

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA RENTA – ART. 31 N° 9
(ORD. N° 2914, DE 23.11.2023).**

Deducción como gasto de las sumas pagadas por la cesión de contratos de arrendamiento de inmuebles.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la deducción como gasto de las sumas pagadas por la cesión de contratos de arrendamiento de inmuebles.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, constituyó una sociedad en Chile con el propósito de comprar cuatro terminales de buses de transporte (inmuebles) y adquirir la posición contractual de arrendador en los respectivos contratos de arrendamiento suscritos entre el vendedor y el Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones, cuya duración es de un plazo de 25 años (contratos).

Por la adquisición de los cuatro inmuebles y las cesiones de los contratos de arrendamiento se fijó un único precio que comprendía los inmuebles y los respectivos contratos, tasándose la parte del precio que corresponde a cada componente (inmuebles y contratos).

Al respecto, tras citar la normativa aplicable y pronunciamientos relacionados, solicita confirmar que el desembolso por la cesión de los contratos de arrendamiento debe tratarse como un gasto, amortizable en el tiempo, como un gasto en organización y puesta en marcha, deducible en un período de hasta 6 ejercicios, a elección del contribuyente.

En caso contrario, se confirme que se trata de un gasto amortizable durante la duración del contrato.

II ANÁLISIS

De acuerdo al artículo 31 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) los contribuyentes de primera categoría pueden deducir de su renta bruta todos los gastos necesarios para producirla, entendiendo por tales aquellos que tengan aptitud de generar renta, en el mismo o futuros ejercicios y se encuentren asociados al interés, desarrollo o mantención del giro del negocio, que no hayan sido rebajados en virtud del artículo 30 de la misma ley, pagados o adeudados, durante el ejercicio comercial correspondiente, siempre que se acrediten o justifiquen en forma fehaciente ante el Servicio.

Por su parte, el N° 9 del inciso cuarto del artículo 31 de la LIR permite la deducción de los gastos de organización y puesta en marcha, los cuales podrán ser amortizados hasta en un lapso de seis ejercicios comerciales consecutivos contados desde que se generaron dichos gastos o desde el año en que la empresa comience a generar ingresos de su actividad principal, cuando este hecho sea posterior a la fecha en que se originaron los gastos.

Dicho lo anterior y a partir de los antecedentes expuestos –especialmente, su constitución como sociedad para la explotación de los terminales de buses en cuestión– se estima que los desembolsos por la cesión de los contratos de arrendamiento pueden deducirse en los términos del N° 9 del inciso cuarto del artículo 31 de la LIR, en la medida que se verifiquen los requisitos dispuestos en dicho numeral, así como aquellos establecidos en el inciso primero del artículo 31 de la LIR.

En particular, conforme ha resuelto este Servicio¹, procederá la aplicación del N° 9 en comento, siempre que los desembolsos sean necesarios para el inicio de un nuevo negocio y que no existan otros elementos que permitan concluir que se trata más bien de desembolsos que deban formar parte del costo de bienes tangibles o intangibles del contribuyente.

Con todo, la procedencia del tratamiento antes indicado dependerá del cumplimiento de los requisitos legales antes señalados, lo que solo podrá ser verificado en las instancias de fiscalización respectivas.

¹ Oficios N° 1310 de 2023, N° 2003 de 2022, N° 2394 de 2018 y N° 190 de 2011, entre otros.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado, se informa que, cumpliendo los requisitos establecidos en el inciso primero y en el N° 9 del inciso cuarto del artículo 31 de la LIR, los desembolsos efectuados por la cesión de los contratos de arrendamiento podrán calificar como un gasto de organización y puesta en marcha, pudiendo amortizarse o reflejarse como gasto en un máximo de seis ejercicios comerciales consecutivos, a elección del contribuyente.

HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 2914, de 23.11.2023
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos