

**CODIGO TRIBUTARIO - NUEVO TEXTO - ART. 26 BIS - (Ord. N° 2637, de 14-12-2018)**

**CONSULTA RESPECTO DE LA INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 15 DEL D.F.L N° 2 DE 1959 Y SI A UN CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL DE VIVIENDAS ECONÓMICAS A CORTO PLAZO LE APLICAN LAS NORMAS ANTI ELUSIVAS DE LOS ARTÍCULOS 4° BIS, TER Y QUÁTER DEL CÓDIGO TRIBUTARIO.**

Se ha recibido en esta Dirección Nacional, su presentación indicada en el antecedente, mediante la cual consulta respecto de la interpretación del artículo 15 del D.F.L N° 2 de 1959 en relación a un contrato de leasing habitacional que recae sobre viviendas económicas.

Adicionalmente solicita que se confirme que a un contrato de leasing habitacional de viviendas económicas a corto plazo no le son aplicables las normas anti elusivas de los artículos 4° bis, ter y quáter del Código Tributario toda vez que, de conformidad a los efectos jurídicos y económicos expuestos, su finalidad no es evitar total o parcialmente un hecho gravado ni disminuir la base imponible o la obligación tributaria o postergar o diferir el nacimiento de dicha obligación.

**I. ANTECEDENTES**

Así, en primer lugar, el peticionario solicita que se confirme que, en el entendido que el contrato de arrendamiento con opción de compra recaiga sobre inmuebles que reúnan los requisitos del artículo 1 del D.F.L N° 2 de 1959, en la figura planteada, tanto las rentas de arrendamiento como la enajenación derivada de un contrato de arrendamiento con opción de compra, constituyen un ingreso no renta para la inmobiliaria por aplicación del artículo 15 del D.F.L. N° 2, de 1959.

A su juicio, confirmaría el tratamiento tributario anterior, la Circular N° 53 de 1997, el Oficio N° 3989 de 2000 y el Oficio N° 933 de 2018, todos de este Servicio.

Así, en definitiva, solicita confirmar:

- Que el contrato de arrendamiento con opción de compra de vivienda habitacional que recaiga sobre una vivienda económica, de la manera expuesta, es decir, a 3, 6 o 12 meses, se beneficia con la exención del artículo 15 del D.F.L. N° 2.
- Que, el hecho de que la inmobiliaria sea propietaria del terreno y encargue a un tercero la construcción de los inmuebles, en virtud de un contrato a suma alzada, donde es la empresa constructora la que suministra los materiales, no la convierte en la empresa que la construyó para efectos del beneficio del artículo 15 del D.F.L. N° 2.
- Que el contrato que acompaña a la presentación (Contrato de arrendamiento con opción de compra) cumple con los presupuestos de un contrato de arrendamiento con opción de compra de una vivienda económica que se beneficia con la exención del artículo 15 del D.F.L N° 2 de 1959, por ende, tanto la renta de arrendamiento como la enajenación derivada del ejercicio de la opción de compra se ampararían con la exención.

En segundo lugar, solicita confirmar que, por los efectos jurídicos y económicos que pasará a detallar, no es aplicable la norma anti elusiva, ya que su finalidad no es evitar total o parcialmente un hecho gravado, no se persigue disminuir la base imponible o la obligación tributaria o postergar o diferir el nacimiento de dicha obligación.

Al respecto expone que su representada, Inmobiliaria XXXXXX Limitada, es una empresa del giro inmobiliario que se dedica a la enajenación de inmuebles habitacionales que cumplen los requisitos de las viviendas económicas reguladas en el D.F.L. N° 2 de 1959. Los inmuebles son construidos por un tercero en virtud de un contrato general de construcción a suma alzada, suministrando el tercero los materiales de construcción.

Agrega que, uno de los problemas que afecta a la industria y que la hace perder valor en el proceso productivo, es la lentitud del proceso de venta, generando un exceso de vacancia del producto entre la recepción definitiva de la obra hasta la entrega real o simbólica del inmueble al cliente, debiendo la inmobiliaria asumir los costos de mantención y conservación de éstos, además de no poder rentar sobre éstos en este tiempo intermedio.

Con el objeto de solucionar el problema anterior y con el ánimo de agilizar la economía, se encuentra estudiando la posibilidad de hacer más eficiente el proceso con sus clientes, con la oferta de un leasing habitacional de viviendas económicas a corto plazo que le permita al cliente recibir la propiedad en forma anticipada, eliminando factores que frenan el proceso, como es, el no contar con los recursos necesarios para cubrir el precio de venta.

Estima que alguna de las situaciones puntuales que afectan a los clientes, de manera ilustrativa, serían las siguientes:

- a.- Cliente se encuentra a la espera de alguna situación puntual (pago del precio pendiente por venta de propiedad cuando la operación es financiada con un crédito hipotecario o trámites hereditarios pendientes). Periodo de 3 a 6 meses.
- b.- Cliente que no cuenta con el pie exigido por una institución financiera, pero si con pre-aprobación bancaria. Periodo, entre 3 a 12 meses; y
- c.- Cliente requiere de plazo para reunir el total del precio de venta. Periodo de 3 a 12 meses.

Expone, que al momento de la recepción definitiva, con el leasing habitacional de viviendas económicas a corto plazo, se entregaría una mayor cantidad de viviendas a los clientes, inicialmente a título de arrendamiento y, luego de cancelar una serie de cuotas de arrendamiento, que estarían determinados por las circunstancias de cada cliente para que éste pueda regularizar su situación particular, éste pueda determinar si se encuentra en condiciones o no de ejercer la opción de compra, y en caso de no ejercer la opción de compra, restituir el inmueble conforme a las reglas generales de los contratos de arrendamiento.

Por último, agrega, que la eficacia de la figura propuesta radica en que se solucionaría el problema de la vacancia de las unidades, se reduciría el riesgo derivado de una entrega anticipada de la forma tradicional, se reduciría la tasa de deserción de los clientes y los costos financieros derivados de ésta. Asimismo, en los casos de no pago de las rentas de arrendamiento o el no ejercicio de la opción de compra, las rentas de arrendamiento no se

restituyen al arrendatario a diferencia de una compraventa a plazo en que se debe restituir todo lo pagado, la inmobiliaria podría vender el inmueble a un tercero sin tener que dejar sin efecto un contrato de promesa o una compraventa, en caso de subarriendo y el no pago de rentas de arrendamiento por el cliente o el no ejercicio de la opción de compra, permitiría un cambio de arrendador en forma inmediata, entre otros efectos de gran utilidad.

## **II.- ANÁLISIS**

En primer lugar, cabe señalar que analizada la consulta se observa que el peticionario estrictamente no formula una consulta al amparo del artículo 26 bis del Código Tributario, sino que más bien solicita confirmar ciertos criterios normativos de interpretación.

En efecto, antes que todo, consulta sobre interpretación y aplicación de ley, específicamente, del artículo 15 del D.F.L. N° 2 de 1959 sobre Plan Habitacional.

Al respecto, la Circular N° 71 de 11 de octubre de 2001 impartió instrucciones sobre la oportunidad y forma de presentar consultas a la Dirección Nacional, sobre interpretación de las disposiciones tributarias o de otras normas legales o reglamentarias que se relacionen con las funciones del Servicio, procedimientos, etc.

En lo pertinente, dicha instrucción dispone que las consultas que formulen los contribuyentes deben ser absueltas por el Director Regional respectivo, de acuerdo con la facultad que les otorga el N° 1, letra B) del artículo 6° del mismo Código Tributario.

Si existe un criterio definido por la Dirección del Servicio sobre la materia consultada contenida en Circulares, Oficios Circulares, Dictámenes u otros documentos oficiales, el Director Regional contestará directamente al consultante, indicando en la misma respuesta la fuente de la cual obtuvo el criterio del Servicio.

En cambio, si no existe un criterio definido de la Dirección del Servicio, el Director Regional elevará los antecedentes al Director para que se pronuncie al respecto.

En consecuencia, las consultas que formulen los contribuyentes y que digan relación con interpretación y aplicación de ley, deben ceñirse a las instrucciones impartidas por este Servicio mediante la Circular N° 71 de 2001, actualmente vigente, sin perjuicio que, en el caso particular analizado, adicionalmente se consulte por la eventual aplicación de la Norma General Anti Elusiva contenida en los artículos 4° bis, ter y quáter del Código Tributario.

Conforme a lo anterior, en segundo lugar, cabe señalar que el análisis de elusión de la figura propuesta, esto es, de la suscripción de un contrato de leasing habitacional de viviendas económicas a corto plazo, descansa sobre un presupuesto previo a despejar, cual es, el determinar si proceden los beneficios tributarios del D.F.L N° 2 de 1959, motivo por el cual resulta necesario previamente resolver las consultas sobre interpretación y aplicación de dicha ley, antes de definir si resulta aplicable la norma anti elusiva contenida en los artículos 4° bis, ter y quáter del Código Tributario.

Por las razones expuestas, previo a resolver si la utilización de un contrato de arrendamiento con opción de compra, en los términos presentados por el peticionario, constituye o no una actuación elusiva de acuerdo con los artículos 4° bis, ter y quáter del

Código Tributario, resulta imprescindible despejar previamente el supuesto de interpretación del D.F.L N° 2, de 1959 sobre Plan Habitacional, materia que no es de competencia de la Oficina de Análisis de Elusión dependiente de la Subdirección de Fiscalización sino de la Subdirección Normativa de este Servicio, motivo por el cual los antecedentes serán remitidos a la Subdirección indicada.

### **III.- CONCLUSIÓN**

Los criterios de interpretación y aplicación de disposiciones tributarias que el peticionario solicita confirmar en su consulta, en relación a la interpretación del artículo 15 del D.F.L N° 2 de 1959, no son materia del artículo 26 bis del Código Tributario, sino que deben sujetarse a las instrucciones contenidas en la Circular N° 71 de 2001, actualmente vigente.

En lo que respecta a la eventual aplicación de la Norma General Anti Elusiva contenida en los artículos 4 bis y siguientes del Código Tributario, materia consultada en la petición analizada, solamente es posible dar respuesta si previamente se despejan los supuestos de interpretación del D.F.L N° 2, de 1959.

**FERNANDO BARRAZA LUENGO**

**DIRECTOR**

Oficio N° 2637 de 14.12.2018

**Subdirección Fiscalización**

Oficina Análisis de Elusión