

**LEY SOBRE IMPUESTO TERRITORIAL - LEY N° 17.235 - ART. 25 - CÓDIGO TRIBUTARIO, ART. 6 - OFICIO N° 3287, DE 2009. (ORD. N° 882, DE 05.04.2016)**

**SOLICITA UN PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL SUJETO OBLIGADO AL PAGO DE CONTRIBUCIONES EN EL MARCO DE UN CONTRATO DE LEASING.**

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre si corresponde a XXXX pagar el Impuesto Territorial que afecta a un inmueble respecto del cual celebró un contrato de leasing.

**I ANTECEDENTES**

En su presentación expone que XXXX celebró un contrato de leasing con un Banco, con la finalidad de adquirir un inmueble para el funcionamiento de XXXX en la ciudad de Santiago.

En el contrato se estipuló que el Banco pagaría el Impuesto Territorial que grava los inmuebles arrendados, que se devengarán durante la vigencia del contrato, siempre que se mantuvieran vigentes las normas que establecen dicho impuesto como crédito contra el impuesto de primera categoría.

Recuerda que la Ley N° 20.780 eliminó el citado crédito a contar del 01.01.2016 a los contribuyentes que den en arrendamiento bienes raíces y lo limitó al 50% durante el año comercial 2015.

Cita el artículo 25 de la Ley sobre Impuesto Territorial, en virtud del cual este impuesto es pagado por el dueño o el ocupante de la propiedad. Efectuado el pago por el arrendatario, éste queda autorizado a deducir la suma respectiva de los cánones de arrendamiento.

En virtud de lo anterior, XXXX estaría obligada a reembolsar al Banco el monto correspondiente al 50% del Impuesto Territorial pagado en 2015 y, a partir del año 2016, a pagar íntegramente las contribuciones correspondientes.

Agrega que, de acuerdo al Dictamen N° 29808 de la Contraloría General de la República, no le corresponde a los servicios públicos pagar contribuciones de inmuebles que no le pertenecen, salvo norma legal que los autorice, ya que dicha obligación corresponde al propietario del inmueble.

Finalmente, hace presente que, de acuerdo a una “pregunta frecuente” del sitio de internet de este Servicio, el contribuyente obligado al pago de las contribuciones de un bien raíz es el propietario, independientemente de los acuerdos que establezcan las partes.

Por las razones expuestas precedentemente, solicita un pronunciamiento sobre la materia, que determine si, atendida la naturaleza de servicio público de XXXX, le corresponde asumir la obligación del pago del Impuesto Territorial en el caso propuesto y, de proceder su pago, la forma en que éste debe efectuarse y de qué manera resulta aplicable el inciso segundo del artículo 25 de la Ley sobre Impuesto Territorial.

**II ANÁLISIS**

En relación a la consulta, es pertinente señalar que, por mandato expreso del artículo 25 de la Ley sobre Impuesto Territorial:

“El impuesto a los bienes raíces será pagado por el dueño o por el ocupante de la propiedad, ya sea éste usufructuario, arrendatario o mero tenedor, sin perjuicio de la responsabilidad que afecte al propietario. No obstante, los usufructuarios, arrendatarios y, en general, los que ocupen una propiedad en virtud de un acto o contrato que no importe transferencia de dominio, no estarán obligados a pagar el impuesto devengado con anterioridad al acto o contrato.

Efectuado el pago por el arrendatario, éste quedará autorizado para deducir la suma respectiva de los cánones de arrendamiento.”

A partir del citado artículo se desprende que, si bien el primer responsable por el pago del impuesto es el dueño o propietario del bien raíz, el arrendatario también puede resultar obligado al pago del impuesto.

Al respecto, la Ley sobre Impuesto Territorial se limita a disponer que, en caso de resultar el arrendatario obligado al pago del impuesto:

- a) No estará obligado a pagar el impuesto devengado con anterioridad al acto o contrato.
- b) Efectuado el pago, quedará autorizado para deducir la suma respectiva de los cánones de arrendamiento.

De este modo, nada impide que el arrendatario resulte obligado al pago del impuesto o que deba soportarlo económicamente por acuerdo entre las partes.

Por esa razón, este Servicio ha resuelto que si Impuesto Territorial es pagado por el arrendatario del inmueble, constituye una mayor renta de arrendamiento para el arrendador, en tanto que para el arrendatario es un mayor desembolso por concepto de arrendamiento de la propiedad, que podrá rebajarse como gasto necesario para producir la renta .

Otra cuestión, en cambio, es determinar si la conclusión anterior se altera conforme lo resuelto en el Dictamen N° 29808 de 1987, de la Contraloría General de la República, para el caso particular de los servicios públicos.

En efecto, de acuerdo al señalado dictamen, a los servicios de la Administración del Estado no les corresponde pagar contribuciones de inmuebles que no sean de su dominio, salvo que norma legal lo autorice, ya que dicha obligación corresponde al propietario del respectivo inmueble.

Sobre esta materia, este Servicio puede informar que, según lo expuesto y de acuerdo al citado artículo 25 de la Ley sobre Impuesto Territorial, en principio los arrendatarios sí pueden resultar obligados al pago del impuesto, sin perjuicio de quedar autorizados para deducir la suma respectiva de los cánones de arrendamiento.

Por otra parte, al menos del texto de la Ley sobre Impuesto Territorial, no se desprende la existencia de un impedimento legal, en el caso particular de los servicios de la Administración del Estado, para pagar contribuciones de inmuebles que no sean de su dominio.

Con todo, por tratarse de una interpretación contenida en un dictamen de la Contraloría General de la República, no corresponde a este Servicio determinar si dicha interpretación

se encuentra aún vigente – atendida su fecha de emisión – como tampoco precisar la validez de la cláusula contractual en el caso planteado.

Al respecto, es necesario señalar que, de acuerdo al artículo 1° de la Ley Orgánica del Servicio de Impuestos Internos, contenida en el artículo primero del DFL N° 7, de 1980, del Ministerio de Hacienda, y artículo 6° del Código Tributario, sólo corresponde a este Servicio interpretar, aplicar y fiscalizar normas tributarias cuyo control no esté encomendado por ley a una autoridad diferente .

Finalmente, respecto de la información contenida en la sección “preguntas frecuentes” de este Servicio, cabe precisar que ella es meramente referencial, atendido que corresponde al Director de este Servicio, en particular, interpretar administrativamente las disposiciones tributarias, fijar normas, impartir instrucciones y dictar órdenes para la aplicación y fiscalización de los impuestos (artículo 6°, inciso segundo, Letra A., N° 1°, del Código Tributario).

### III CONCLUSIÓN

Conforme lo establecido en el artículo 25 de la Ley sobre Impuesto Territorial, el arrendatario puede resultar obligado al pago del impuesto.

En razón de lo anterior, las partes pueden determinar contractualmente cuál de ellas, y en qué casos, deba soportar económicamente el impuesto.

Respecto del criterio contenido en el Dictamen N° 29808 de 1987, de la Contraloría General de la República, no corresponde a este Servicio determinar si aún se encuentra vigente, como tampoco precisar la validez de la cláusula contractual en el caso planteado

FERNANDO BARRAZA LUENGO  
DIRECTOR

Oficio N° 882, de 05.04.2016  
Subdirección Normativa  
Dpto. de Técnica Tributaria