

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 31 – CIRCULAR N° 53 DE 2020
(ORD. N° 2483, DE 22.09.2023)**

Intereses por préstamos destinados a adquisición o construcción activo fijo.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre el tratamiento tributario de Intereses por préstamos destinados a adquisición o construcción activo fijo.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una sociedad desarrolla diversos proyectos inmobiliarios desde la etapa de proyecto, la construcción y hasta su venta final, para cuyo propósito se requieren importantes flujos financieros (préstamos).

Tras agregar que –como criterio general contable, financiero y tributario– activa los intereses que devengan los préstamos contraídos, reconociéndolos como costos desde el inicio de este proyecto hasta su recepción municipal, solicita confirmar que:

- 1) Están vigentes los Oficios N° 1454¹ de 1991, N° 1165 de 1998 y N° 221 de 2017.
- 2) El tratamiento tributario que se establece en los referidos oficios aplica para los intereses que se devenguen por préstamos contraídos con bancos e instituciones financieras como también para intereses que se generen por deudas contraídas con los accionistas y sociedades relacionadas.
- 3) La opción de tratar a los intereses como costo o gasto establecida en los oficios ya citados, se puede aplicar por cada proyecto inmobiliario en forma separada e individual.
- 4) Por el contrario, la opción debe aplicarse por ejercicio comercial, incluyendo en la opción a todos los activos inmobiliarios existentes a esa fecha.

II ANÁLISIS

Respecto de lo consultado y en su mismo orden de presentación, se informa que:

- 1) Los Oficios N° 1454 de 1991, N° 1165 de 1998 y N° 221 del 2017, que dicen relación con intereses pagados o adeudados asociados a préstamos destinados a la adquisición o construcción de activos fijos, se encuentran vigentes.
- 2) Sin perjuicio que, para su deducción como gasto, los intereses deben cumplir los requisitos generales y específicos de la Ley sobre Impuesto a la Renta², los intereses por créditos relacionados con proyectos inmobiliarios, contraídos con bancos e instituciones financieras o también con accionistas y sociedades relacionadas, cumpliendo los requisitos, pueden tratarse como costo o gasto, independientemente de quien sea el acreedor.

Respecto de las consultas 3) y 4) del Antecedente, es posible aplicar el tratamiento tributario como costo o gasto por cada proyecto inmobiliario en forma separada e individual por cada proyecto inmobiliario –o, en otras palabras, por cada activo fijo– siempre que dicho criterio se mantenga de manera consistente y continua en todos los ejercicios previos al inicio de la operación del activo del que se trate, o, dicho de otro modo, hasta la entrada en funcionamiento del activo o inmueble según el caso, no pudiendo ser modificado. Además, la opción de tratar como costo o gasto debe aplicarse de forma consistente ya sea que se trate de uno o más créditos que se asocian al activo fijo o proyecto inmobiliario asociado³.

Por último, el criterio por el cual opte el contribuyente debe mantenerse por cada activo fijo, por todos los ejercicios comerciales hasta su entrada en funcionamiento.

¹ La consulta señala al oficio N° 1494 de 1991, pero este Servicio entiende que se refiere al N°1454 de 1991, que se refiere al tema consultado.

² Ver artículo 31 Ley sobre Impuesto a la Renta e instrucciones de Circular N° 53 de 2020.

³ El criterio indicado es consistente con la opción existente de elegir un método de depreciación por cada activo fijo cumpliendo los requisitos respectivos, de acuerdo a lo instruido en Circular N° 53 de 2020.

III CONCLUSIÓN

Ténganse por absueltas las consultas al tenor de lo referido en el Análisis.

CAROLINA SARAVIA MORALES
DIRECTORA (S)

Oficio N° 2483, del 22.09.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuestos Directos