

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 42 N° 2 – D.S. N° 55 DEL
MINISTERIO DE HACIENDA, DE 1977, ART. 69 – RES. EX. N° 74 DE 2020
(ORD. N° 274 DE 27.01.2021).**

Emisión de boletas por parte de los Conservadores de Bienes Raíces.

Se ha solicitado un pronunciamiento sobre la correcta emisión de boletas por parte de los Conservadores de Bienes Raíces, considerando que la persona que solicita el servicio prestado por dicha entidad no suele ser quien se obliga a su pago.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, sería usual que las personas obligadas, en definitiva, al pago servicios prestados por los Conservadores de Bienes Raíces con motivo de compraventas de bienes raíces sea distinta de aquella que los solicita.

En dicho contexto, consulta si la boleta que emita un Conservador de Bienes Raíces debe ser a nombre de quien se obliga al pago de los servicios o a nombre de quien efectivamente realiza el pago.

II ANÁLISIS

Si bien los ingresos obtenidos por los Conservador de Bienes Raíces se encuentran afectos al Impuesto Único de Segunda Categoría conforme al N° 2 del artículo 42 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, debiendo emitir boletas de honorarios por los ingresos que perciba por la prestación de sus servicios, sobre la emisión de los documentos son aplicables las reglas del Título IV párrafo 2° Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicio (“LIVS”), que regula la emisión de boletas o facturas¹, sin mencionar a nombre de quien deberá emitirse.

Por su parte, el artículo 69 del Decreto Supremo N° 55, del Ministerio de Hacienda, de 1977, Reglamento de la LIVS, que en su letra B indica específicamente los requisitos que debe cumplir la emisión de boletas, tampoco considera la individualización del comprador del bien o del beneficiario del servicio.

A su turno, la Resolución Exenta N° 74 de 2020, emitida por este Servicio, no exige individualización del beneficiario, salvo para el caso en que se requiera por el contribuyente la impresión física de boletas electrónicas, si el contribuyente resulta ser prestador de servicios periódicos, en cuyo caso deberá indicarse el código de cliente, su rol único tributario o, en defecto de ellos, su nombre completo y la dirección del cliente y/o receptor², excepción que no se aplica en este caso por no tratarse de la prestación de servicios periódicos.

De esta manera, y conforme se puede observar en los Anexos N°s 1 y 2 de la mencionada Resolución Exenta N° 74 de 2020, la inclusión de los datos del receptor de la boleta resulta opcional para los Conservadores de Bienes Raíces, salvo en caso de corresponder a la excepción indicada párrafo anterior.

Ahora bien, el servicio prestado por un Conservador de Bienes Raíces con motivo de una compraventa corresponde a la inscripción del título traslativo de dominio de un inmueble, conforme a lo dispuesto en el artículo 686 del Código Civil. Dicho servicio puede ser requerido por el interesado, sus personeros o sus representantes legales³.

Por lo anterior, para que un tercero solicite la inscripción de una compraventa, como señala el consultante, deberá acreditar la calidad de personero o representante legal del interesado en la inscripción⁴, en el caso de la consulta, el adquirente.

De esta manera, independientemente de los datos de individualización que contenga la boleta, para efectos de acreditar el gasto, en el caso señalado en su presentación el gasto resulta efectivamente incurrido por quien se obliga al pago, es decir, el adquirente del inmueble, aun cuando el documento tributario se emita a nombre de un tercero, quien solicita al Conservador de Bienes Raíces, en razón del poder otorgado por el adquirente.

¹ En el presente caso son inaplicables las reglas relativas a la emisión de facturas.

² Conforme al párrafo segundo N° 5 de la letra G del resolutivo 1° de la Resolución Exenta N° 74 de 2020, de este Servicio.

³ Artículos 60 y 61 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces

⁴ Resulta habitual en este tipo de contratos la inclusión de una disposición conforme a la cual se mandata a quien porte copia autorizada de la escritura para efectuar los trámites correspondientes ante el Conservador de Bienes Raíces.

III CONCLUSION

Conforme a lo indicado, la emisión de la boleta por parte de un Conservador de Bienes Raíces no requiere emitirse en forma nominativa y si se hiciere de esta forma, deberá efectuarse a nombre de la persona que solicita los servicios del Conservador, en su calidad de cliente. Ahora bien, desde el punto de vista tributario, el gasto que el pago del servicio signifique, corresponderá a quien se obligó efectivamente a él, siempre que se acredite el cumplimiento de todos los requisitos que la ley da para rebajar un gasto de la base imponible.

Saluda a usted,

RICARDO ANTONIO PIZARRO ALFARO
DIRECTOR (S)

Oficio N° 274 del 27-01-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos