

CIRCULAR N° 19, DEL 09 DE ABRIL DE 1991

MATERIA: INSTRUCCIONES RESPECTO A LAS NORMAS DE ART. 5 TRANSITORIO, LEY 18.985.

I.- INTRODUCCION

En el Diario Oficial de 28 de Junio de 1990, se publicó la Ley N° 18.985, la que, en general, introdujo un conjunto de modificaciones a la Ley de la Renta y en particular modificó el régimen tributario que afecta a los agricultores.

En relación precisamente al cambio de régimen de los agricultores, se reglamentó, a través del Art.5º transitorio de la ley en referencia, la forma de determinar el valor que no constituirá renta en el caso de la primera enajenación de los predios agrícolas que a contar de la fecha de publicación de la Ley N° 18.985, esto es, el 28 de Junio de 1990, efectúen aquellos contribuyentes que desde el 1º de Enero de 1991, en adelante, deban tributar sobre renta efectiva determinada según contabilidad completa.

A continuación se transcribe dicha disposición legal y se establecen los procedimientos a seguir en aquellos casos en que le corresponda intervenir a este Servicio.

II.- TRANSCRIPCION DE LA DISPOSICION LEGAL EN LA PARTE QUE COMPETE A LA TASACION DE ESTE SERVICIO

" ARTICULO 5º TRANSITORIO.- La primera enajenación de los predios agrícolas que, a contar de la publicación de esta ley en el Diario Oficial, efectúen contribuyentes que desde el 1º de Enero de 1991, en adelante, deban tributar sobre renta efectiva determinada según contabilidad completa, de acuerdo a las reglas del artículo 20, número 1, letra b), de

la Ley sobre Impuesto a la Renta, según el texto introducido por esta ley, se sujetará a las siguientes normas:

- 1.- El valor de enajenación, incluido el reajuste del saldo de precio, tendrá el carácter de ingreso no constitutivo de renta hasta la concurrencia de cualquiera de las siguientes cantidades a elección del contribuyente:
- a) El valor de adquisición del predio respectivo reajustado en el porcentaje de variación experimentado por el índice de precios al consumidor entre el último día del mes anterior a la adquisición y el último día del mes anterior a la enajenación.
 - b) Su avalúo fiscal a la fecha de enajenación.
 - c) El valor comercial del predio determinado según la tasación que, para este sólo efecto, practique el Servicio de Impuestos Internos. El contribuyente podrá reclamar de dicha tasación con arreglo a las normas del artículo 64 del Código Tributario. La norma de esta letra no se aplicará a las enajenaciones que se efectúen con posterioridad a la entrada en vigencia de la primera tasación de los bienes raíces de la primera serie, que se haga con posterioridad a la publicación de esta ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3º de la ley Nº 17.235.
 - d) El valor comercial del predio, incluyendo sólo los bienes que contempla la ley Nº 17.235 determinado por un ingeniero agrónomo, forestal o civil, con, a lo menos, diez años de título profesional. Dicho valor deberá ser aprobado y certificado por una firma auditora registrada en la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras o por una sociedad tasadora de activos, según lo señalado en el número 2 de este artículo."

.....

III.-COMENTARIOS

De conformidad a la disposición transcrita, si el contribuyente opta por alguna de las alternativas señaladas

en las letras b) y c) de la norma en comento, esto es, considerar el avalúo fiscal vigente a la fecha de la solicitud, o bien requerir la tasación comercial a este Servicio, deberá sujetarse al procedimiento que se indica más adelante.

1.- Certificado de avalúo fiscal:

- a) El contribuyente deberá solicitar la certificación correspondiente a la Dirección Regional, utilizando para este efecto el formulario N° 2118.
- b) En el evento de que se trate de la certificación del avalúo de parte de un predio, a la solicitud señalada en el número anterior deberá acompañarse el plano o croquis de la división del predio, con indicación de la cabida total y capacidades de uso potencial del terreno, indicando las superficies parciales respectivas.
- c) El certificado se emitirá considerando el avalúo fiscal vigente a la fecha de la solicitud.
- d) Si la petición comprende la totalidad del predio, se certificará el avalúo fiscal total de la propiedad.
- e) Si la petición es de una parte del predio, se certificará el avalúo total de éste y el correspondiente a las divisiones parciales del predio, considerando el valor de las construcciones a que se refiere el inciso cuarto de la letra A) del artículo 19 de la ley N° 17.235.
- f) En el caso señalado en el numeral anterior, en el certificado se anotará la siguiente leyenda: "Se certifica el avalúo fiscal parcial para el sólo efecto de lo dispuesto en el artículo 59 transitorio de la ley N° 18.985."

2.- Tasación comercial:

Si el contribuyente opta por solicitar la tasación comercial de su predio, deberá sujetarse al siguiente procedimiento:

- a) Solicitar a la Dirección Regional correspondiente dicha tasación utilizando el formulario NQ 2118.
- b) Si solicita la tasación comercial de parte del predio, deberá acompañar un plano o croquis de la división, con indicación de la superficie total de que se trate, y las capacidades de uso potencial del terreno con sus respectivas superficies parciales.
- c) No obstante, y con el objeto de facilitar al máximo el trámite fijado por la ley, el contribuyente podrá acompañar a su solicitud una tasación comercial efectuada por un ingeniero agrónomo, forestal o civil, debidamente firmada ante Notario, con a lo menos los siguientes antecedentes:
- Cabida del predio, superficie edificada y especificaciones de la casa patronal, si correspondiere incluirla en la tasación, y de los otros bienes del activo fijo inmovilizado que sean construcciones, en el caso de predios usados en una actividad agropecuaria.
 - Características viales de los caminos de acceso al predio.
 - Un informe técnico de la calidad de la tierra y su capacidad de uso potencial.
 - Valores de tasación separados por cada bien que contempla la ley 17.235, para efectos de la tasación fiscal.
- d) Considerando los antecedentes técnicos acompañados a la solicitud, corresponderá al Servicio revisar la tasación comercial presentada .
- De no existir diferencias significativas entre los valores registrados en la tasación comercial presentada y la verificación que efectúe el Servicio, se emitirá la correspondiente resolución que fije la tasación comercial de la propiedad. En caso contrario, deberá fundarse el rechazo e informar de ello al solicitante.
- e) Las Direcciones Regionales deberán resolver las solicitudes de tasación comercial en un plazo no superior a 90 días.

3.- Bienes que incluye la tasación fiscal.

Se hace presente que por las disposiciones del artículo 1º de la ley 17.235, tanto en el avalúo fiscal como en la tasación comercial se incluyen, además del terreno, la casa patronal, cuando su valor excede del valor estipulado en el artículo 7º del D.L. Nº 3.256 (D.O. 27.02.80) que fija el monto a excluir del avalúo de las casas patronales. El monto vigente al 01.01.91 de la cuota excluida corresponde a \$ 2.389.905 y debe reajustarse, conforme la disposición legal vigente, en forma semestral según I.P.C.. Si se trata de predios agrícolas en que existan establecimientos cuyo fin sea la obtención de productos agropecuarios primarios, vegetales o animales, incluíra además el valor de estos inmuebles.

IV.- EFECTOS LEGALES DE LA TASACION COMERCIAL

De conformidad a lo prescrito en el artículo 5º transitorio de la ley Nº 18.985, la tasación comercial que efectúa el Servicio de Impuestos Internos no produce efectos inmediatos por cuanto puede ser reclamada por el contribuyente de conformidad a lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario.

Lo anterior significa que el contribuyente que discrepe de la tasación efectuada por el Servicio de Impuestos Internos, podrá reclamar de ella dentro de los 60 días de puesta en su conocimiento, según lo previsto y de acuerdo al procedimiento establecido en el Título II del Libro Tercero del Código Tributario.

Debido a que la norma legal no establece como requisito para optar a esta tasación comercial que exista a esa fecha un compromiso de venta del predio, el Servicio no exigirá ningún documento que acredite tal situación. Asimismo, el contribuyente podrá requerir esta tasación cada vez que la necesite, sujetándose al mismo procedimiento que se indica en esta Circular.

No obstante, el contribuyente a quien se le efectúe la tasación comercial referida podrá contabilizarla, registrando separadamente en el activo la diferencia que resulte con el valor asignado al terreno y a los bienes que comprende la Ley 17.235 en el inventario inicial, con abono

a una cuenta especial de patrimonio, sin efecto en el resultado tributario de la actividad. Los mencionados valores podrán reajustarse anualmente con los mismos porcentajes de corrección del artículo 41 de la Ley de la Renta que corresponde al activo fijo y al capital propio o los aumentos de él, respectivamente. Cuando se realice la venta del predio, el contribuyente podrá utilizar esta tasación reajustada para los fines del artículo 5° transitorio de la ley N° 18.985, previa autorización del Servicio de Impuestos Internos, o bien, solicitar una nueva tasación comercial.

Saluda a Ud.



DIRECTOR

DISTRIBUCION:

- AL PERSONAL
- AL BOLETIN
- AL DIARIO OFICIAL