investigación o extensión y que no produzca renta por actividades distintas de las señaladas.

Luego expone que la destinación requerida sólo puede referirse a la finalidad dada a los bienes raíces, sin importar el estado de avance de sus construcciones.

Hace presente que:

- a) Su cliente no realiza otras actividades económicas distintas de su giro exclusivo;
- b) Los bienes raíces forman parte de un único campus educacional;
- c) Fueron adquiridos con recursos provenientes de donaciones reguladas por el artículo 69 de la Ley N° 18.681;
- d) En el contrato de adquisición de los bienes raíces se expresó cuál sería el destino que se les daría; y,
- e) Los proyectos de infraestructura educacionales han sido presentados formalmente al

Ministerio de Educación, por lo que su destinación constaría en los registros de este Servicio.

Analizando los antecedentes expuestos, que dan fe del destino que se les dará a los bienes raíces, estima que debe aplicarse la exención, no obstante que las construcciones aún no estén habilitadas o recepcionadas. Lo contrario significaría imponer un gravamen carente de toda lógica jurídica y económica, en perjuicio de la contribuyente.

II ANÁLISIS

De acuerdo al Cuadro Anexo, Párrafo I, Letra B, N° 2, de la Ley sobre Impuesto Territorial, están exentos del referido impuesto los bienes raíces pertenecientes “a las 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.”

Al respecto, y sin perjuicio de los argumentos de lógica económica o jurídica invocados por el petionario, lo cierto es que la exención referida procede “mientras se cumpla la condición que en cada caso se indica”, lo cual, como ha señalado este Servicio para otras exenciones del mismo Cuadro Anexo, Párrafo I, Letra B, se traduce en “aplicar” el bien raíz al destino relevante o, lo que es lo mismo, que “efectivamente” se ejecuten las actividades propias del destino en cuestión.

Al respecto, resulta esclarecedor lo instruido por este Servicio a propósito de la exención de Impuesto Territorial establecida en el Cuadro Anexo, Párrafo I, letra B), N° 5, que favorece a los templos y sus dependencias “destinados al” servicio de un culto, como asimismo a las habitaciones anexas a tales templos ocupadas por los funcionarios del culto y siempre que no produzcan renta.

En efecto, según instruye la Circular N° 45 de 2012, “el sólo hecho de haber adquirido una propiedad con la intención de destinarla al servicio de un culto, no permite por sí sola otorgar la exención, sino que debe constatarse en la especie que dicha propiedad se encuentra actualmente al servicio de un culto, o bien, que se proyecta en forma cierta y concreta la construcción de un edificio que se destinará en forma exclusiva al servicio de un culto.”

En otras palabras, el requisito de estar destinados los bienes raíces a un determinado fin (esto es, “mientras se cumpla la condición que en cada caso se indica”), 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 la exenciones de Impuesto Territorial contenidas en el Cuadro Anexo, Párrafo I, letra B), no basta declarar que el bien raíz estará destinado, como en el caso del N° 2, a la educación, investigación o extensión ni que su adquisición haya sido financiada con donaciones que, conforme al artículo 69 de la Ley N° 18.681, estaban afectadas a los fines de docencia, investigación y extensión de la institución.

Sin perjuicio de lo anterior, y a propósito de otras exenciones establecidas en el Cuadro Anexo, Párrafo I, Letra B, este Servicio también ha estimado procedente solicitar la exención una vez que, aprobado el permiso de construcción por parte del Municipio, se

hayan iniciado las obras; entendiéndose que ello ocurre una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, según lo señalado en el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

Lo anterior, en el entendido que la aprobación del permiso de construcción por parte del Municipio y el inicio de las obras en los términos indicados, constituye un hito relevante y objetivo en el sentido que las obras están siendo destinadas al cumplimiento del fin exigido por la norma.

En cualquier caso, debe estarse a lo dispuesto en el artículo 1.4.17 de la citada Ordenanza, en el sentido que si el permiso caduca automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso, corresponde dejar sin efecto la exención concedida.

El cumplimiento de las condiciones señaladas es una cuestión de hecho que corresponde verificar a las instancias de fiscalización.

Finalmente, y conforme el criterio expuesto para efectos de acceder a la exención – esto es, tener al menos aprobado el permiso de construcción por parte del Municipio e iniciado las obras, entre otros requisitos copulativos –, el inmueble respecto del cual sólo existen estudios, encontrándose pendientes de tramitación o aprobación los permisos correspondientes, no es susceptible de acogerse a la exención.

III CONCLUSIÓN

a) La exención contemplada en el Cuadro Anexo, Párrafo I, Letra B, N° 2, de la Ley sobre Impuesto Territorial, procede en la medida que el contribuyente acredite, entre otros requisitos, tener al menos aprobado el permiso de construcción por parte del Municipio y haber iniciado las obras, entendiéndose que ello ocurre una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, según lo señalado en el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

b) No procede la exención, por tanto, respecto del inmueble sobre el cual sólo existen estudios, encontrándose pendientes de tramitación o aprobación los permisos correspondientes.

c) Respecto del terreno sobre el cual ya se ha iniciado un proceso de construcción, procedería la exención en los términos y cumpliendo los requisitos señalados en la letra a) precedente.

El cumplimiento de esos requisitos, así como su mantención en el tiempo, es una cuestión de hecho que corresponde verificar a las instancias de fiscalización.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 879, de 05.04.2016
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria.