

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 31 N° 5 Y 41 N° 2
(ORD. N° 3205 DE 03.11.2022).**

Depreciación de los bienes comunes de una oficina o departamento.

De acuerdo con su presentación, en el certificado detallado del avalúo fiscal de una oficina ubicada en un edificio se separa el monto del avalúo en dos ítems, avalúo construcciones y avalúo prorratio bien común, consultando si el avalúo prorratio bien común se puede depreciar.

Al respecto se informa que, de acuerdo al N° 5 del artículo 31 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR) se permite rebajar como gasto necesario para producir la renta líquida de primera categoría – cumpliendo los requisitos generales establecidos en el inciso primero del artículo 31 de la LIR – una cuota anual de depreciación por los bienes físicos del activo inmovilizado a contar de su utilización en la empresa, calculada sobre el valor neto de los bienes a la fecha del balance respectivo, una vez efectuada la revalorización obligatoria que dispone el artículo 41 de la misma LIR.

Por su parte, conforme al N° 2 del artículo 41 de la LIR, el valor neto inicial depreciable de un bien del activo inmovilizado es su valor de adquisición¹. Luego, es preciso aclarar que los valores establecidos en los certificados de avalúo fiscal emitidos por este Servicio para determinar el impuesto territorial no constituyen la base sobre la cual se debe calcular la depreciación de tales activos, puesto que dichos valores no corresponden al valor de adquisición de tales bienes ni a su valor neto a la fecha del balance respectivo.

Precisado lo anterior, a pesar que los bienes raíces también se deprecian considerando su valor de adquisición, se informa que el terreno no es depreciable por no estar sujeto a desgaste o agotamiento durante su uso o empleo y que, por tanto, el valor o costo del terreno puede ser reconocido como tal en la oportunidad en que el bien raíz sea enajenado².

Respecto de los bienes comunes, el contribuyente posee una cuota de dominio sobre el bien físico del activo inmovilizado, lo que constituye un bien intangible, al cual no le son aplicables las normas sobre depreciación establecidas en el N° 5 del artículo 31 de la LIR.

Ahora bien, atendido que en la adquisición de un bien raíz frecuentemente parte del valor de adquisición comprende el valor del terreno en que se encuentra construido, cuando el terreno y la construcción sean adquiridos conjuntamente, en un solo acto, y en la escritura pública que antecede a su adquisición, cuando corresponda, o en la factura respectiva no existe constancia del valor específico del terreno y de la construcción, para determinar qué parte del valor de adquisición del inmueble corresponde al valor del terreno se debe utilizar alguno de los procedimientos señalados por este Servicio³.

Asimismo, para los fines de determinar la parte del valor de adquisición que corresponde a derechos en comunidad o de bienes comunes, como los indicados en su presentación, se puede utilizar el mismo procedimiento señalado para determinar el valor del terreno.

¹ Oficios N° 5 de 2018 y N° 1357 de 2022.

² Oficios N° 5 de 2018; N° 2051 de 2021; N° 609 y N° 2728 de 2022.

³ Oficio N° 5 de 2018.

Luego, para efectos de aplicar la depreciación, el valor total de adquisición de departamentos y oficinas debe excluir la parte de los valores que corresponden a bienes que no son depreciables, como el valor del terreno y los bienes de uso comunitario.

HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR

Oficio N° 3205 del 03-11-2022
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos