

**RENTA – LEY SOBRE IMPUESTO A LA – ART. 14 D) N° 3, ART. 31 – CIRCULAR N° 53
Y N° 62 DE 2020
(ORD. N° 550, DE 21.03.2024).**

Pago anticipado de contrato de promesa de compraventa de bien raíz en régimen pro pyme.

De acuerdo con su presentación, consulta sobre la procedencia de deducir como egreso, en la determinación de la base imponible de un contribuyente acogido al régimen pro pyme establecido en el N° 3 de la letra D) del artículo 14 de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), el pago anticipado efectuado en el contrato de promesa de compraventa de un bien raíz.

Al respecto, supuesto que el bien raíz que se promete comprar se destinará al giro del negocio (será parte del activo inmovilizado del contribuyente), se informa que, conforme la letra (f) del N° 3 de la letra D) del artículo 14 de la LIR, el contribuyente acogido al régimen pro pyme determinará su base imponible sumando los ingresos del giro percibidos en el ejercicio y deduciendo los gastos o egresos¹ pagados en el mismo². No obstante, tratándose de la adquisición de bienes que no pueden depreciarse, el egreso respectivo, correspondiente al valor de la inversión efectivamente realizada, se deducirá en el ejercicio en que se perciba el valor de su enajenación, reajustado³.

Asimismo, como regla especial, conforme con la letra (d) del N° 3 de la letra D) del artículo 14 de la LIR, las pymes deprecian sus activos físicos del activo inmovilizado de manera instantánea e íntegra en el mismo ejercicio comercial en que sean adquiridos o fabricados⁴, siempre que se encuentren pagados; precisando la Circular N° 53 de 2020 que el suelo o terreno no es objeto de depreciación, por no estar sujeto a desgaste, agotamiento o destrucción durante su uso.

Por consiguiente, respecto del bien raíz que se pretende comprar, podrá rebajarse como gasto o egreso el pago anticipado en la medida que sea efectivamente depreciable. La oportunidad en que podrá reconocerse el egreso será en el ejercicio en que ocurra la adquisición del bien, esto es, la fecha en que se produzca su transferencia de dominio al adquirente⁵. Consecuentemente, el anticipo efectuado con ocasión de la promesa de compraventa no podrá ser rebajado como egreso sino hasta que el bien sea adquirido, no bastando la mera promesa.

**HERNÁN FRIGOLETT CÓRDOVA
DIRECTOR**

Oficio N° 550, de 21.03.2024
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

¹ Todos los egresos deben cumplir con los requisitos generales de los gastos establecidos en el artículo 31 de la LIR, y con las instrucciones impartidas sobre la materia. Apartado 1.5.2. del Capítulo II de la Circular N° 62 de 2020.

² Salvo en operaciones con entidades relacionadas que estén sujetas al régimen de tributación de la letra A) del mismo artículo, en cuyo caso la pyme deberá determinar la base imponible y los pagos provisionales computando los ingresos percibidos y devengados y los gastos pagados o adeudados, según las normas generales. Ver apartado 1.5. del Capítulo II de la Circular N° 62 de 2020.

³ De acuerdo con la variación del IPC en el período comprendido entre el mes que antecede al de la inversión y el mes anterior al de su enajenación.

⁴ Apartado 1.5.2. del Capítulo II de la Circular N° 62 de 2020.

⁵ En el caso de bienes raíces, se considera la fecha de la inscripción respectiva en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces que corresponda. Oficios N° 2051 de 2021 y N° 83 de 2023.