

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 20 LETRA C) – CIRCULAR N° 37
DE 2015 – OFICIO ORD. N° 1182 DE 2019
(ORD. N° 1988 DE 10.09.2020).**

Crédito por Impuesto Territorial de la letra c) del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta en caso que indica.

Se ha solicitado a este Servicio confirmar la aplicación del criterio contenido en el Oficio N° 1182 de 2019 al caso de una arrendadora, en el contexto de un contrato de leasing, por el Impuesto Territorial pagado por el inmueble dado en arriendo con opción de compra durante el arriendo.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con la presentación, una sociedad inmobiliaria y una sociedad de inversiones suscribieron, en calidad de arrendatarias, contratos de arrendamiento con opción de compra con una compañía de seguros (el arrendador), destinados a financiar la construcción de dos centros comerciales.

Como acto preparatorio su representada le vendió al arrendador el inmueble en el cual había empezado a desarrollar la construcción del centro comercial de cuyo financiamiento trata el contrato de arriendo referido. El inmueble y el proyecto de construcción constituyen el objeto del contrato de arrendamiento con opción de compra, agregando que el concepto de “inmueble arrendado” incluye el proyecto de construcción del centro comercial (cláusula segunda).

La cláusula sexta, número cinco, del contrato establece que será de cargo de su representada el pago del Impuesto Territorial que grava el inmueble objeto del contrato. La misma cláusula estipula que, si la arrendataria no pagare las contribuciones de bienes raíces la arrendadora estará facultada para pagar el valor correspondiente a dichas contribuciones, y a cargar los costos en que por ese motivo incurriere, al valor de la renta de arrendamiento correspondiente al mes siguiente de la infracción o, en su defecto, de la renta de arrendamiento del mes que la arrendadora estime conveniente.

Luego de analizar los oficios N° 1182, N° 1183 y N° 1184, todos de 2019, y a partir del tenor literal de la letra c) del N° 1 del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), solicita confirmar que el arrendador, en el contexto de un contrato de leasing o de arrendamiento con opción de compra, puede rebajar del Impuesto de Primera Categoría (IDPC) el Impuesto Territorial pagado por el inmueble que fue objeto del contrato.

II ANÁLISIS

El crédito contra el IDPC por concepto de Impuesto Territorial o contribuciones de bienes raíces contemplado en la letra c) del N°1 del artículo 20 de la LIR está tratado en el número 4 de la Circular N° 37 de 2015, que imparte instrucciones sobre la materia, así como en la jurisprudencia administrativa que cita en su presentación referida a las empresas constructoras e inmobiliarias, por los inmuebles que construyan o manden construir para su venta posterior, resolviendo que el citado crédito procede desde la recepción definitiva de las obras de edificación.

El oficio N° 1182 de 2019 interpreta que, a partir del tenor literal de la norma en comento y para el caso consultado, un banco tendrá derecho a rebajar del IDPC el Impuesto Territorial pagado por el inmueble que fue objeto de un contrato de leasing con una universidad, en la medida que cumpla los siguientes requisitos:

- (i) Califica como empresa constructora o inmobiliaria;
- (ii) Ha mandado a construir o adquirido el inmueble para su venta posterior; y
- (iii) Existe una recepción definitiva de obras de edificación conforme a lo establecido en la letra c) del artículo 20 de la LIR.

Luego, el referido oficio analiza cada uno de estos requisitos, los cuales se cumplen en los mismos términos en el presente caso, considerando los antecedentes y contratos acompañados.

Dicho lo anterior, cabe recordar que, en conformidad a lo dispuesto en el N°1 del artículo 2° de la LIR, se entenderá por “renta”, los ingresos que constituyan utilidades o beneficios que rinda una cosa o actividad y todos los beneficios, utilidades e incrementos de patrimonio que se perciban o devenguen.

De acuerdo con este concepto amplio de renta, el Impuesto Territorial de cargo de las arrendatarias según contrato, constituye una mayor renta para la arrendadora, debiendo por tanto sumar a sus ingresos las respectivas cantidades.

Por otra parte, el Impuesto Territorial que afecta al bien raíz dado en arrendamiento con opción de compra, aunque sea pagado por las arrendatarias en conformidad a las cláusulas del contrato otorga derecho al propietario del inmueble a imputarlo como crédito contra el IDPC que afecta a la renta generada en virtud del contrato, deducción que debe efectuarse conforme a las normas contenidas en la letra c) del N° 1 del artículo 20 de la LIR.

Por último, el crédito a rebajar corresponde a las cuotas de contribuciones de bienes raíces pagadas desde la fecha de la recepción definitiva de las obras de edificación. Al tratarse de un arrendamiento con opción de compra, 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 del leasing corresponde a un único contrato, cuya renta se vincula en su totalidad, con la transferencia del inmueble objeto del contrato¹.

III CONCLUSION

Conforme a lo expuesto precedentemente y atendido que se cumplen en la especie los requisitos legales, se confirma el criterio consultado, de modo que la arrendadora en el contrato de leasing puede usar como crédito contra el IDPC el Impuesto Territorial pagado en conformidad a lo dispuesto en la letra c) del artículo 20 de la LIR, esto es, puede ser utilizado como crédito el Impuesto Territorial pagado durante la vigencia del contrato de leasing, incluyendo el periodo que es arrendado y no solo en el ejercicio de su venta, ya que corresponde a un único contrato.

Se hace presente, que, según las cláusulas del contrato de leasing, el pago del Impuesto Territorial es de cargo de la arrendataria, por lo que dicho impuesto constituye una mayor renta para la arrendadora, quien debe incorporarla dentro de los ingresos.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 1988 del 10-09-2020
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos