

VENTAS Y SERVICIOS - NUEVO TEXTO - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LAS - ART. 8, LETRA L) - CÓDIGO TRIBUTARIO, ART. 126, ART. 128 - LEY N° 20.780, DE 2014, LEY N° 20.899, ART. 8, N°7. (ORD. N° 1823, DE 23.06.2016)

APLICACIÓN DE IVA A LAS CUOTAS DE UN CONTRATO DE ARRIENDO CON OPCIÓN DE COMPRA.

Se ha recibido en esta Dirección Nacional presentación de la Señora XXXX, remitida por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, en la cual expresa que el Banco Santander le estaría cobrando cuota de leasing por un bien inmueble antiguo, aduciendo reforma Tributaria, el cual se materializó en Enero de 2016. Agrega que consultado el banco le han ratificado que el cobro de IVA en operaciones de leasing antiguas fue decisión de la Fiscalía del Banco.

Entre la documentación acompañada se encuentra copia de carta remitida por el banco Santander Chile en la cual se explican los fundamentos del cobro de IVA.

I.- ANTECEDENTES Y ANÁLISIS.

La Ley N° 20.780, de 29 de septiembre de 2014, modificó la letra l) del artículo 8° del D.L. N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (en adelante también "D.L. N° 825"), señalando:

"Artículo 8°.- El impuesto de este Título afecta a las ventas y servicios. Para estos efectos serán consideradas también como ventas y servicios, según corresponda:

l) Las promesas de venta, y los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizadas por un vendedor. Para los efectos de la aplicación de esta ley, estos últimos contratos se asimilarán en todo a las promesas de venta".

La señalada disposición entró en vigencia el 1° de Enero de 2016, y este Servicio, interpretando dicha norma señaló que un contribuyente dedicado a la celebración de contratos de arriendo con opción de compra sobre bienes corporales inmuebles debe ser considerado vendedor para los efectos de la aplicación de lo dispuesto en la letra l) del artículo 8 del D.L. N° 825, en cuanto 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 su voluntad sino que de la de su contraparte, no siendo determinante para estos efectos, si finalmente el arrendatario restituye el respectivo inmueble sin ejercer la opción de compra a la cual tenía derecho.

Asimismo, se señaló que siendo el arrendamiento un contrato de tracto sucesivo, las obligaciones van naciendo y extinguiéndose sucesiva y periódicamente mientras dure su vigencia, de manera que cumplida con una de las obligaciones, nace otra de la misma naturaleza y extinguida ésta, la próxima, y así sucesivamente. En ese sentido a partir de enero de 2016 podrá nacer una nueva obligación para las partes del contrato de arrendamiento debiendo por ende ajustarse aquéllas al nuevo régimen tributario vigente.

Dado lo expuesto, el cobro de IVA por la cuota de leasing correspondiente al mes de Enero de 2016 fue válidamente efectuado.

Sin embargo, con fecha 8 de febrero de 2016 ha sido publicada la Ley N° 20.899, que simplifica el sistema de tributación a la Renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias.

El artículo 8° N° 7 de la Ley 20.899 modificó el artículo sexto transitorio de la Ley 20.780, con vigencia 1° de Enero de 2016, siendo su actual texto el siguiente:

“Artículo Sexto Transitorio: Las modificaciones introducidas por el artículo 2° en el decreto ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, no se aplicarán a las ventas y otras transferencias de dominio de inmuebles, que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley a que se refiere el número 1 del artículo precedente, en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado. Del mismo modo, no se aplicarán dichas disposiciones a las cuotas de un contrato de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, ni a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos en la medida que hayan sido celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia señalada y, siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.

Con la modificación introducida a este artículo se vino a corregir la situación que hace presente la consultante, al disponer que no se aplicarán las modificaciones introducidas al D.L. N° 825, por el artículo 2° de la Ley N° 20.780, a las cuotas de un contrato de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, ni a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos, siempre que éstos hayan sido celebrados con anterioridad al 1° de enero de 2016 y siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado..

Ello implica que dichos contratos mantendrán el régimen tributario vigente al momento de su suscripción, cuando hayan sido celebrados antes del 1/1/2016 y cumpliendo las formalidades exigidas por la norma legal.

II.- CONCLUSIÓN:

Atendido lo dispuesto en las normas legales analizadas precedentemente, no procede gravar con IVA las cuotas de los contratos de arriendo con opción de compra celebrados con anterioridad al 1° de Enero de 2016, por escritura pública o por instrumento privado protocolizado, por lo que se deberán realizar los ajustes pertinentes para rebajar el impuesto aplicado indebidamente, o en su defecto, procederá solicitar su devolución, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 126 y 128 del Código Tributario.

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1823, de 23.06.2016
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Indirectos

