

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 33 BIS – OFICIO N° 350 DE 2010
(ORD. N° 3457 DE 06.12.2021).**

Crédito del artículo 33 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta en construcciones efectuadas en propiedades arrendadas.

Se ha consultado a este Servicio sobre la procedencia del crédito establecido en el artículo 33 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta, respecto de construcciones efectuadas en propiedades que son arrendadas y que pasan a costo cero al propietario del inmueble final del contrato.

I ANTECEDENTES

De acuerdo con su presentación, una empresa inmobiliaria se dedica a la administración de bienes, centros comerciales.

Agrega que, para llevar a cabo su objeto social, debe realizar construcciones de alto monto (construcción de locales comerciales, proyectos de remodelación de nuevos locales) todos construidos en propiedades que son arrendadas por la empresa en contratos de largo plazo (sobre 30 años) y que, al final del contrato deben pasar a costo cero al propietario de la propiedad, de suerte que esta empresa deprecia el bien construido durante el plazo que dure el contrato.

Al respecto y en consideración a que la empresa deprecia estas remodelaciones y/o construcciones de alto costo (proyectos), consulta si puede utilizar el crédito de activo fijo artículo 33 bis de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), conforme al Oficio N° 350 de 2010, u otras ordenanzas.

II ANÁLISIS

Tal como se interpreta en el Oficio N° 350 de 2010, citado en su presentación, en general, el tratamiento tributario de los desembolsos efectuados en mejoras útiles, cuando han sido erigidas en terrenos ajenos, constituyen gastos amortizables, debiendo rebajarse proporcionalmente de acuerdo al período de arrendamiento, servidumbre o usufructo, según corresponda.

Excepcionalmente, si las partes pactan que las mejoras solo pasan a propiedad del dueño del terreno al término del contrato respectivo, manteniéndose en el intertanto en dominio de la empresa que las ha efectuado, tales mejoras integran el activo fijo de esta última.

Luego, si las construcciones y remodelaciones efectuadas en terreno ajeno sobre las que consulta no califican como bienes del activo inmovilizado de la parte constructora y arrendataria, no tienen derecho al crédito establecido en el artículo 33 bis de la LIR, toda vez que, conforme dicha norma, el beneficio tributario se aplica solo en el caso de los bienes físicos del activo inmovilizado, adquiridos nuevos, terminados de construir durante el ejercicio o que tomen en arrendamiento con opción de compra, según proceda.

Ahora bien, si se llegare a determinar, de acuerdo a las cláusulas del contrato, que se trata de bienes del activo fijo de la constructora y arrendataria, resultaría procedente el crédito del artículo 33 bis de la LIR. En tal situación dicho crédito, en aquella parte que sea efectivamente rebajada del impuesto de primera categoría, constituirá un menor costo de adquisición o construcción de los bienes en el ejercicio comercial en que se haga uso del crédito¹.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente y respecto de lo consultado se informa que las construcciones y remodelaciones efectuadas en terreno ajeno sobre las que consulta solo tendrían derecho al crédito establecido en el artículo 33 bis de la LIR en caso que ellas, de acuerdo a las cláusulas del contrato suscrito entre la constructora y el dueño del terreno, pudieran ser calificadas como bienes del activo inmovilizado de quien las realiza.

¹ Circular N° 41 de 1990.

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 3457 del 06-12-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos