

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 20 N° 1 LETRAS B) Y C) – OF. N°
1184 DE 2019
(ORD. N° 182 DE 19.01.2021).**

Solicita reconsiderar Oficio N° 1184 de 2019, sobre crédito por impuesto territorial pagado en contra del impuesto de primera categoría.

Se ha solicitado a este Servicio reconsiderar lo resuelto en el Oficio N° 1184 de 2019, sobre la utilización del crédito por impuesto territorial pagado en contra del impuesto de primera categoría que corresponde a las rentas de arrendamiento de los bienes raíces que señala.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, el Oficio N° 1184 de 2019, referido a la utilización del crédito por concepto de impuesto territorial en contra del impuesto de primera categoría (IDPC), se sustenta en consideraciones relativas a la actividad inmobiliaria y/o rentista de bienes raíces de carácter general que no se ajustarían, en su opinión, a su realidad empresarial, por lo que reitera su solicitud en orden a permitir la utilización del crédito por impuesto territorial pagado en contra del IDPC que corresponde a las rentas de arrendamiento de unidades habitacionales que no pudieron ser vendidas en forma inmediata y que, por tanto, se entrega en arriendo hasta su posterior venta.

II ANÁLISIS

Previo al análisis de su nueva presentación, es necesario reiterar los aspectos relevantes del Oficio N° 1184 de 2019:

- 1) Los contribuyentes clasificados en el N° 3 del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), como ocurre en su caso particular, se encuentran obligados a declarar el IDPC sobre su renta efectiva determinada según contabilidad completa.

En el caso de las rentas provenientes del arrendamiento de bienes raíces no agrícolas afectas al IDPC, se autoriza la rebaja del impuesto territorial como crédito en contra de dicho impuesto, sólo en el caso de contribuyentes propietarios o usufructuarios, que no declaren su renta efectiva según contabilidad completa conforme la letra b), del N° 1 del artículo 20 de la LIR.

Luego, concluye el oficio, siendo la sociedad inmobiliaria recurrente un contribuyente obligado a declarar el IDPC sobre su renta efectiva determinada según contabilidad completa, no tenía derecho a rebajar como crédito el impuesto territorial del IDPC correspondiente a las rentas de arrendamiento de los bienes raíces sobre los que se consulta.

- 2) En el caso de la renta proveniente de la venta de bienes inmuebles que las empresas constructoras e inmobiliarias construyen o mandan construir para su venta posterior, sí puede rebajarse como crédito el impuesto territorial, del IDPC correspondiente a tales rentas, conforme a la letra c) del N° 1 del artículo 20 de la LIR.

El oficio precisa que, en este caso particular, puede ser rebajado el impuesto territorial que corresponda al período finalizado el 31 de diciembre del año en que se efectúa la venta del inmueble, respecto del cual se está declarando el IDPC sobre el que se tiene derecho a rebajar el crédito analizado y siempre que dicho impuesto territorial se encuentre pagado al momento de presentar, dentro del plazo legal que establece la LIR, la respectiva declaración de dicho impuesto.

- 3) En el caso de las rentas afectas al IDPC provenientes de contratos de leasing, se entiende 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. Por lo tanto, concluye el oficio, en el caso del leasing se puede rebajar como crédito el impuesto territorial, del IDPC correspondiente a tales rentas.

Aclara el oficio que el crédito procede 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 del leasing corresponde a un único contrato, cuya renta se vincula en su totalidad, con la transferencia de la propiedad objeto del mismo.

- 4) Reiterando instrucciones sobre la materia, el oficio resuelve que, si dentro del total del IDPC que se declara se comprende una parte que corresponde a 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.

Conforme se observa, el modelo de negocios empleado por el peticionario, que contempla un tiempo intermedio de arrendamiento antes de la enajenación de los inmuebles construidos para dicho fin, no permite reconsiderar el criterio contenido en el Oficio N°1184 de 2019.

Al respecto, cabe reiterar que, para hacer uso del crédito contemplado en la letra c) del N° 1 del artículo 20 de la LIR, es requisito expreso que los inmuebles que se construyan o manden construir tengan por objeto su venta posterior, incumpléndose este requisito si los bienes son dados en arrendamiento.

III CONCLUSION

Conforme lo expuesto precedentemente se confirma el Oficio N° 1184 de 2019, de modo que, en el modelo de negocio descrito en la presentación, el peticionario no tiene derecho a rebajar como crédito el impuesto territorial del IDPC correspondiente a las rentas de arrendamiento de los bienes raíces que señala, esto es, de las unidades habitacionales que no pudieron ser vendidas en forma inmediata y que, por tanto, se entregan en arriendo hasta su posterior venta.

En cambio, puede rebajar como crédito el impuesto territorial del IDPC correspondiente a las rentas provenientes de la venta de dichos inmuebles, en los términos previstos por la letra c) del N° 1 del artículo 20 de la LIR.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 182 del 19-01-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos