

RENTA - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA - ART. 14, ART. 20, N°1, ART. 29, ART. 30, ART. 31, ART. 32, ART. 33. (ORD. N° 1740, DE 17.06.2016)

SITUACIÓN TRIBUTARIA DE UNA COMUNIDAD DE EDIFICIO, RESPECTO DE LOS INGRESOS OBTENIDOS POR ARRIENDO DE ESPACIOS COMUNES PARA FUNCIONAMIENTO DE ANTENAS DE CELULAR.

Se ha solicitado a este Servicio informar al tenor de lo expuesto por usted en su presentación efectuada ante la Contraloría General de la República.

I ANTECEDENTES

Mediante el ordinario referido en el antecedente, la entonces Contralora General de la República (S) informa que se abstiene de emitir pronunciamiento y remite a este Servicio su consulta, la cual no se acompaña en los antecedentes.

Con todo, según indica el ordinario de la Contraloría General de la República, usted solicitó a ese organismo fiscalizador un pronunciamiento sobre la legalidad de la actuación de este Servicio, que ordenó a la Comunidad Edificio TTTT tributar en primera categoría; tener contabilidad completa en libros debidamente timbrados; efectuar declaraciones mensuales; confeccionar balances anuales; llevar registro del Fondo de Utilidades Tributables y realizar pagos provisionales mensuales.

El ordinario señala que la comunidad dio en arriendo a una empresa de comunicaciones un espacio en la azotea para la instalación de antenas repetidoras y que este Servicio remitió al correspondiente municipio, la declaración de capital propio de los años tributarios 2013 y 2014 de esa entidad, por lo que la Municipalidad de Providencia les envió una carta para la regularización de la patente comercial pertinente.

Al respecto, junto con abstenerse de emitir un pronunciamiento sobre la materia, y en base a las facultades legales de este Servicio para interpretar administrativamente, en forma exclusiva, las disposiciones sobre tributación fiscal interna, fijar normas, impartir instrucciones y dictar órdenes para la aplicación y fiscalización de los tributos cuyo control no esté encomendado por ley a una autoridad diferente, ese organismo contralor traslada la consulta a este Servicio.

II ANÁLISIS

Antes de abordar la consulta se deja constancia que, salvo fotocopia del dictamen N° xxxx, de la Contraloría General de la República, no se ha remitido a este Servicio copia de su presentación así como sus antecedentes.

En segundo lugar, se hace presente que la descripción efectuada en el ordinario del antecedente no entrega mayores detalles relativos al tipo de comunidad que se trata o norma legal bajo la cual se rige. Sin perjuicio de lo anterior, atendido que se alude a la comunidad de un edificio que entrega en arriendo su azotea, puede colegirse que se trata de un edificio sujeto al régimen de copropiedad inmobiliaria regulada por la Ley N° 19.537.

Partiendo del supuesto anterior, y a propósito de una consulta similar formulada por la comunidad de un edificio que arrienda espacios comunes (una azotea) para el funcionamiento de antenas de celular, este Servicio ha señalado que la naturaleza jurídica

de la copropiedad inmobiliaria regulada por la Ley N° 19.537 corresponde al de una comunidad.

De este modo, si bien las comunidades carecen de personalidad jurídica y por consiguiente el contribuyente no es la comunidad misma sino que cada comunero en particular por la proporción de las rentas efectivas o presuntas que le correspondan en ella, este Servicio ha considerado a las comunidades como contribuyentes para los efectos de la Ley sobre Impuesto a la Renta, en la medida que den cumplimiento a determinados requisitos y condiciones, y al verificarse éstos, conforme a lo dispuesto en los artículos 66 y 68 del Código Tributario se les inscribe en el Rol Único Tributario y pueden presentar una declaración de iniciación de actividades. En tal sentido, mediante Circular N° 143 de 1972, sobre tratamiento tributario de este tipo de entidades, este Servicio ha establecido que será condición indispensable para tratar tributariamente a las comunidades como contribuyentes para los efectos tributarios, que se pruebe fehacientemente el dominio en común del negocio o empresa que genera las rentas a distribuirse entre los comuneros.

Al respecto, se hace presente que, de acuerdo a las bases de datos de este Servicio, consta que la Comunidad Edificio TTTT efectivamente está registrada como contribuyente bajo el RUT N° xxxx, con inicio de actividades de fecha xxxxxx, registrando actividades sujetas al Impuesto de Primera Categoría.

De este modo, una comunidad de edificio que arrienda espacios comunes puede actuar como un contribuyente de la Primera Categoría y, en la medida que desarrolle una actividad cualquiera de aquellas a que se refiere el artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, como la indicada (clasificada en el N° 1), está afecta a las disposiciones de dicha Categoría, alcanzándole, entre otras, las siguientes obligaciones tributarias:

a) Determinar y pagar el Impuesto de Primera Categoría, con la tasa que corresponda al año comercial respectivo, aplicada sobre la base imponible de dicho tributo determinada de acuerdo al mecanismo establecido en los artículos 29° al 33° de la Ley sobre Impuesto a la Renta;

b) Efectuar Pagos Provisionales Mensuales (PPM), de acuerdo a una tasa variable, aplicada sobre los ingresos brutos percibidos o devengados, en cada mes ;

c) Cumplir todas aquellas exigencias de carácter administrativo, como por ejemplo: llevar contabilidad completa en libros debidamente timbrados por el Servicio; practicar un balance anual al 31 de diciembre de cada año; efectuar iniciación de actividades; inscribirse en el RUT y en la oportunidad de término de giro de sus actividades dar aviso por escrito al Servicio de tal circunstancia (según los artículos 66, 68 y 69 del Código Tributario); efectuar declaraciones mensuales, ya sea, por tributos retenidos a terceras personas o de los propios impuestos que le afecta como contribuyente de la Ley sobre Impuesto a la Renta y/o del Decreto Ley N° 825, de 1974; presentar anualmente una declaración jurada de sus rentas en cada año tributario, cualquiera que sea el resultado obtenido; y

d) Llevar contabilidad completa, sujeta al mecanismo de corrección monetaria dispuesta en su artículo 41°, y a la obligación de llevar los registros de ingresos pertinentes para los efectos de la aplicación del régimen de tributación que afecte a sus comuneros, de acuerdo a las reglas generales de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente se informa que, si la comunidad del edificio arrienda espacios comunes puede calificar como contribuyente de la Primera Categoría y, en la medida que desarrolle una actividad cualquiera de aquellas a que se refiere el artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, como la indicada en el ordinario del antecedente, la comunidad está afecta a las disposiciones de dicha Categoría, alcanzándole las demás obligaciones tributarias anexas antes enumeradas.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1740, de 17.06.2016
Subdirección Normativa
Dpto. de Técnica Tributaria.