

**Procedencia del crédito tributario establecido en la Ley N° 19.606, respecto de la construcción de un edificio para oficinas.**

Se ha solicitado a este Servicio confirmar que un proyecto de inversión, consistente en la construcción de un edificio de cuatro pisos y un subterráneo destinado a oficinas, encargada a un tercero por administración, que será arrendado a terceros, cumple los requisitos para acogerse al beneficio tributario contemplado en la Ley N° 19.606.

**I ANTECEDENTES**

De acuerdo con su presentación, y con el objeto de aumentar la capacidad material para la prestación de sus servicios y desarrollar la actividad inmobiliaria propia de su giro, durante el año 2018 una sociedad construyó por administración un edificio de cuatro pisos y un subterráneo destinados a oficinas, por un total de xxx m<sup>2</sup>, cuyo costo final al mes de diciembre de 2018, mes de término y recepción definitiva de la construcción ascendió a \$\$\$\$ UTM, cantidad que incluye no solo los materiales necesarios para su construcción y los honorarios pactados con la empresa constructora por administración, sino también, aquellos gastos de tipo general necesarios para la concreción del proyecto, por ejemplo, honorarios y gastos incurridos por la empresa de arquitectos e ingenieros, estudios de mecánica de suelo, gastos generales asociados a la concesión de las autorizaciones requeridas para la construcción y recepción final.

Agrega, que el proyecto de inversión se emplaza en la comuna de TTTTT y su uso fue entregado a título oneroso a terceros, mediante la celebración de contratos de arrendamiento, para ser usados como oficinas.

Luego de analizar el cumplimiento de los requisitos que exige la Ley N° 19.606, que establece incentivos para el desarrollo económico de las Regiones de Aysén y de Magallanes, y de la Provincia de Palena (Ley Austral), indica que el derecho al crédito tributario que contempla esa ley nació el 31 de diciembre de 2018, fecha en la cual fue otorgado el certificado de recepción definitiva de la construcción.

Para materializar el ejercicio de su derecho personal, la sociedad registró en la declaración anual de impuesto a la renta un crédito tributario por &&&&, suma que resulta de aplicar sobre el monto del proyecto en UTM el 32%, que corresponde al tramo señalado en el inciso noveno del artículo 1° de la Ley Austral.

Al respecto, solicita confirmar que:

- 1) El proyecto de inversión consultado consistente en la construcción, encargada a un tercero por administración, de un edificio de cuatro pisos y un subterráneo destinados a oficinas que son arrendados a terceros, en cumplimiento de su giro social inmobiliario, cumple con los requisitos para acogerse al beneficio contemplado en la Ley Austral, consistente en el crédito tributario.
- 2) El beneficio del crédito tributario no exige, en el caso de la construcción para determinados destinos, que quien utilice tales edificaciones sea el mismo contribuyente que realizó la inversión, siendo válido, y no contrario a la Ley Austral, que las pueda entregar en arrendamiento a terceros, en la medida que el arrendamiento se encuentre dentro de su giro u objeto social.
- 3) Tratándose de las construcciones a que se refiere el inciso cuarto del artículo 1° de la Ley Austral, el único requisito que exige la norma consiste en que éstas se encuentren destinadas a alguna de las actividades allí señaladas, independiente de que quien utilice las instalaciones sea el propio contribuyente o terceros.
- 4) Conforme al artículo 21 del Código Tributario, el destino de la construcción podrá acreditarse utilizando todos los medios de prueba legal, con las limitaciones que el ordenamiento jurídico contempla, y en especial, a través del proyecto de arquitectura, contrato de construcción, permiso de edificación, y especialmente, a través de la recepción definitiva.

## II ANÁLISIS

Conforme al artículo 1° de la Ley Austral, los contribuyentes que declaren el impuesto de primera categoría sobre su renta efectiva determinada según contabilidad completa tienen derecho, hasta el 31 de diciembre de 2035, a un crédito tributario por las inversiones que efectúen en las zonas geográficas establecidas en la ley destinadas a la producción de bienes o prestación de servicios en dichas zonas.

El inciso cuarto del citado artículo 1° establece que también tendrán derecho al crédito los contribuyentes que inviertan en la construcción de edificaciones destinadas a actividades productivas o de prestación de servicios educacionales, de salud o de almacenaje, de a lo menos 500 m2 construidos y las destinadas a oficinas o al uso habitacional que incluyan o no locales comerciales, estacionamientos o bodegas, de más de 5 unidades, con una superficie total construida no inferior a 1.000 m2.

De acuerdo con las disposiciones precedentemente reseñadas, puede acogerse a los beneficios tributarios de la Ley Austral la inversión en la construcción de inmuebles que expresamente dichas disposiciones establecen, dentro de las cuales se comprende la inversión en la construcción de inmuebles destinados a oficinas.

En el caso analizado, el proyecto de inversión del contribuyente fue destinado al giro inmobiliario y, a su vez, los arrendatarios de dichos inmuebles los utilizarían para oficinas.

Sobre el particular, mediante Oficio N° 551 de 2008, a propósito de la construcción de una edificación destinada a la prestación de servicios educacionales, este Servicio resuelve que, “de lo dispuesto por el inciso cuarto del artículo 1° de la Ley N° 19.606, se puede apreciar que dicha norma legal no establece como requisito para la procedencia del crédito en comento, que el contribuyente que invierte en las edificaciones destinadas a la prestación de servicios educacionales, deba ser la misma persona que preste tales servicios, consignando dicho precepto legal, como única condición, que el inmueble construido sea destinado a prestar servicios educacionales.”

En consecuencia, en la medida que se acredite, con los antecedentes que corresponda, que el destino de la edificación construida es para oficinas y se cumplan los demás requisitos que exige la norma, el procedente el crédito tributario en análisis, aunque su uso sea efectuado por una persona distinta de quien construye el bien raíz.

Conforme al artículo 21 del Código Tributario, el destino de la construcción podrá acreditarse utilizando todos los medios de prueba legal, como, por ejemplo, a través del proyecto de arquitectura, contrato de construcción, permiso de edificación, y recepción definitiva.

Sin perjuicio que este Servicio también podrá ejercer las acciones de fiscalización que contempla el mismo texto legal, con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos que dispone la Ley para impetrar el crédito tributario en Análisis.

## III CONCLUSION

Conforme a lo expuesto precedentemente y respecto de las consultas 1), 2) y 3), se informa que, en el presente caso, la sociedad tiene derecho a invocar el crédito tributario contemplado en el artículo 1° de la Ley Austral, en la medida que cumpla con los demás requisitos que exige la misma ley, atendido que el bien construido por ella está, en definitiva, destinado a oficinas, las cuales son utilizadas por terceros en su calidad de arrendatarios.

Respecto de la consulta 4), y conforme al artículo 21 del Código Tributario, se confirma que el destino de la construcción podrá acreditarse utilizando todos los medios de prueba legal, entre ellos, el proyecto de arquitectura, contrato de construcción, permiso de edificación, y la recepción definitiva, sin perjuicio de las verificaciones que pueda efectuar este Servicio en la etapa de fiscalización que corresponda.

Saluda a usted,

**FERNANDO BARRAZA LUENGO**  
**DIRECTOR**

Oficio N° 2935 del 17-12-2020  
**Subdirección Normativa**  
Depto. de Impuesto Directos