

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 20 N° 1 LETRA C)
(ORD. N° 2286 DE 15.10.2020).**

Impuesto Territorial a rebajar como crédito del monto del Impuesto de Primera Categoría en el caso de una sociedad inmobiliaria.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la posibilidad de rebajar el Impuesto Territorial pagado por una sociedad inmobiliaria como crédito del Impuesto de Primera Categoría.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, el supuesto básico para utilizar como crédito contra el Impuesto de Primera Categoría (IDPC) lo pagado por Impuesto Territorial, en virtud de la letra c) del N° 1 del artículo 20 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), es contar con la recepción municipal de las viviendas que se pondrán a la venta en conformidad al artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Indica necesario considerar que a cada una de las unidades que conforman un proyecto inmobiliario se les asigna un rol de avalúo en trámite por este Servicio, el que no se activa por el solo hecho de haberse recepcionado una o más unidades, sino que solo una vez que se actualicen sus bases de datos, sin perjuicio que, cuando se active el rol, se hará un cobro retroactivo desde la recepción municipal de cada unidad. Esto se justifica en que, desde la recepción municipal, el rol matriz debe dejar de existir y darse de baja. No se puede cobrar dos veces el mismo impuesto.

Así las cosas, existirá un periodo de tiempo, que media entre la recepción de las obras de edificación y la activación de un determinado rol, en que el pago de contribuciones por parte de la inmobiliaria se debe efectuar necesariamente en base al rol matriz del inmueble donde se habrá construido un proyecto inmobiliario y del cual derivarán los roles en trámites asignados.

Señala que el tenor literal del N° 1 del artículo 20 de la LIR es claro y, por aplicación del artículo 19 del Código Civil, no caben dos interpretaciones. El hecho gravado es el mismo y el beneficio se refiere a ese, sin distinguir. No parece lógico que, en caso de no poder aplicar respecto del rol matriz la norma en cuestión, el contribuyente deba solicitar a la administración, titular del derecho al tributo y responsable de eliminar el rol, que cumpla su obligación y le devuelva lo pagado mal por una traba operativa.

En virtud de lo anterior, solicita confirmar que las empresas constructoras e inmobiliarias, por los inmuebles que construyan o manden construir para su venta posterior, pueden imputar el Impuesto Territorial pagado desde la fecha de la recepción definitiva de las obras de edificación, tanto respecto del rol matriz como de todos los roles de avalúo que se asignen a cada unidad del mismo proyecto inmobiliario.

II ANÁLISIS

Conforme a la letra c) del N° 1 del artículo 20 de la LIR, las empresas constructoras y las empresas inmobiliarias, por los inmuebles que construyan o manden a construir para su venta posterior, pueden imputar como crédito contra el IDPC el Impuesto Territorial pagado desde la fecha de la recepción definitiva de las obras de edificación, según certificado extendido por la Dirección de Obras Municipales que corresponda.

La norma fue originalmente incorporada por la Ley N° 19.738 para permitir que las empresas inmobiliarias o constructoras pudieran rebajar el Impuesto Territorial pagado por aquellos bienes raíces del activo realizable que mantenían en stock para su venta.

Tal como ha indicado este Servicio a través de su jurisprudencia¹, el crédito se rebaja del IDPC que corresponde – en este caso específico – a la venta de las unidades de departamentos y siempre que el Impuesto Territorial se encuentre pagado al momento de presentar la respectiva declaración del IDPC. Lo anterior, de acuerdo al párrafo penúltimo de la letra a) del N° 1 del artículo 20 de la LIR, aplicable por remisión expresa de la letra c) del N° 1 del mismo artículo.

En el entendido que se encuentre efectuada la recepción definitiva de las obras de edificación, el monto del Impuesto Territorial a rebajar como crédito en contra del IDPC es el que se haya pagado por cada uno de los inmuebles en stock que se encuentran a la venta, independientemente que el comprobante de pago indique el rol matriz o el rol definitivo que se asigne a cada unidad, ya que de acuerdo a la ley lo

que da derecho a este crédito es el pago del Impuesto Territorial respecto de los inmuebles que se encuentran en stock para su venta, siendo el número de rol un mero antecedente de acreditación.

III CONCLUSION

La sociedad inmobiliaria puede rebajar como crédito en contra del IDPC las cuotas de contribuciones de bienes raíces pagadas desde la fecha de la recepción definitiva de las obras de edificación.

El monto de crédito que pueden rebajar en contra de su IDPC figura en los roles de avalúos de cada uno de los inmuebles en stock que se encuentran a la venta, pudiendo utilizarse como comprobante de pago del Impuesto Territorial tanto el rol matriz como el rol definitivo de cada unidad de los departamentos del inmueble.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 2286 del 15-10-2020

Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos