

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 31 – LEY N° 21.210  
(ORD. N° 1588 DE 13.05.2022).**

---

**Tratamiento tributario de las cuotas de un leasing financiero.**

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la situación tributaria de las cuotas pagadas por concepto de un leasing, a la luz de las modificaciones efectuadas por la Ley N° 21.210 al artículo 31 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

**I ANTECEDENTES**

De acuerdo con su presentación, la sociedad o arrendataria es un contribuyente del régimen del artículo 14, letra A), de la LIR, obligada a determinar el impuesto de primera categoría (IDPC) en base a renta efectiva según contabilidad completa.

En marzo de 2018 la sociedad suscribió un contrato de arrendamiento (“leasing”) con un banco local. El bien arrendado es un lote sin construcciones ubicado en la comuna de Valparaíso. La finalidad de la sociedad es hacerse propietaria de dicho terreno ejerciendo la opción de compra y enajenarlo posteriormente apostando a su futura plusvalía.

Indica que, de acuerdo al Oficio N° 191 de 2014, las cuotas de leasing pagadas o adeudadas que recaen sobre un bien raíz forman parte del costo directo de dichos bienes, rebajándose de la base imponible al momento de su respectiva enajenación y no podrán ser rebajadas como gasto del ejercicio<sup>1</sup>. En virtud de lo anterior, señala que todas las cuotas pagadas por el contrato en cuestión se encuentran activadas, debidamente actualizadas dentro del capital propio tributario de la sociedad.

Indica que lo anterior tiene sentido conforme al anterior texto del artículo 31 de la LIR, vigente hasta el 31 de diciembre de 2019, ya que debía existir una correlación directa entre el gasto, costo y el ingreso.

En su opinión, con las modificaciones introducidas por la Ley N° 21.210, la correlación ingreso-gasto dejó de tener la relevancia que tenía anteriormente, ya que para poder deducir el gasto basta con que exista “aptitud” para generar renta, y no necesariamente materializarse en el ejercicio. En virtud de esto, partir del 1° de enero de 2020, procedieron a rebajar las cuotas pagadas o adeudadas en el ejercicio, procedimiento que se mantiene hasta la fecha.

Tras informar que entre marzo de 2018 y diciembre de 2019 todas las cuotas pagadas o adeudadas se encuentran activadas dentro del patrimonio tributario de la sociedad, en tanto que, a partir del 1° de enero de 2020, las cuotas se están rebajando como gasto del ejercicio, solicita un pronunciamiento sobre el criterio adoptado por la sociedad en sus distintas etapas.

**II ANÁLISIS**

La Ley N° 21.210 modificó la definición de gasto necesario para producir las rentas, contenida en el inciso primero del artículo 31 de la LIR, estableciendo una serie de requisitos generales aplicables a todos los gastos<sup>2</sup>.

Al respecto, la Circular N° 53 de 2020, que imparte instrucciones sobre la materia, precisa que la nueva definición de gastos necesarios contempla aquellos efectuados en el interés de la empresa o para el desarrollo o mantención del giro del negocio. A modo ejemplar<sup>3</sup>, se consideran como gastos aceptados los destinados a la adquisición, mantención o explotación de bienes no destinados al giro, pero que estén relacionados con nuevos proyectos empresariales que interese desarrollar, debiendo existir una razonable vinculación entre el desembolso y la finalidad o propósito previsto por el contribuyente al momento de efectuar dicho desembolso.

---

<sup>1</sup> Mismo criterio aplica el Oficio N° 3747 de 1999.

<sup>2</sup> De acuerdo al inciso primero del artículo octavo transitorio de la Ley N° 21.210, las modificaciones al artículo 31 de la LIR, entraron en vigencia a contar del 1° de enero de 2020 y, en consecuencia, sus disposiciones se aplican a los gastos pagados o adeudados a contar de dicha fecha.

<sup>3</sup> Apartado 2.1. de la Circular N° 53 de 2020.

Por otra parte, conforme al nuevo texto del artículo 31 de la LIR, una cuestión es la aptitud de un desembolso para calificar como gasto – aptitud vinculada a su potencialidad para generar rentas – y, otra distinta, la forma de prorratear o distribuir ese desembolso – ya calificado como gasto – a través del tiempo. Luego, la exigencia que el gasto tenga aptitud para generar rentas no implica descartar la exigencia de una correlación inmediata entre ingreso y gasto – como se afirma en la consulta –, criterio que se mantiene vigente<sup>4</sup>, no obstante, las modificaciones al artículo 31 de la LIR.

Considerando lo anterior, conforme al texto vigente de la LIR, a partir del 1° de enero de 2020, en el caso particular de las cuotas de arriendo (leasing) de un bien inmueble consistente en un lote sin construcciones, en la medida que el pago de las cuotas sea efectuado en el interés de la empresa o para el desarrollo o mantención del giro del negocio – como por ejemplo si dicen relación con un nuevo proyecto empresarial que interese desarrollar – y se cumplan los demás requisitos generales establecidos en el artículo 31 de la LIR, podrán ser deducidas como gasto necesario para producir la renta, en el respectivo ejercicio de su pago o adeudamiento<sup>5</sup>.

Respecto de las normas vigentes con anterioridad a las modificaciones efectuadas por la Ley N° 21.210 al artículo 31 de la LIR, este Servicio precisó<sup>6</sup> que, en caso que las cuotas pagadas de un contrato de arriendo forman parte del costo directo de los bienes del contribuyente no podrán ser deducidos como gasto del ejercicio respectivo, sino que deberán deducirse como costo del bien que se enajena y en la oportunidad que corresponda, debiendo considerar para esos efectos que tanto los costos como gastos deben guardar una debida correlación con los ingresos que generan.

Así, por ejemplo, se ha resuelto<sup>7</sup> que las cuotas de un contrato de leasing financiero celebrado por un contribuyente para financiar la adquisición de un terreno en el que se construiría una planta industrial forman parte del costo directo de lo que se construya y no un gasto del respectivo ejercicio.

En consecuencia, en relación al tratamiento de las cuotas correspondientes a un contrato de arriendo que recae sobre un lote sin construcciones, pagadas o adeudadas con anterioridad al 1° de enero de 2020, fecha de entrada en vigencia de las modificaciones legales incorporadas al inciso primero del artículo 31 de la LIR, son aplicables las disposiciones e instrucciones vigentes al momento del pago o adeudamiento de las cuotas de leasing; por lo que, si dichas cuotas formaban parte del costo directo de los bienes del contribuyente, no pudieron ser deducidas como gasto del ejercicio.

### III CONCLUSIÓN

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

- 1) Las cuotas pagadas o adeudadas entre marzo de 2018 y hasta diciembre de 2019, y que recae sobre un terreno sin construcciones que se pretende enajenar con posterioridad, deben ser consideradas como costo del bien respectivo.
- 2) A partir del 1° de enero de 2020, las cuotas se podrán rebajar como gasto del ejercicio, siempre que cumplan los requisitos del artículo 31 de la LIR.

Saluda a usted,

**HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA**  
**DIRECTOR**

Oficio N° 1588 del 13-05-2022  
**Subdirección Normativa**  
Depto. de Impuestos Directos

<sup>4</sup> Oficios N° 49 de 2022 y N° 2048 de 2021.

<sup>5</sup> Es necesario tener presente que, mediante el N° 3 del artículo 1 de la Ley N° 21.420, se incorpora un nuevo artículo 37 bis a la LIR, cuyo objeto es establecer el tratamiento tributario aplicable al leasing financiero, normativa que entra en vigencia el 1° de enero de 2023, y que será instruida por este Servicio en una circular.

<sup>6</sup> Oficio N° 191 de 2014.

<sup>7</sup> Oficio N° 3747 de 1999.