

OFICIO N° 1.182, DE 2019. EL LEASING Y EL CRÉDITO DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS

RULING N° 1,182, OF 2019. LEASING AND CREDIT FOR CONSTRUCTION COMPANIES

Sebastián San Martín Rodríguez*

RESUMEN: Comentario del Oficio N°1.182, de 2019, donde el SII trata el beneficio que permite utilizar el impuesto territorial contra el impuesto de primera categoría. Se revisa el cambio de una visión fragmentada del leasing a una unitaria, en la que el SII comprende las implicancias de que sea un negocio complejo, en el cual varios contratos se entrelazan de principio a fin. Así, quien financie una construcción a través de un leasing calificará como inmobiliaria, teniendo derecho al crédito del impuesto territorial por períodos más extensos que el resto de las inmobiliarias y constructoras que, normalmente, dada la estructura de sus negocios, tienen derecho a él por tiempos más acotados.

Palabras Clave: Leasing, crédito por impuesto territorial, impuesto de primera categoría.

ABSTRACT:

Commentary on Official Letter No. 1,182, of 2019, where the SII addresses the benefit that allows the territorial tax to be used against the first category tax. The change from a fragmented view of leasing to a unitary one is reviewed, in which the SII understands the implications of it being a complex business, in which several contracts are intertwined from beginning to end. Thus, whoever finances a construction through leasing will qualify as a real estate agent, having the right to the land tax credit for longer periods than the rest of the real estate and construction companies that, normally, given the structure of their businesses, are entitled to it for shorter times.

Keywords: leasing, credit for construction companies, first category tax.

1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo es un comentario sobre el Oficio N°1.182 de 2019, del Servicio de Impuestos Internos, donde se revisa el beneficio tributario del artículo 20 N°1 letra c) de la Ley sobre Impuesto a la Renta, que establece que las empresas constructoras o inmobiliarias, pueden utilizar el impuesto territorial pagado por los bienes inmuebles que construyan o manden a construir para una venta posterior, como crédito en contra del impuesto de primera

* Abogado, licenciado en ciencias jurídicas, Universidad de la Frontera, abogado litigante en estudio jurídico Abosur Ltda., correo electrónico ssanmartin.abogado@gmail.com. Recibido el 1 de mayo de 2024, aceptado el 15 de julio de 2024.

categoría, refiriéndose en particular a la procedencia del derecho en el caso en el que el financista manda a construir el bien que entregará en arrendamiento con opción de compra.

Este beneficio tributario, en sus inicios, cubría un espectro de contribuyentes bastante amplio, en el sentido de que cualquiera podía utilizarlo. Posteriormente, el legislador, a través de distintas instancias, fue restringiendo su uso, para finalmente dirigirlo a tres tipos de contribuyentes, encontrándose aquellos que se dedican al área de la agricultura, aquellos que no declaran su renta efectiva mediante contabilidad completa, y dan en arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal bienes raíces -acreditando las rentas a través de contrato- con el requisito que no pueden arrendarle a algún relacionado y, finalmente, a las empresas inmobiliarias o constructoras que construyan o manden a construir. Este último contribuyente es el que interesa para este comentario.

Ya que se consulta al Servicio de Impuestos Internos, si un contribuyente, que, en principio, no realiza ninguna actividad relacionada con la construcción, tiene derecho a utilizar este crédito establecido para las empresas constructoras o inmobiliarias, por haber celebrado un contrato de leasing en el cual financia la adquisición de un terreno y la construcción de un edificio para su venta posterior.

La relevancia del Oficio N°1.182, de 2019, radica principalmente en que existe una variación de la visión que tenía el Servicio de Impuestos Internos respecto del contrato de leasing, dado que anteriormente lo entendía como un simple “contrato de arrendamiento de bienes”¹ o como una “operación mercantil de financiamiento compleja compuesta de tres contratos diversos”² siendo estos, el arrendamiento, la opción de compra y la compraventa y ahora, finalmente, ve al leasing como un negocio único e integral, en el cual los efectos jurídicos de todos los contratos que lo componen están entrelazados.

Es decir, antes de este oficio, el Servicio de Impuestos Internos tendía a limitarse a sostener que el contrato de leasing es “jurídicamente un contrato de arrendamiento de un bien corporal mueble, toda vez que en la especie concurren los elementos esenciales de este tipo de convención y, durante su vigencia, la especie permanece en dominio del arrendador en su activo inmovilizado”³. También tendía a señalar que “este tipo de contrato se ha asimilado al contrato de arrendamiento y, en virtud de ello, la empresa de leasing, como arrendadora, entrega al arrendatario el uso y goce de un bien por un plazo estipulado de común acuerdo, pagando este último una renta determinada por dicho uso y goce. Al final del período de arrendamiento el arrendatario tiene la opción de adquirir dicho bien, conjuntamente con el pago de la última cuota, o bien, restituirlo al arrendador si no se interesa en comprarlo”⁴.

El cambio de visión, en el que evalúa el leasing como un negocio complejo, en el que varios contratos tienen una finalidad común que, en este caso incluyen la adquisición del terreno y el encargo de la construcción. Como se detallará más adelante, esto implica que cualquier persona, ya sea natural o jurídica, puede calificar como inmobiliaria al asumir los riesgos adicionales a los usuales del contrato de leasing y, en el caso particular, mandar a

¹ Oficio SII N° 3.420, de 1999.

² Oficio SII N° 4.639, de 1999.

³ Oficio SII N° 7.950, de 1978.

⁴ Oficio SII N° 3.747, de 1999.

construir el bien que entregará en arrendamiento con opción de compra, con lo que será beneficiario del crédito establecido en el artículo 20 N°1 letra c) de la Ley sobre Impuesto a la Renta. Es interesante que estas personas puedan utilizar este crédito por períodos más extensos en comparación con otras constructoras o inmobiliarias que, debido a la estructura de su negocio, lo utilizan en tiempos más cortos.

En materia de impuesto a la renta se considera que, si un bien es adquirido para ser enajenado, se califica como activo realizable y, en consecuencia, lo que se paga solo se recupera como costo al momento de la enajenación. En cambio, los bienes que son adquiridos para ser usados por su dueño se califican como activo inmovilizado y, por lo mismo, comienzan a ser depreciados cuando ellos se utilizan en el negocio respectivo. En el caso del leasing, se interpretó que los bienes entregados en arrendamiento con opción de compra deben ser depreciados por su dueño cuando son entregados en arrendamiento⁵.

En cambio, respecto del mismo contrato, ahora para efectos del impuesto al valor agregado (IVA), no es inusual que el Servicio de Impuestos Internos considere que, debido a que los bienes, en definitiva, se adquieren para ser vendidos, el dueño se considera habitual y, en consecuencia, afecto al IVA⁶.

Esta diferencia en las calificaciones para efectos del impuesto a la renta y del IVA podrían haber llevado a concluir que primaba la adquisición para su uso, que es lo que se dijo para la depreciación, sin tener en cuenta que la utilización durante la fase de arrendamiento es solo una de las etapas del negocio. Por lo mismo, es importante el oficio comentado, debido a que proporciona seguridad jurídica ante circunstancias de difícil calificación.

Dicho eso, este comentario se limitará a desarrollar la interacción entre impuesto a la renta y el impuesto territorial pagado cuando una persona, ya sea natural o jurídica, utiliza el leasing como un financiamiento estructurado en una actividad inmobiliaria, de manera que no se abordará el tema respecto del impuesto al valor agregado.

Se hace presente al lector que, para efectos de una mejor comprensión de la figura del leasing, en el desarrollo del presente comentario se explicará cómo usualmente operan los contratos de leasing, junto con cuál es su tratamiento tributario normal.

2. ANTECEDENTES GENERALES DEL CASO INDICADO

Se consulta al Servicio de Impuestos Internos, si un contribuyente, en este caso un banco, mantenía el derecho a usar el impuesto territorial pagado como crédito contra el impuesto de primera categoría, en el contexto de un contrato de arrendamiento con opción de compra.

Debido a que, antes de la aprobación de las reformas tributarias contenidas en la Ley N° 20.780⁷ y Ley N° 20.899⁸, y ante la existencia de una propuesta que modificaría el uso del impuesto territorial, las partes del contrato, acordaron por escritura pública de fecha 1 de septiembre de 2014 modificar la cláusula sexta para establecer que correspondería al banco

⁵ Oficio SII N° 7.950, de 1978 y Oficio SII N° 6.365, de 1979.

⁶ Oficio SII N° 2.732, de 1998 y Oficio SII N° 119, de 2021.

⁷ Ley N° 20.780, de 2014.

⁸ Ley N° 20.899, de 2016.

pagar el impuesto territorial o contribuciones de bienes raíces del inmueble arrendado, siempre que las disposiciones legales o administrativas mantengan el beneficio tributario de utilizar dicho impuesto como crédito contra el impuesto de primera categoría. En caso de que el banco pierda dicho beneficio, debido a cambios en la legislación tributaria, correspondería a la arrendataria (fundación) el pago del impuesto territorial.

De lo mencionado anteriormente, a juicio del consultante el contrato de arrendamiento con opción de compra de la propiedad califica en la norma especial establecida en la Ley sobre Impuesto a la Renta en su artículo 20 N° 1 letra c), que señala lo siguiente: “Las empresas constructoras e inmobiliarias por los inmuebles que construyan o manden construir para su venta posterior, podrán imputar al impuesto de este párrafo el impuesto territorial pagado desde la fecha de la recepción definitiva de las obras de edificación, aplicándose las normas de los dos últimos párrafos de la letra a) de este número”⁹. Por lo cual tiene el derecho a usar contra el impuesto de primera categoría el impuesto territorial pagado.

Por su parte, el Servicio de Impuestos Internos, al realizar el análisis expone que, antes de las reformas tributarias, ciertos contribuyentes tenían derecho a rebajar el impuesto territorial pagado contra el impuesto de primera categoría, entre los que se encontraban aquellos que arrendaban bienes raíces no agrícolas y obtenían una renta de arrendamiento superior al 11% del avalúo fiscal de los bienes, así como las sociedades anónimas que poseían o explotaban bienes raíces no agrícolas. Además, las empresas constructoras e inmobiliarias que eran dueñas del inmueble donde construían tenían derecho a utilizar el impuesto territorial pagado como crédito desde la recepción definitiva de las obras de edificación.

A su vez, menciona el Servicio de Impuestos Internos que, si bien con la Ley N° 20.780 y la Ley N° 20.899 se incorporaron limitaciones a este beneficio tributario, este se mantuvo para las empresas constructoras e inmobiliarias por los inmuebles que construyan o manden construir para su venta posterior. Así las cosas, el Servicio de Impuestos Internos indica que para que el banco pueda utilizar el impuesto territorial pagado como crédito contra el impuesto de primera categoría, debe cumplir los siguientes requisitos:

- Calificar como empresa constructora o inmobiliaria.
- Haber mandado a construir el inmueble para su venta posterior.
- Existir una recepción definitiva de obras de edificación según lo establecido en el artículo 144 del D.F.L. N° 458 del año 1976, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

En relación con el primer requisito, el Servicio de Impuestos Internos indica que el concepto de empresa constructora o inmobiliaria comprende la actividad económica ejercida por el contribuyente, y no necesariamente a un giro declarado en particular por una empresa. Esto se debe a que la limitación del crédito se estableció para no afectar la actividad de la construcción, permitiendo que las empresas que construyen inmuebles para la venta puedan seguir rebajando el impuesto territorial pagado por dichos inmuebles contra el impuesto de primera categoría.

⁹ Decreto Ley N° 824, de 1974, de 1974.

En cuanto al segundo requisito, se establece que el contrato de arrendamiento con opción de compra debe demostrar que el banco adquirió y financió la construcción del inmueble para su posterior venta. Se señala que la figura del leasing corresponde a un único contrato, cuya renta se vincula en su totalidad con la transferencia de la propiedad objeto del mismo. Por lo tanto, el banco puede deducir el crédito incluso durante el período de arrendamiento y no solo en el ejercicio de la venta.

Respecto del tercer requisito se menciona que deberá ser probado mediante el certificado de recepción definitiva de obras de edificación.

Finalmente, el Servicio de Impuestos Internos concluye que, del análisis expuesto, se confirma el criterio consultado, en cuanto el banco califica como empresa constructora o inmobiliaria, según lo establecido en la norma especial del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta. Por lo tanto, tiene derecho a utilizar el impuesto territorial pagado como crédito contra el impuesto de primera categoría en relación al inmueble objeto del contrato de arrendamiento con opción de compra.

Sin embargo, el banco debe realizar los ajustes correspondientes para que este crédito sea imputado o rebajado únicamente del impuesto de primera categoría que afecta a las rentas provenientes del inmueble, siguiendo las instrucciones de la Circular N° 37, de 2015. Es importante tener en cuenta que se podrá utilizar como crédito el impuesto territorial pagado durante toda la vigencia del contrato de leasing, incluso durante los períodos de arrendamiento, ya que el leasing es considerado como un único contrato vinculado a la transferencia de propiedad.

3. LEASING

La figura de leasing como tal, no se encuentra definida en nuestro sistema legal, ya en 1990 Antonio Ortúzar expuso en su obra *El contrato de leasing*, que no existían normas propias que se apliquen de un modo orgánico al leasing¹⁰. Hoy 33 años después vemos que aquello aún no ha ocurrido¹¹, por lo anterior se puede encontrar diversidad de definiciones o descripciones del leasing que han realizado distintos organismos o personas, sin que exista una unificación sobre éste, pese a tener “desde hace mucho tiempo un reconocimiento legal y jurisprudencial, aún él es para el derecho civil un contrato innominado, es decir todavía carece de una regulación establecida en la ley”¹².

Así en 1988 la circular N° 2.392 de la Ex-Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras¹³ lo definió como «un contrato en virtud del cual una de las partes, denominada “empresa de leasing”, adquiere a solicitud de la otra, denominada “arrendatario” bienes de

¹⁰ ORTÚZAR SOLAR (1990) p. 33.

¹¹ Sin embargo, podemos visualizar una especie de reconocimiento de esta figura a propósito de la ley 19.281, que establece normas para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa mal llamada leasing habitacional.

¹² VERGARA QUEZADA (2023) p. 44.

¹³ Hoy en día, Comisión para el Mercado Financiero.

capital para el uso de este último, a cambio de pagos que recibirá, por un plazo determinado, pudiendo el arrendatario ejercer al fin del periodo una opción de compra»¹⁴.

Hoy día, la Comisión para el Mercado Financiero en su página web, a través de su portal de educación financiera, lo describe como “un contrato de arriendo de equipos mobiliarios (por ejemplo, vehículos) e inmobiliarios (por ejemplo, oficinas) por parte de una empresa especializada, la que de inmediato se lo arrienda a un cliente que se compromete a comprar lo que haya arrendado en la fecha de término del contrato”¹⁵.

En ambas definiciones, tratan al leasing como un contrato, lo mismo ocurre en las definiciones de nuestra doctrina¹⁶.

Sin embargo, parte de la doctrina moderna propone una perspectiva del leasing como un negocio¹⁷. Esta visión no se aborda desde la teoría del negocio jurídico, sino más bien desde un enfoque común o coloquial. En este contexto, una persona, con el objetivo de lograr ciertos fines económicos, recurre a diversos tipos de contratos que, entrelazados, alcanzan dichos propósitos.

Esta misma perspectiva la encontramos en un autor nacional, Ricardo López Sandoval, quien sin describirlo como un negocio, define al leasing como “una operación financiera mediante la cual la empresa de leasing adquiere de un fabricante o proveedor, ciertos bienes de capital productivo, elegidos por un usuario determinado, con la finalidad de ceder su uso, por un plazo convenido, a este último, mediante un pago periódico y facultándolo para optar, al término del mismo, por la compra de los bienes a un precio predeterminado, por la renovación del uso bajo otras condiciones, por la devolución de los bienes u otra opción que se estipule”¹⁸.

En este mismo sentido lo expone Javier Campos Caro a propósito del leasing financiero en su memoria para optar al grado de licenciado en ciencias jurídicas de la Universidad de Chile, describiéndolo como “una operación o negocio complejo y unitario en el que se fusionan un grupo de actos y contratos vinculados y coordinados para lograr un objetivo económico común”¹⁹.

¹⁴ ABELIUK MANASEVICH (2009) p. 109.

¹⁵ CMF (sin fecha).

¹⁶ El contrato de leasing es definido por Antonio Ortúzar Solar, como “el contrato en cuya virtud una empresa de leasing da en arrendamiento un bien determinado que ha elegido un usuario y que ésta adquiere para tal propósito, obligándose el arrendatario a pagar un canon periódico, por un tiempo determinado e irrevocable, en que ha asumido el arrendatario todos los riesgos y gastos de conservación de la cosa durante la vigencia del contrato y estándole permitido a su finalización optar por su adquisición a un precio predeterminado, renovar el contrato en las condiciones que se acordaren o restituir el bien”. ORTÚZAR SOLAR (1990) p. 22.

¹⁷ En palabras de Ricardo Luis Lorenzetti, quien señala “La costumbre muestra que la idea de "negocio" (en su acepción común y no referida a la teoría del negocio jurídico) es más amplia que la de "contrato". Cuando se quiere hacer un "negocio" se utiliza a los "contratos" como instrumentos, agrupándolos de modo tal que produzcan el efecto deseado”. LORENZETTI RICARDO (2001) pp.38-39.

¹⁸ SANDOVAL LÓPEZ (2010) Tomo III Vol. 2 p. 111.

¹⁹ CAMPOS CARO (2013), p. 15.

Esta nueva mirada es la que se encuentra plasmada en el Oficio N° 1.182, de 2019, objeto de este comentario, pese a que se describe como un *contrato único*, se entiende que en él desarrolla un negocio, señalando que el ánimo que guía la adquisición de los bienes es su reventa, agregando que la renta pagada por concepto de arrendamiento, se vincula en su totalidad con la transferencia de la propiedad del objeto mismo, existiendo una unidad entre la adquisición-arrendamiento-opción de compra-compraventa del bien.

Ahora bien, de lo expuesto, se puede vislumbrar que comúnmente se tiende a reducir el leasing sólo a su aspecto de financiamiento, describiéndolo como “un sistema mediante el cual las empresas pueden financiar la adquisición de bienes de capital productivo, de aquellos que conservan su integridad y valor comercial no obstante el uso de que son objeto y no de materias primas u otras que se transforman mediante procesos industriales”²⁰. o en otras palabras como “una herramienta que permite a todo el conjunto de empresas e instituciones, públicas y privadas, la financiación para la adquisición de bienes de capital, mediante un contrato de arrendamiento financiero, que establece el pago de cuotas periódicas a un plazo determinado, a cuyo término el beneficiario puede hacer uso de una opción de compra para quedarse con el bien financiado”²¹.

Sin embargo, el leasing no es sólo un financiamiento, ya que sus aspectos jurídicos y tributarios son más amplios. Al revisar el ciclo completo que pueden tener este tipo de acuerdos, es posible apreciar que el financista, al minimizar el riesgo mediante la separación del bien arrendado de los demás bienes del arrendatario, asume derechos, obligaciones, cargas y privilegios propios del dominio del bien.

Con el objetivo de evidenciar lo expuesto, se concibe que el leasing está compuesto por cuatro pasos o etapas que se desarrollan en el tiempo. Estos se indican a continuación:

Paso 1. La necesidad

Una empresa puede determinar que, por las actuales necesidades de su negocio, requiere actualizar la tecnología de sus bienes, adquirir nuevos para una expansión o para la realización del negocio en sí²². El bien que se desea adquirir puede ser mueble o inmueble. Una vez identificado los bienes, concurrirá ante un financista -la empresa de leasing- para efectuar el respectivo contrato. En el caso de los bancos, las instrucciones de la Comisión para el Mercado Financiero expresamente imponen a esas instituciones que las adquisiciones se hagan a solicitud del cliente²³.

Paso 2. Propuesta y contrato

En esta etapa, se negocia con la empresa de leasing “el soporte financiero consistente en saber que los bienes serán adquiridos por ésta, con la contraprestación, a su cargo, de comprometerse a tomarlos en arrendamiento por un determinado periodo”²⁴, en este sentido, se ejecuta el contrato en el cual la sociedad de leasing a petición del cliente adquiere de un

²⁰ SANDOVAL LÓPEZ (2010) Tomo III Vol. 2 p. 103.

²¹ LÓPEZ PIZARRO (2016) p. 6.

²² CARMONA GALLO (1979) p. 11.

²³ CMF (sin fecha).

²⁴ CARMONA GALLO (1979) p. 11.

tercero el bien o los bienes para dárselos en arrendamiento mediante la contraprestación del pago de una renta periódica, con la opción de adquirir dichos bienes bajo ciertas condiciones, se caracteriza este contrato por ser inmodificable o irrevocable por parte del arrendatario, “pues para la sociedad de leasing es decisiva la seguridad sobre la vigencia de dicho plazo para la determinación del precio”²⁵.

En esta etapa, una de las cargas que asume el financista al adquirir el bien y que nunca se menciona al describir este tipo de negocios, es la gestión de riesgos, que puede manifestarse de diversas formas, como la posibilidad de insolvencia por parte del arrendatario. El incumplimiento en los pagos podría tener repercusiones significativas en la estabilidad financiera del financista, ya que la recuperación de activos en casos de insolvencia tiende a ser un proceso complejo y oneroso, con el valor del activo disminuyendo a lo largo de su uso. Además, la falta de pago del seguro por parte del arrendatario agrega una capa adicional de complejidad, generando problemas como la ausencia de cobertura suficiente ante posibles daños, pérdidas o responsabilidades.

Paso 3. Adquisición y entrega de arrendamiento

Luego de haber llegado a un acuerdo con la empresa de leasing, ésta procede a adquirir el bien de capital productivo que se solicitó comprar, por el usuario contratante.

Para los efectos de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), el financista como dueño del bien es considerado como arrendador y el usuario como arrendatario.

A su vez como se indicó al principio de este comentario, el bien para efectos de la LIR, pasa a formar parte del activo inmovilizado de su dueño, pudiendo este depreciarlo y luego aplicar la respectiva corrección monetaria.

Posteriormente, el financista procederá a realizar la entrega del bien al usuario contratante, quien comenzará a hacer uso del mismo de acuerdo con lo estipulado en el contrato. Como contraprestación, el usuario debe comenzar a pagar mensualmente las cuotas por concepto de arrendamiento, estas cuotas serán consideradas como gasto para producir renta.

Lo anterior se desarrollará con precisión cuando veamos la aplicación de estos pasos en el contrato que fue utilizado en el caso que fue objeto de consulta al Servicio.

Cabe destacar, que, en muchos contratos de leasing que se celebran actualmente se suele pactar que la primera o la última cuota sea más alta que las demás, lo que comúnmente se le denomina “cuotón”, que equivaldría a un pie en un contrato de compraventa de un inmueble.

En este sentido, el Servicio de Impuestos Internos, a través del Oficio N° 3.338, de 2009, ha dado una interpretación no muy afortunada, respecto del tratamiento de esta cuota más alta, debido a que no existe norma que respalde dicho tratamiento²⁶, ya que entiende que el pago de dicha cuota, “corresponde al pago anticipado de las rentas de arrendamiento del

²⁵ *Ídem*.

²⁶ Si fuera un gasto de organización o puesta en marcha, se podría optar por rebajarlo de uno a seis períodos.

inmueble objeto del contrato, y en tal sentido se encuentra sujeto a amortización en el período de duración del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes”²⁷.

Posteriormente indicó que, si, “dicha cuota inicial es imputable al valor o precio de ejercicio de la opción de compra del inmueble según los términos del contrato, en cuyo caso dicha cantidad tendrá el tratamiento tributario de un activo por corresponder a una cantidad imputable al valor o costo de adquisición de un bien raíz afecto a las normas del artículo 41 N° 2, de la LIR”²⁸.

Concluyendo, el Servicio de Impuestos Internos entiende que, si en el contrato de arriendo con opción de compra no se estipula nada sobre la cuota más alta, se entenderá como un pago anticipado de las rentas de arrendamiento las cuales deberán ser amortizadas durante la vigencia del contrato y en el caso que se especifique que la cuota más alta corresponde al valor o precio del ejercicio de la opción de compra, se entenderá que dicho valor corresponde al costo de adquisición del bien. El problema de esto, es que no existe regla alguna que permita llegar a esta conclusión por parte del Servicio, ya que a la luz de lo dispuesto en el artículo 31 N° 9 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, si esta cuota más alta, fuera considerada como un gasto de puesta en marcha, el contribuyente podrá optar por rebajarlo entre uno a seis ejercicios comerciales contados desde que se generaron dichos gastos o desde el año en que la empresa comience a generar dichos ingresos de su actividad principal, siempre y cuando este hecho fuese posterior a la fecha en que se originó el gasto, es decir no existe regla que disponga que algún gasto deba ser amortizado en la duración de un contrato.

Paso 4. Cumplimiento del plazo o ejecución de las opciones

Al respecto, la doctrina ha señalado que en este “último acto o etapa del contrato de leasing, queda supeditada totalmente al usuario o arrendatario, ya que este puede simplemente terminar el contrato de arrendamiento, prorrogarlo con nuevas condiciones o en definitiva utilizar la opción de compra estipulada en el contrato”²⁹ para incorporarlo a su patrimonio por un valor o cuota ya definido en el contrato.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS PASOS DEL CONTRATO DE LEASING EXPUESTO EN EL OFICIO N.º 1.182 DEL AÑO 2019.

4.1. La necesidad

La fundación, en ese entonces requiere contar con un espacio físico para desarrollar su posterior labor como universidad, para esto identificó un bien inmueble en específico que necesitaba adquirir.

4.2. Propuesta y contrato

La fundación (universidad) concurre al financista (banco) a fin de solicitarle que éste adquiera el bien inmueble que necesita para desarrollar su actividad, además, requiere que financie la construcción de un edificio en el terreno para fines de educación superior. Lo

²⁷ Oficio SII N° 3.338, de 2009.

²⁸ *Ídem*.

²⁹ CARMONA GALLO (1979) pp. 11-12.

anterior, con el único y exclusivo objeto que se lo dé en arrendamiento por un período de tiempo, “reconociéndosele al usuario la facultad de adquirir el dominio del bien, en una época estipulada, pagando el precio preestablecido, en el cual se consideran, en parte, los pagos realizados como renta de arrendamiento”³⁰, ante lo cual celebran el contrato de leasing.

Es necesario precisar que, en este caso, como el financista era un banco, para poder realizar este tipo de contratos u operaciones, que en ciertos aspectos se desvían de su giro habitual, deben efectuarlas a través de sus sociedades filiales o cumpliendo con las instrucciones pertinentes emitidas por la autoridad financiera³¹.

Para el caso en específico, el banco debió solicitar a la autoridad financiera que a través de una resolución de carácter general autorizara la complementación de su giro para llevar a cabo este tipo de contratos³². Actualmente esta disposición fue modificada luego de la dictación de la Ley 21.130³³, en la cual se puso término a la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, traspasando sus funciones y atribuciones en el ámbito bancario a la Comisión para el Mercado Financiero, hoy en día la norma dispone que la mencionada comisión deberá establecer, mediante normas de carácter general, las condiciones del ejercicio de los referidos giros.

En este punto el banco como financista asume la carga de gestionar los riesgos asociados con la realización de negocios complejos, como la adquisición y financiamiento de construcciones. En este escenario, el contribuyente se encuentra expuesto a diversas incertidumbres que abarcan desde las fluctuaciones del mercado inmobiliario hasta los riesgos inherentes al desarrollo del proyecto, desde la selección del terreno hasta su conclusión exitosa. Además, existe la posibilidad de enfrentar cambios en las condiciones económicas que podrían afectar la capacidad del arrendatario para cumplir con sus obligaciones financieras. Asimismo, el contribuyente, en calidad de entidad financiera, enfrenta riesgos específicos vinculados a la construcción, tales como posibles retrasos, costos imprevistos y problemas de calidad.

4.3. Adquisición y entrega de arrendamiento

El financista (banco) compra el bien inmueble y financia la construcción del edificio que, según lo expuesto en el oficio, sería la fundación (universidad) quien debía contratar a la empresa constructora, que llevará a cabo la construcción.

Como se señaló anteriormente, para los efectos tributarios de la Ley sobre Impuesto a la Renta, el financista es considerado como arrendador, de tal forma que el bien adquirido y el financiamiento de la construcción serán clasificados como un bien del activo fijo o

³⁰ SANDOVAL LÓPEZ (2010), Tomo III, Volumen 2. p. 108.

³¹ Si bien el banco asume muchas de las obligaciones de un arrendador, se encuentra obligado a subcontratar el cumplimiento de ellas con terceros. CMF (sin fecha).

³² De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 70 del Decreto con Fuerza de Ley N° 3, de Hacienda, de 1997.

³³ Ley N° 21.130, de 2019.

inmovilizado, motivo por el cual se encontrará sujeto a la depreciación³⁴ y corrección monetaria³⁵.

Respecto a la depreciación, este contribuyente puede aplicar la depreciación normal o acelerada.

Previo a explicar brevemente cada una, se hace presente que, para el caso en particular, no puede depreciarse el terreno adquirido ya que este no es susceptible de depreciación³⁶ debido a que “los terrenos no están sujetos a depreciación, por considerarse que no están sujetos a desgaste o agotamiento durante su uso o empleo”³⁷.

Ahora bien, una vez que esté construido el bien inmueble -establecimiento universitario-, el financista, podrá optar por aplicar la depreciación, para que este proceso sea efectivo mientras dure el contrato de leasing, es necesario que se separe el valor que corresponde al terreno y el valor que corresponde al bien inmueble construido, luego se deberá observar la tabla de depreciación o de vida útil determinada por el Servicio³⁸, a fin de verificar la cantidad de años que se asignan como vida útil para cada activo allí señalado. hecho lo anterior el contribuyente, para el caso en particular, puede optar entre:

A) Depreciación normal o Lineal: para realizar este tipo de depreciación debe dividirse el valor del activo (inmueble construido) entre los años de vida útil que contiene la tabla de depreciación³⁹.

B) Depreciación Acelerada: esta depreciación tiene por objeto aumentar la cuota anual de depreciación a fin de reducir a un tercio los años de vida útil⁴⁰, esto está contenido en la tabla de depreciación ya mencionada. La operativa es la misma que la anterior.

En ambas, el resultado será el valor que el contribuyente podrá deducir anualmente en su contabilidad como gasto necesario para generar renta y el valor del bien, luego de descontar la cuota de depreciación que fue a gasto, se deberá reajustar al 31 de diciembre conforme a lo dispuesto en el 41 de la Ley sobre Impuesto a la Renta y así sucesivamente, es decir al año siguiente se toma el valor del bien reajustado al año anterior y se rebaja la cuota de depreciación correspondiente y luego se vuelve a reajustar el valor del bien, misma operación se realiza por la cantidad de años que tenga como vida útil.

A su vez, respecto del usuario (Fundación) para efectos del impuesto a la renta es, como se dijo, considerado como arrendatario.

³⁴ La depreciación representa la pérdida de valor de los bienes físicos del activo inmovilizado debido a su desgaste por su uso.

³⁵ Método por el cual un bien o servicio mantiene su valor en el tiempo, mediante un reajuste.

³⁶ Oficio SII N° 1.190, de 1997.

³⁷ GONZÁLEZ SILVA (2023) p. 142.

³⁸ Resolución Exenta SII N° 43, de 2006.

³⁹ A modo de ejemplo, si se asigna un valor de \$100.000.000 al inmueble construido y este se divide por la vida útil que corresponde a 80 años, da como resultado la suma de \$1.250.000 para ser rebajados como cuota anual de depreciación. ($100.000.000/80= 1.250.000$).

⁴⁰ Sin embargo, para utilizar este tipo de depreciación, es necesario que el bien tenga una vida útil superior a tres años y sea internado o nuevo.

En el caso en particular una vez entregado el bien inmueble a la fundación (universidad), esta comenzará a realizar el pago mensual y sucesivo de las cuotas de arrendamiento, las cuales constituirán un gasto para los efectos de determinar su renta líquida imponible⁴¹.

4.4. Cumplimiento del plazo o ejecución de las opciones

A la fecha de presentación de la consulta ante el Servicio de Impuestos Internos, es relevante señalar que aún no se había cumplido el plazo para ejercer la opción de compra.

Para estos efectos se podría suponer que el usuario (fundación) ejerce la opción de compra. En consecuencia, adquiere el bien y este pasa a formar parte de su activo inmovilizado por el valor efectivamente pagado, siendo susceptible de revalorización y depreciación⁴², en la forma cómo se señaló en el punto anterior, sin embargo, solo podrá utilizar la depreciación normal ya que, para utilizar la depreciación acelerada, es requisito que el bien sea nuevo y en este caso ya fue utilizado por el mismo usuario del leasing en el desarrollo del negocio.

Efectuado el análisis del leasing utilizado en el caso consultado al Servicio, es necesario que antes de eso nos remitamos al origen de este crédito.

5. ORIGEN DEL BENEFICIO TRIBUTARIO

Es necesario precisar algunos puntos sobre este beneficio tributario que permite utilizar el impuesto territorial como crédito en contra del impuesto de primera categoría, ya que ha sido muy discutido en nuestro sistema por el legislador.

Antes de la entrada en vigencia de la Ley N°19.578⁴³, cualquiera podía utilizar este beneficio y no tenía mayor relevancia para el contribuyente, así las cosas, en el mensaje del proyecto de dicha ley, “el ejecutivo consideraba inadecuada la integración del tributo territorial con el impuesto a la renta porque, supuestamente, afectaba la asignación de los recursos en la economía”.⁴⁴ Dicho proyecto quería establecer la eliminación de dicho crédito, pero, finalmente, se terminó suspendiendo por el período de cuatro años (1999, 2000, 2001 y 2002) e introdujo una norma transitoria que permitió a las «sociedades inmobiliarias seguir

⁴¹ En cuanto al tratamiento tributario de estas cuotas, para el usuario por concepto del pago de arrendamiento se pueden dar dos hipótesis en nuestro sistema: A) Si respecto del pago de las cuotas que se pactaron en el contrato existe una o algunas de mayor valor, que se deberán pagar por concepto de arriendo, según el Oficio N° 3.338, de 2009, si nada se expresa en el contrato sobre ellas, se entenderán como pago anticipado por rentas de arrendamiento, las cuales deberán ser amortizadas durante el periodo que dure el contrato y si existiese una parte no amortizada de aquel desembolso, esta se tratará como gasto diferido y deberá someterse a las normas de actualización dispuesta en el N°7 del art. 41 de la Ley sobre Impuesto a la Renta. B) Si en el contrato se estipula expresamente que el monto más alto de una o más cuotas que pagaría la universidad, será imputable al valor o precio del ejercicio de la opción de compra, a dicha cantidad de dinero se le dará el tratamiento tributario de un activo por corresponder a una cantidad imputable al valor o costo de adquisición de un bien raíz afecto a las normas del artículo 41 N° 2, de la Ley sobre Impuesto a la Renta, sin embargo como se señaló anteriormente, no existe regla alguna que permita llegar a esta conclusión.

⁴² AMPUERO, Marisel y TRONCOSO, Tamara. (2023).

⁴³ Ley N° 19.578, de 1998.

⁴⁴ VERGARA QUEZADA (2017) pp. 57-97.

deduciendo las contribuciones cuando se trate de inmuebles que destinen solamente al arriendo y que no sea en beneficio de una persona relacionada con la empresa»⁴⁵.

Con posterioridad, se volvió a discutir sobre este beneficio tributario en la tramitación de la Ley 19.738⁴⁶, en cuyo mensaje el ejecutivo declaró “se elimina en forma permanente el crédito por contribuciones de bienes raíces, en contra del Impuesto de Primera Categoría de la Ley de la Renta, que actualmente se encuentra suspendido hasta el año tributario 2002. Esta medida no afecta a los agricultores y en general a quienes explotan bienes raíces”⁴⁷. Sin embargo, posteriormente en las discusiones en sala de dicha ley, se sostuvo que la derogación de este crédito causaría un gran problema a las empresas de la actividad de la construcción, motivo por el cual a través de una indicación del ejecutivo se mantuvo este beneficio, donde señaló “la indicación tiene por objeto que las empresas constructoras puedan rebajar del impuesto de primera categoría el impuesto territorial que deban pagar durante el período que media entre la recepción municipal definitiva de la edificación y la venta de cada uno de los departamentos. Dichas empresas deben cancelar la contribución de bienes raíces de los departamentos no vendidos. La indicación es para permitir que este pago constituya una rebaja directa al impuesto sobre la renta”⁴⁸.

Lo particular de esta ley es que, si bien modificó el crédito, lo mantuvo para quienes explotaban inmuebles y eliminó la restricción que establecía que si se arrendaba a un relacionado no podía utilizarse dicho beneficio, limitación que, si había contemplado la Ley N.º 19.537.

Finalmente, este beneficio tributario, que permite utilizar el impuesto territorial pagado como crédito contra el impuesto de primera categoría fue nuevamente discutido en la tramitación de la Ley N.º 20.780, ya que el ejecutivo a través de su mensaje declaró que, “la legislación actual permite que las empresas agrícolas e inmobiliarias rebajen del impuesto a la renta las contribuciones pagadas el año anterior. Esto posibilita que muchas empresas de otros sectores económicos rebajen las contribuciones, simulando contratos de arriendo con una empresa inmobiliaria relacionada, que es la propietaria de los bienes raíces que utilizan”⁴⁹. Cuestión que siempre se ha hablado por los políticos, pero nunca han podido probar aquel delito que acusan a los contribuyentes, debido a que si nos remitimos al artículo 21 del Código Tributario, dispone en su esencia que quien alega algo debe probarlo, a su vez en dicha norma existe una presunción de validez de los documentos entregados al Servicio, por ende solo ante documentos no fidedignos la administración podrá determinar impuestos diferentes de los que resulten de los antecedentes y declaraciones⁵⁰ y el hecho de que se celebraren actos de arrendamiento entre empresas relacionadas no era un acto que no estuviese permitido en aquel entonces por la ley, además se pagan los impuestos correspondientes por tales actividades motivo por el cual no se cometía el delito aludido.

⁴⁵ *Ídem*.

⁴⁶ Ley N 19.738, de 2001.

⁴⁷ Historia de la Ley N°19.738 p. 10.

⁴⁸ Historia de la Ley N°19.738 p. 430.

⁴⁹ Historia de la Ley N° 20.780 p. 863.

⁵⁰ VERGARA QUEZADA (2016) pp. 151–179.

En definitiva más allá de todas las discusiones generadas con la finalidad de limitarlo, en la actualidad dicho beneficio se encuentra derogado de la forma como primeramente se reguló, pero se mantuvo de manera excepcional para las actividades económicas de la agricultura, para aquellos que no declaran su renta efectiva con contabilidad completa, y dan en arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal bienes raíces acreditando las rentas a través de contrato con el requisito que no pueden arrendarle a algún relacionado y para la actividad de la construcción, que ya había sido contemplada por la Ley N.º 19.738, como se indicó.

Luego de realizar un análisis conciso de la historia legislativa de este beneficio en nuestro ordenamiento jurídico, que autoriza a las empresas constructoras e inmobiliarias que edifiquen o manden a construir para su posterior venta a utilizar el beneficio establecido en el artículo 20 N.º 1 Letra c) de la Ley sobre Impuesto a la Renta, se observa que su uso está limitado, permitiéndose únicamente, en el periodo que transcurre entre la fecha de recepción definitiva de las obras de edificación hasta su venta, ya que entiende que durante ese periodo no existe una utilidad que se genere.

Hecho lo anterior se realizará el análisis de la consulta efectuada al Servicio, que es la parte interesante del comentario de este Oficio, previo a ello se indicará brevemente las reglas para la aplicación de este beneficio.

6. APLICACIÓN DEL BENEFICIO TRIBUTARIO

Con el fin de utilizar efectivamente este beneficio y aplicar el crédito compuesto por el impuesto territorial pagado en contra el impuesto de primera categoría, el Servicio de Impuestos Internos establece ciertas reglas, las cuales están detalladas en la Circular N.º 37 del año 2015. En resumen, según el punto C.5 de esta circular, se permite imputar al impuesto de primera categoría únicamente el impuesto territorial pagado en relación con las rentas generadas a través de actividades autorizadas para su deducción por la Ley sobre Impuesto a la Renta.

Las reglas sugeridas son las siguientes:

(i) Los ingresos percibidos o devengados durante el año deberán separarse según la actividad a la cual accedan, esto es, si dan derecho o no al crédito por contribuciones de bienes raíces;

(ii) Los costos o gastos pagados o adeudados durante el ejercicio que por su naturaleza puedan clasificarse, se imputarán a la actividad que corresponda;

(iii) Los costos y gastos comunes o que correspondan simultáneamente a ambos tipos de actividad, se asignarán a cada actividad utilizando como base de distribución la relación porcentual que exista entre los ingresos de cada actividad y el total de los ingresos percibidos o devengados en el año⁵¹.

7. ANÁLISIS DE LA CONSULTA EFECTUADA AL SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS

⁵¹ Circular SII N.º 37, de 2015.

Como se puede observar en el oficio en comento, el Servicio de Impuestos Internos, a fin de dar respuesta a la consulta efectuada por el contribuyente, primeramente, hace un análisis normativo del articulado aplicable, detallando como se encontraba redactada la norma antes de las leyes 20.780 y 20.899 y cómo fue que se incorporó y mantiene su vigencia hasta hoy, para luego señalar que a fin de determinar si es sujeto del beneficio planteado, se desprende del tenor literal de la norma que debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Calificar como empresa constructora o inmobiliaria.
2. Haber mandado a construir un inmueble para su venta posterior.
3. Que exista una recepción definitiva de obras conforme a lo dispuesto en el art. 144 del DFL N°458 de 1976.

A continuación, se procederá a analizar cada uno de estos requisitos.

7.1. ¿Califica como empresa constructora o inmobiliaria?

A fin de dar respuesta a este punto el Servicio de Impuestos Internos señala lo siguiente “que atendido a la historia legislativa de la norma el concepto de empresa constructora o inmobiliaria debe entenderse referido a la actividad económica ejercida por el contribuyente y no necesariamente a un giro particular de la empresa pues al limitar el crédito en análisis mediante la ley 19.738, expresamente se buscó no afectar la actividad de la construcción, de manera que aquellas empresas que construían inmuebles para su posterior venta pudieran continuar rebajando el impuesto territorial pagado por dichos inmuebles contra el impuesto de primera categoría”⁵². De esta manera, el Servicio de Impuestos Internos sin ni siquiera analizar los conceptos expuestos en la normativa, entiende que el contribuyente que financia la construcción a través de la figura del leasing, si calificaría como empresa constructora o inmobiliaria.

En relación a la calificación efectuada por el Servicio de Impuestos Internos del contribuyente, se aprecia lo siguiente:

En primer lugar, luego de haber analizado la historia legislativa en torno a leyes que intentaron derogar total o parcialmente el beneficio, especialmente en cuanto a lo que se refiere a la Ley N°19.738, se observa que el argumento para arribar a dicha conclusión es insuficiente, en particular, porque si bien en la discusiones se habló que la derogación de dicho crédito iba afectar directamente a la actividad de la construcción, el ejecutivo al tener en cuenta esto, decidió mantener el beneficio, pero al realizar la indicación, se refiere solo a las empresas constructoras⁵³ y no de forma general a la actividad económica de la construcción.

Luego, al observar la redacción del texto definitivo, se señala que los beneficiarios son las empresas constructoras e inmobiliarias, sin siquiera referirse a lo sostenido por el Servicio, en cuanto a que dichos conceptos deben entenderse referidos a la actividad económica ejercida por el contribuyente, y no a su giro, cuestión que de haberlo querido así el legislador,

⁵² Oficio SII N° 1.182, de 2019.

⁵³ Historia de la Ley N° 19.738 p. 430.

lo hubiese dicho expresamente y no hubiese delimitado la norma refiriéndose a dos conceptos que son distintos.

Por último, como se señaló, el Servicio ni siquiera realiza un análisis de los conceptos de empresa constructora y empresa inmobiliaria, haciéndolos sinónimos solamente por desarrollar la actividad de la construcción, en circunstancias que no lo son, ya que, sus rubros en la práctica son distintos, en principio, la empresa constructora tiene como actividad principal construir, en cambio, la inmobiliaria se dedica a la compra, venta y administración de estas construcciones. De tal forma, el argumento dado por el Servicio para concluir que el contribuyente (banco) pueda calificar indistintamente como constructora o inmobiliaria, es insuficiente.

Para clarificar lo expuesto y con la finalidad de evaluar si el contribuyente (banco) califica dentro de unos de estos conceptos y además distinguir, quien puede calificar como constructora o inmobiliaria a continuación se analizará cada uno de estos conceptos.

7.2. Constructora

En la Ley sobre Impuesto a la Renta no se encuentra una definición de constructora, pero si buscamos en nuestro ordenamiento alguna otra ley que pueda llenar este vacío, debemos remitirnos a la Ordenanza de Urbanismo y Construcción que contiene la siguiente definición en el “Artículo 1.1.2. Definiciones, «Constructor»: profesional competente que tiene a su cargo la ejecución de una obra sometida a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Se entenderá también por «Constructor», la persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendida la ejecución de obras de construcción y urbanización y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente”⁵⁴. Dichas definiciones nos parecen restringidas para los efectos de la Ley sobre Impuesto a Renta, ya que lo relevante en ambas definiciones es que exista un profesional competente, así las cosas, si estos conceptos fuesen interpretados de forma literal, caeríamos en conclusiones absurdas como por ejemplo que aquel empresario individual que se dedica a la construcción y no posee la calidad de profesional competente⁵⁵ no podría ser calificado como constructor.

Si nos remitimos al Código Civil, tampoco encontramos una definición de constructor. Ni siquiera contiene una definición del contrato de construcción como tal, ya que solo se refiere a él “integrándolo a la disciplina del arrendamiento para la confección de una obra material”⁵⁶.

En la doctrina nacional, podemos encontrar una definición más concreta del contrato de construcción, la que lo ha entendido como «aquel en que dos partes se obligan recíprocamente la una a ejecutar una obra y la otra a pagar por ella un precio determinado».⁵⁷

⁵⁴ Decreto N°47, de Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992.

⁵⁵ Profesional competente: el arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, a quienes, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, les corresponda efectuar las tareas u obras a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la presente Ordenanza. Artículo 1.1.2. Decreto N° 47, de Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992.

⁵⁶ PRADO PUGA (2014).

⁵⁷ MOLINA ZALDÍVAR y RÍOS SALAS (2016) p. 21

Otra definición de nuestra doctrina sería «aquel en que una de las partes, denominado comitente o dueño de la obra, encarga a la otra, denominado contratista o constructor, la construcción de una obra determinada con relación a un plano o proyecto, obligándose a pagar por ello un precio cierto».⁵⁸ de tales definiciones se desprende que constructor es aquel a quien se le encarga la ejecución de una obra determinada por un precio cierto.

Finalmente, el diccionario define constructora como “Que, construye”.⁵⁹ De todo lo expuesto se entiende por constructora a aquella persona natural o jurídica a quien se le encarga la construcción de un bien mueble o inmueble, ya sea, que hayan sido construidos en su totalidad o en parte por ella.

De acuerdo a la definición esbozada de constructora, se concluye, que si bien cualquier persona tanto natural como jurídica puede calificar como constructora, el contribuyente (banco) no califica bajo este concepto porque para el caso en particular no construye y tampoco se encuentra dentro de las operaciones que le permiten realizar a través de sus filiales bancarias y más aún cuando de la sola lectura de la consulta efectuada al Servicio se desprende que solamente fue el financista de la construcción.

A su vez, cualquier persona ya sea natural o jurídica que decida construir en todo o en parte por ella un bien mueble o inmueble podrá calificar como tal.

7.3. Inmobiliaria

Primero, señalar que al igual que la palabra anterior, no existe una definición en la Ley sobre Impuesto a la Renta, ni tampoco en otro cuerpo legal de nuestro ordenamiento jurídico que la defina, así las cosas debemos remitirnos al uso general de esta palabra y la Real Academia Española la define como “Empresa o sociedad que se dedica a construir, arrendar, vender y administrar viviendas.”⁶⁰ Esta definición engloba a la de construcción, siendo, más general, inclusive en ella hace la referencia a viviendas que son un tipo de inmueble. Así se puede definir a la inmobiliaria como aquella empresa que se dedica a construir por ella o por un tercero, bienes inmuebles, los cuales posteriormente puede administrar, arrendar o vender.

Habiendo dado respuesta a esta última interrogante, de acuerdo a la definición arribada precedentemente y en conjunto con la nueva visión que realiza el Servicio respecto del leasing en el oficio, el contribuyente (banco) calificaría como inmobiliaria puesto que, a través del negocio que celebró con la fundación, en el cual los efectos de todos los contratos que lo componen se encuentran entrelazados, visualizándose como una unidad. Se entiende que mandó a construir un inmueble para su venta posterior. es decir, el banco calificaría como inmobiliaria que manda a construir.

Asimismo, se concluye que cualquier persona ya sea natural o jurídica que decida financiar una construcción a través de leasing podrá calificar como inmobiliaria y en definitiva podrá ser beneficiaria del crédito establecido en el a art. 20 N°1 letra c) de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

⁵⁸ *Ídem*.

⁵⁹ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA (2014).

⁶⁰ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA (2014).

Ahora bien, luego del análisis anterior, es evidente que si bien el Servicio llegó a la conclusión correcta, llegó a esta por motivos equivocados, ya que de lo expuesto en el caso particular, calificó al contribuyente (banco) como constructora en circunstancias que en toda la operación descrita en el negocio, dicha institución no construye en ningún momento, sino más bien manda a construir, por tal motivo es importante realizar esta distinción, debido a que al asimilar este tipo de conceptos se tiende a confundir al lector y eventualmente se podría llegar al absurdo en que una persona ya sea natural o jurídica que trabaja como constructora y solo tiene este tipo de giro, comience a realizar otro tipo de actividades relacionadas directamente a una inmobiliaria y eventualmente todos los gastos en que incurra por tales actividades, no podrán ser restados en la determinación de la utilidad para efectos del pago de impuestos, pues serían gastos no destinados al giro de la empresa o negocio.

Otro argumento que pudo utilizar el Servicio para llegar a este tipo de conclusión, es que el beneficio en cuestión está relacionado a dos impuestos específicos, que son el de primera categoría y el territorial, y se tratan de impuestos reales, llamados así por la doctrina “en consideración a que ellos se aplican en función de las actividades y bienes productores de renta y no de las circunstancias particulares de los beneficiarios de ellos”⁶¹, o en otras palabras tales impuestos se aplican a una cosa o a la actividad con independencia del estatuto o giro del contribuyente, en tal sentido el beneficio que pretende utilizar establecido en el artículo 21 N°1 letra c) de la Ley sobre Impuesto a la Renta, está dispuesto en beneficio de la actividad que se menciona y no de las circunstancias particulares del contribuyente.

7.4. ¿Ha mandado a construir un inmueble para su venta posterior?

El contribuyente (banco) al utilizar al leasing como un financiamiento estructurado a través de la actividad de la construcción, por petición expresa del usuario, lo realiza claramente con la intención de revenderlo, ya que no realiza este tipo de negocio complejos con la intención de dedicarse a la construcción, arrendamiento o administración de inmuebles.

Así, lo señala el Servicio de Impuestos Internos, en el Oficio N° 1.182 de 2019 al exponer que “el ánimo que guía la adquisición de los bienes que da en arrendamiento con opción de compra es claramente la reventa ya que esta es una posibilidad cierta que no depende de la voluntad en este caso del banco, sino la de su contraparte”.

Agrega que “se podrá deducir el crédito en cuestión aún por los períodos en que el inmueble se encuentra en la etapa de arriendo, y no solo en el ejercicio de su venta, ya que la figura de leasing corresponde a un único contrato, cuya renta se vincula en su totalidad con la transferencia de la propiedad objeto del mismo”.

A través de estos párrafos, se evidencia claramente un cambio en la visión que el Servicio de Impuestos Internos tiene sobre el leasing, abandonando la perspectiva inicial plasmada en los primeros oficios, como el Oficio N° 6.365 de 1975, que califica al leasing como un “contrato de arriendo que tiene como característica esencial la opción de compra, la que

⁶¹ VERGARA QUEZADA (2019) p. 99.

constituye una promesa unilateral que obliga solo al arrendador cuando el arrendatario hace uso de la opción de compra” misma calificación se observa en los oficios que le preceden⁶².

Ya en el Oficio N° 4.639, de 1999, genera un cambio, al entenderlo como “una operación mercantil de financiamiento compleja, en tanto está compuesta de tres contratos diversos como son el de arrendamiento, el de opción de compra y la compraventa” pero se mantiene una visión fragmentada al considerarlo compuesto por tres contratos diferentes. Finalmente, en oficios posteriores vuelve a entenderlo como un “contrato de arrendamiento de bienes”⁶³.

En la actualidad, a través de esta nueva visión, el Servicio interpreta que cualquier persona ya sea natural o jurídica, que decida financiar a través del leasing la adquisición de un bien y posterior construcción a fin de darlo en arrendamiento con opción de compra, calificará como inmobiliaria para los efectos del artículo 20 N°1 letra c) de la Ley sobre Impuesto a la Renta, pudiendo utilizar el crédito correspondiente al impuesto territorial pagado contra el impuesto de primera categoría, otorgándole un gran beneficio en su contabilidad, puesto que podrá utilizar dicho crédito por todo el periodo que dure el arrendamiento⁶⁴, hasta su venta, bajando su base imponible durante todos los ejercicios tributarios que abarque el arrendamiento con opción de compra.

7.5. Nueva visión sostenida en el tiempo

Este cambio de visión provocado por el Oficio N° 1.182 de 2019, ha sido sostenido en el tiempo, ya que ese mismo día el Servicio dictó dos oficios que por numeración suceden al Oficio comentado⁶⁵, el último de estos, el Oficio N° 1.184 de 2019 evidencia claramente el cambio de visión en la figura del leasing como un negocio complejo, ya que expresa lo siguiente:

“Si se tratare de contratos de leasing, es factible establecer que la inmobiliaria ha construido o mandado construir el inmueble objeto del contrato para su posterior venta, por cuanto, el ánimo que guía la construcción de los bienes que se dan en leasing (arrendamiento con opción de compra) es claramente la reventa, ya que esta es una posibilidad cierta que no depende de la voluntad, este caso, del vendedor, sino que de la de su contraparte. En otras palabras, al tratarse de un leasing se podrá deducir el crédito en cuestión aun por los períodos en que el inmueble se encuentra en la etapa de arriendo, y no solo en el ejercicio de su venta, ya que la figura de leasing corresponde a un único contrato, cuya renta se vincula en su totalidad, con la transferencia de la propiedad objeto del mismo”.

Posteriormente, esta visión fue ratificada en dos oportunidades más en el año 2020⁶⁶ y 2021⁶⁷ ante consultas similares.

⁶² Oficio SII N° 3.067, de 1988; Oficio SII N° 3.717, de 1990; Oficio SII N° 297, de 1997; Oficio SII N° 3.448, de 1998; Oficio SII N° 3.747, de 1999.

⁶³ Así se observa en: Oficio SII N° 1.871, de 2006; Oficio SII N° 3.338, de 2009; Oficio SII N° 191, de 2014; Oficio SII N° 3.420, de 2016.

⁶⁴ Desde que se encuentre el certificado de recepción de obras definitivas.

⁶⁵ Oficio SII N° 1.183, de 2019; Oficio SII N° 1.184, de 2019.

⁶⁶ Oficio SII N° 1.988, de 2020; Oficio SII N° 2.937, de 2020.

⁶⁷ Oficio SII N° 182, de 2021.

Cabe concluir, en este punto, que, si el Servicio hubiese seguido con las visiones anteriores al Oficio 1.182 de 2019, sería imposible utilizar este crédito cuando se realice este tipo de negocios. Esto se debe a que el contribuyente, al adquirir y financiar la construcción, estaría haciendo un acto propio con la finalidad de arrendarlo y, en un futuro, venderlo. Esta situación no está contemplada en el artículo 20 N°1 letra c) de la Ley sobre Impuesto a la Renta. Es un requisito esencial para utilizar este beneficio que se construya o mande a construir para su venta posterior, conjuntamente con haber recibido el certificado de recepción definitiva de obras. Es decir, solo con esta nueva visión quien financie una construcción a través del leasing podrá utilizarlo.

7.6. ¿Obtuvo el certificado de recepción definitiva de obras conforme a lo dispuesto en el artículo 144 del DFL N° 458, de 1976?

Para cumplir con este requisito, debe probarse en la instancia de fiscalización respectiva, exhibiendo el certificado de recepción definitiva de obras de edificación, lo relevante de este punto es que dicha exigencia está comprendida en la ley y en definitiva determina el momento exacto, (constituido por un acto administrativo) de la recepción definitiva de obras de edificación, el cual es otorgado por la Dirección de Obras Municipales, desde ese momento el contribuyente beneficiario de este crédito podrá utilizarlo como fue comentado.

8. CONCLUSIONES

Según el análisis realizado del Oficio 1.182 de 2019, la nueva perspectiva del leasing planteada por el Servicio de Impuestos Internos lo considera un negocio complejo. Bajo este enfoque, varios contratos convergen con la finalidad común de buscar un interés económico, que implica la adquisición de un terreno y el encargo de la construcción. Esto posibilita que cualquier persona, ya sea natural o jurídica, pueda ser calificada como inmobiliaria al asumir riesgos adicionales a los habituales en contratos de leasing.

Al gestionar la construcción de la propiedad destinada al arrendamiento con opción de compra, la persona será beneficiaria del crédito establecido en el artículo 20 N°1 letra c) de la Ley sobre Impuesto a la Renta. Este cambio de visión, permite que puedan utilizar dicho crédito por periodos más extensos en comparación con otras constructoras o inmobiliarias, que, debido a la estructura de sus negocios, lo utilizan en periodos de tiempo más cortos.

Sin esta visión, sería imposible que, al celebrarse un contrato de arriendo con opción de compra, el financista pueda utilizar el impuesto territorial pagado como crédito contra el impuesto de primera categoría, ya que según las visiones anteriores estaríamos frente a un “contrato de arriendo de bienes” y como se explicó, la norma no contempla esta actividad, ya que dicho beneficio está pensado para quien construye o manda a construir para su venta posterior, es decir no para quien construye para arrendar.

Es importante que el Servicio sea acucioso a la hora de realizar análisis sobre conceptos que califican a contribuyentes en determinados beneficios tributarios, si bien en el caso analizado en el Oficio, llegaron a conclusiones correctas pero por motivos equivocados, no siempre ocurrirá tal dinámica, pudiendo en definitiva llegar a conclusiones erradas, causando confusión en los contribuyentes, quienes muchas veces al no ser expertos en esta materia determinarán de forma errónea el cálculo de los impuestos que deben pagarse.

Finalmente, esta nueva visión sobre el leasing ha sido sostenida en el tiempo, mostrando la apertura del Servicio de Impuestos Internos a teorías modernas de la doctrina, lo cual podría permitir que en algún futuro pueda existir una unificación en la interpretación de este tipo de negocios para los distintos hechos gravados que se ven involucrados en esta operación.

9. BIBLIOGRAFÍA

- ABELIUK MANASEVICH, René (2009). *Las obligaciones* Tomo I. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- CARMONA GALLO, Carlos. (1979). *Contrato de leasing financiero*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- GONZÁLEZ SILVA, Luis. (2023). Gastos Tributarios por Depreciación. *Revista De Estudios Tributarios*, (28), pp. 131-142.
- LORENZETTI, Ricardo (1999). *Tratado de los contratos* (Tomo I). Buenos Aires: Editorial Rubinzal-Culzoni.
- MOLINA ZALDÍVAR, Carlos y RÍOS SALAS, Víctor (2016). *Derecho de la Construcción*. Santiago: Edición propia.
- ORTÚZAR SOLAR, Antonio. (1990). *El contrato de leasing*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- PRADO PUGA, Arturo. (2014). El contrato general de construcción, y en especial la modalidad EPC y sus principales características. *Revista chilena de derecho*, 41(2), pp. 765-783.
- REAL ACADEMIA ESPAÑOLA (2014). *Diccionario de la lengua española* (23ª ed.). Madrid: Espasa.
- SANDOVAL LÓPEZ, Ricardo (2010). *Derecho comercial*. (Tomo III) (Volumen 2). Santiago: Editorial jurídica de Chile.
- VERGARA QUEZADA, Gonzalo. (2016). Análisis crítico de la norma antielusiva genérica de la Ley N° 20.780. *Revista De Estudios Tributarios*, (12), pp. 151–179.
- VERGARA QUEZADA, Gonzalo. (2016). La despenalización de la simulación por la Ley N°20.780. *Revista De Estudios Tributarios*, (16), pp. 223–276.
- VERGARA QUEZADA, Gonzalo. (2017). Abuso y Elusión. *Revista de Derecho Tributario Universidad de Concepción* (2), pp. 57-97.
- VERGARA QUEZADA, Gonzalo. (2019). Los sistemas de imposición a la Renta. *Revista De Estudios Tributarios*, (21), pp. 95–151.
- VERGARA QUEZADA, Gonzalo. (2023). Autonomía e Integración de los Vacíos del Derecho Tributario Chileno. *Revista De Estudios Tributarios*, (29), pp. 11–57.

Textos normativos

Ley N° 21.130, publicada el 12 de enero de 2019.

Decreto Ley N° 824, de 1974, de 1974.

Decreto N°47, de Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado el 5 de junio de 1992.

Instrucciones administrativas

Circular SII N° 37, de 2015.

Oficio SII N° 7.950, de 1978.

Oficio SII N° 6.365, de 1979.

Oficio SII N° 3.067 de 1988.
Oficio SII N° 3.717 de 1990.
Oficio SII N° 297 de 1997.
Oficio SII N° 1.190 de 1997.
Oficio SII N° 2.732, de 1998.
Oficio SII N° 3.448 de 1998.
Oficio SII N° 3.420, de 1999.
Oficio SII N° 3.747 de 1999.
Oficio SII N° 4.639, de 1999.
Oficio SII N° 1.871 de 2006.
Oficio SII N° 3.338, de 2009.
Oficio SII N° 191 de 2014.
Oficio SII N° 1.182 de 2019.
Oficio SII N° 1.183 de 2019.
Oficio SII N° 1.184 de 2019.
Oficio SII N° 1.988 de 2020.
Oficio SII N° 2.937 de 2020.
Oficio SII N° 119, de 2021.
Resolución Exenta SII N°43, de 2002.

Otros.

- AMPUERO, Marisel y TRONCOSO, Tamara. (2023). *Tratamiento tributario de los contratos de arrendamiento financiero de acuerdo con la modificación del artículo 37 bis*. Tesis de pregrado. Universidad de Concepción, Los Ángeles.
- CAMPOS CARO, JAVIER. (2013) *De la operación de leasing financiero, de su naturaleza jurídica y de la evolución que ha experimentado el criterio de la jurisprudencia nacional, en cuanto a su calificación, entre los años 2000-2012*. Memoria de licenciatura. Universidad de Chile, Santiago.
- CMF (sin fecha). *Recopilación actualizada de normas, Capítulo 8-37: Operaciones de Leasing*, [en línea]. Santiago: CMF. Recuperado en: https://www.cmfchile.cl/portal/principal/613/articles-28941_doc_pdf.pdf
- Historia de la Ley N°19.738 [en línea]. Santiago: Biblioteca del Congreso Nacional. Recuperado en https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=recursolegales/10221.3/71374/1/documento_4133_1694117840099.pdf [2023, 25 de octubre].
- Historia de la Ley N°20.780 [en línea]. Santiago: Biblioteca del Congreso Nacional. Recuperado en https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=recursolegales/10221.3/71377/1/documento_4136_1694119445317.pdf [2023, 25 de octubre].
- LÓPEZ PIZARRO, Patricio. (2016). *Beneficios tributarios del financiamiento vía leasing desde la perspectiva de los cambios que propone la reforma tributaria*, Tesis de magister. Universidad de Chile, Santiago.

10. ANEXO. TEXTO INTEGRO DEL OFICIO N°1.182, DE 2019.

RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 20, N°1, LETRA C), CIRCULAR N° 37, DE 2015 (ORD. 1182, DE 30-04-2019)

Derecho a usar como crédito contra el Impuesto de Primera Categoría el Impuesto Territorial pagado en el caso que indica. Se ha recibido en esta Dirección Nacional, su presentación indicada en el antecedente mediante la cual solicita confirmar que el Banco que indica mantiene el derecho a usar el Impuesto Territorial como crédito contra el Impuesto de Primera Categoría, respecto de la operación de arrendamiento con opción de compra que describe. I.-

ANTECEDENTES:

Por escritura pública de fecha 30 de octubre de 2009, XXXXXX (el "Banco"), como arrendadora, y Fundación YYYYYY, posteriormente la Universidad YYYYYY (la arrendataria), celebraron un contrato de arrendamiento con opción de compra (el "Contrato") sobre un inmueble ubicado en Viña del Mar (el "Inmueble").

En la cláusula PRIMERA de dicho contrato se establece que: “El inmueble arrendado. - (uno) Por instrucciones de la arrendataria y con el preciso y exclusivo objeto de dárselo en arrendamiento, conforme a las estipulaciones contenidas en las cláusulas que siguen, XXXXX, procederá a adquirir para sí el inmueble correspondiente al Lote ...”

Seguidamente se indica en esta misma cláusula: “(dos) Asimismo, por instrucciones de la arrendataria y con el único y exclusivo objeto de entregárselos en arrendamiento, XXXXX procederá a financiar y adquirir la construcción, instalaciones y bienes muebles destinados a su habilitación, en el inmueble arrendado de un conjunto de edificios destinados a educación superior, estacionamientos, áreas verdes y urbanización, hasta por un monto máximo de...” Y luego señala: “Corresponderá a la arrendataria la contratación de la empresa constructora que llevará a cabo las obras antes referidas, en los términos que estime conveniente, para lo cual XXXXX, en este acto, la faculta gratuita e irrevocablemente...”

En la cláusula SEXTA del contrato, se establece: “(cuatro) Corresponderá a la arrendataria el pago del Impuesto Territorial que grava al inmueble arrendado y...”

Finalmente, el contrato establece en su cláusula DECIMOSEGUNDA: “(DOS) Al término del arrendamiento, la arrendataria podrá optar por alguna de las siguientes alternativas: a) Devolver el bien arrendado a la arrendadora; b) Celebrar un nuevo contrato de arrendamiento; o c) Comprar el inmueble arrendado.”

Manifiesta en su presentación que, antes de que se aprobara la Reforma Tributaria contenida en la Ley N°20.780 y Ley N°20.899, y atendida la existencia de una propuesta de modificación al uso del crédito por Impuesto Territorial, las partes del Contrato acordaron,

por escritura pública de fecha 1 de septiembre de 2014, modificar la cláusula sexta del Contrato relativa a la obligación del pago de dicho impuesto, la cual quedó redactada en el siguiente sentido:

“(cuatro) Corresponderá al XXXXX el pago del Impuesto Territorial o contribuciones de bienes raíces que gravan al inmueble arrendado, devengadas durante la vigencia del contrato, siempre que las disposiciones legales o administrativas mantengan el beneficio tributario a que tiene derecho XXXXX, o lo establezcan en el futuro, consistente en la utilización del Impuesto Territorial pagado, como crédito contra el Impuesto de Primera Categoría. En caso que XXXXX perdiere el derecho a tal beneficio en todo o en parte por el hecho que se modifique la legislación tributaria vigente, corresponderá a la arrendataria el pago del Impuesto Territorial que, como consecuencia de la modificación legal mencionada, no otorgue a XXXXX derecho a dicho crédito. XXXXX deberá acreditar a la arrendataria el oportuno cumplimiento de esta obligación.”

En relación a lo anterior, a juicio de la consultante, el Banco, respecto del contrato de arrendamiento con opción de compra de la propiedad, califica en la norma especial que favorece con el crédito por Impuesto Territorial a las “empresas constructoras en general y las empresas inmobiliarias, por los inmuebles que construyan o manden construir para su venta posterior, clasificadas en el N°3, del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta”, por tanto, dicha entidad tiene derecho a usar como crédito contra el Impuesto de Primera Categoría el Impuesto Territorial pagado.

II.- ANÁLISIS:

Antes de la Reforma Tributaria, incorporada a la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) por la Ley N°20.780, tenían derecho a rebajar el Impuesto Territorial pagado contra el IDPC, en lo que atañe a la situación consultada, los siguientes contribuyentes:

- i. Los que explotaban en calidad de propietario o usufructuario bienes raíces no agrícolas mediante su arrendamiento o entrega en usufructo a título oneroso y cuando la renta de arrendamiento total anual obtenida, debidamente actualizada al término del ejercicio, era superior al 11% del avalúo fiscal del conjunto de dichos bienes, vigente al 31 de diciembre del año respectivo, según disponía la letra d) del N° 1 del artículo 20 de la LIR;
- ii. Las sociedades anónimas que poseían o explotaban a cualquier título bienes raíces no agrícolas, gravándose la renta efectiva de dichos bienes determinada mediante contabilidad completa, según disponía el inciso final de la letra d) del N° 1 del artículo 20 de la LIR; y
- iii. Las empresas constructoras e inmobiliarias por los inmuebles que construían o mandaban a construir para su venta posterior, procediendo el citado crédito en estos casos desde la fecha de la recepción definitiva de las obras de edificación, según disponía el inciso segundo de la letra f) del N° 1 del artículo 20 de la LIR.

Posteriormente, mediante la Ley N°20.780 y la Ley N°20.899, se incorporaron limitaciones a este beneficio tributario, las cuales fueron interpretadas por el Servicio de Impuesto Internos en la Circular N°37, de 2015. En particular, la Ley N°20.780 eliminó la posibilidad de rebajar el Impuesto Territorial del IDPC cuando los bienes raíces no agrícolas se entreguen en arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal, por parte de un contribuyente que declare su renta efectiva según contabilidad completa, sin embargo, mantuvo el beneficio tributario para la situación excepcional incorporada por la Ley N°19.738, en los términos transcritos en el punto iii.- anterior.

En efecto, según el texto modificado por la Ley N°20.780, en la letra c) del actual artículo 20 de la LIR, se mantuvo el beneficio tributario en análisis para las empresas constructoras e inmobiliarias por los inmuebles que construyan o manden a construir para su venta posterior, procediendo el crédito en estos casos por el Impuesto Territorial pagado desde la fecha de la recepción definitiva de las obras de edificación, según certificado extendido por la Dirección de Obras Municipales que corresponda, de acuerdo a lo establecido en el artículo 144 del D.F.L. N°458, del año 1976, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Cabe recordar que la redacción de la norma actualmente contenida en la letra c) del artículo 20 de la LIR, fue originalmente incorporada por la Ley N°19.738, de 2001, para permitir que las inmobiliarias o constructoras pudieran rebajar el Impuesto Territorial pagado por aquellos bienes raíces que mantenían en stock para su venta, pues esa ley eliminó el crédito del Impuesto Territorial contra el IDPC a que tenían derecho las personas que debían pagar este último impuesto correspondiente a las actividades clasificadas en los Nos 3, 4 y 5 del artículo 20 de la LIR, sin embargo, exceptuó de esta limitación a las actividades de construcción e inmobiliaria.

Del tenor literal de la norma contenida en la letra c) del artículo 20 de la LIR, en el caso consultado, el Banco tendrá derecho a rebajar del Impuesto de Primera Categoría, el Impuesto Territorial pagado por el inmueble que fue objeto del contrato de leasing con la Universidad YYYYYY, en la medida que cumpla los siguientes requisitos:

- (i) Califica como empresa constructora o inmobiliaria;
- (ii) Ha mandado a construir el inmueble para su venta posterior; y
- (iii) Existe una recepción definitiva de obras de edificación conforme a lo establecido en el artículo 144 del D.F.L. N°458, del año 1976, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

En relación al numeral (i), cabe precisar que, atendiendo a la historia legislativa de la norma, el concepto de empresa constructora o inmobiliaria debe entenderse referido a la actividad económica ejercida por el contribuyente, y no necesariamente a un giro particular de una empresa, pues al limitar el crédito en análisis mediante la Ley N°19.738, expresamente se buscó no afectar la actividad de la construcción, de manera que aquellas empresas que construían inmuebles para su posterior venta pudieran continuar rebajando el Impuesto Territorial pagado por dichos inmuebles, contra el Impuesto de Primera Categoría.

Al respecto, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el Servicio de Impuestos Internos, el derecho a rebajar el Impuesto Territorial del IDPC, nace cuando la explotación del bien que soporta el pago del Impuesto Territorial es la que genera la renta afecta al IDPC del cual el contribuyente tiene derecho a deducir el señalado Impuesto Territorial. Conforme con ello, en el caso de las empresas constructoras e inmobiliarias a las que se refiere la letra c), del N° 1 del artículo 20 de la LIR, la explotación de tales bienes consiste en su enajenación, que es la actividad que genera, precisamente, la renta afecta al IDPC.

Estas instrucciones han señalado, que el crédito “sólo procede en contra del IDPC que se determine o declare por rentas obtenidas por los contribuyentes señalados y se acredite la renta en la forma indicada. Por lo tanto, si dentro del total del IDPC que se declara se comprenden también rentas provenientes de actividades que no dan derecho al citado crédito, el contribuyente debe efectuar los ajustes o determinaciones que correspondan, con el fin de que el referido crédito sea imputado o rebajado sólo del IDPC que afecta a aquellas actividades de las cuales autoriza la LIR su deducción”.

Por lo anterior, considerando que el Banco principalmente percibe rentas provenientes de actividades que no dan derecho al crédito que motiva la consulta, este contribuyente deberá efectuar los ajustes o determinaciones que correspondan, con el fin de que el referido crédito sea imputado o rebajado solo del IDPC que afecta a aquella actividad de la cual autoriza la LIR su deducción.

Respecto al numeral (ii), de los términos del contrato de leasing, acompañado a la presentación, es factible establecer que el Banco ha adquirido y construido el inmueble objeto del contrato para su posterior venta. Al respecto, cabe tener presente que, el ánimo que guía la adquisición de los bienes que da en arrendamiento con opción de compra es claramente la reventa ya que esta es una posibilidad cierta que no depende de la voluntad, este caso, del Banco, sino que de la de su contraparte. En otras palabras, se podrá deducir el crédito en cuestión aun por los períodos en que el inmueble se encuentra en la etapa de arriendo, y no solo en el ejercicio de su venta, ya que la figura de leasing corresponde a un único contrato, cuya renta se vincula en su totalidad, con la transferencia de la propiedad objeto del mismo.

El punto (iii) deberá ser probado en la instancia de fiscalización correspondiente, mediante el certificado de recepción definitiva de obras de edificación.

III.- CONCLUSIÓN:

Conforme a lo expuesto en el Análisis, se confirma el criterio consultado, en el sentido que, el Banco, respecto del inmueble que fue objeto del contrato de arrendamiento con opción de compra, califica en la norma especial que favorece con el crédito por Impuesto Territorial a las empresas constructoras en general y las empresas inmobiliarias, por los inmuebles que construyan o manden construir para su venta posterior, clasificadas en el N°3, del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, por tanto, dicha entidad tiene derecho a usar como crédito contra el Impuesto de Primera Categoría el Impuesto Territorial pagado, en conformidad a lo dispuesto en la letra c) del artículo 20 de la LIR. Sin embargo, deberá

efectuar los ajustes o determinaciones que correspondan, con el fin de que el referido crédito sea imputado o rebajado solo del IDPC que afecta a aquella actividad de la cual autoriza la LIR su deducción, esto es, a las rentas provenientes del inmueble, conforme a las instrucciones impartidas en la Circular N°37, de 2015. Se hace presente que el Impuesto Territorial que puede ser utilizado como crédito en este caso particular, es aquel que se paga durante toda la vigencia del contrato de leasing, aun por los períodos en que el inmueble se encuentra en la etapa de arriendo, y no solo en el ejercicio de su venta, ya que la figura de leasing corresponde a un único contrato, cuya renta se vincula en su totalidad, con la transferencia de la propiedad objeto del mismo.

FERNANDO BARRAZA LUENGO

DIRECTOR

Oficio N°1182, de 30-04-2019

Subdirección Normativa

Depto. de Impuestos Directos