

**RENTA – ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA – LEY N° 19.606, ART. 1, ART. 4 Y ART. 5
(ORD. N° 907 DE 08.04.2021).**

Procedencia del crédito de la Ley N° 19.606 en la construcción de oficinas que se arriendan a terceros.

Se ha solicitado a este Servicio un pronunciamiento sobre la procedencia del crédito establecido en el artículo 1° de la Ley N° 19.606, en caso de un contribuyente que construyó oficinas para ser arrendadas a terceros, algunos de los cuales lo utilizarían para fines distintos a los establecidos en la norma mencionada.

I ANTECEDENTES

Conforme a la consulta, un contribuyente se acogió al crédito establecido en el artículo 1° de la Ley N° 19.606 (Ley Austral), con motivo de la construcción de un edificio de oficinas en AAA, para ser arrendadas a un tercero, cuya recepción definitiva ocurrió el año comercial 2018.

Hace presente que, tanto el proyecto de arquitectura presentado por el contribuyente, como el contrato de construcción, el permiso de edificación y la recepción definitiva otorgadas estas últimas por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de AAA, indican que el destino del inmueble sería el de oficinas.

Luego, en cumplimiento de su objeto social, el contribuyente habría celebrado contratos de arrendamiento con instituciones financieras, empresas de turismo y salmoneras.

Luego de explicar los beneficios de la Ley Austral y exponer cómo el contribuyente cumpliría con sus requisitos de procedencia, hace presente que efectuó dos presentaciones ante este Servicio, con el objeto de confirmar que no corresponde a un requisito de procedencia del crédito que el arrendatario de las oficinas destine el inmueble arrendado a un fin distinto a los establecidos en el artículo 1° de la Ley Austral, emitiendo al respecto los Oficios N° 2935 y N° 2936, ambos de 2020.

Sin perjuicio de lo anterior, con motivo de un procedimiento de fiscalización, la BBB estaría cuestionando la procedencia del crédito de la Ley Austral, por causa del destino que los arrendatarios darían a las oficinas arrendadas.

De esta manera, solicita confirmar los siguientes criterios:

- 1) Que el artículo 1° inciso cuarto de la Ley Austral, al indicar que las construcciones destinadas a oficinas dan lugar al crédito, se refiere al destino pretendido por el inversionista y autorizado por la autoridad municipal, específicamente, el Director de Obras Municipales de la municipalidad respectiva al otorgar el permiso de edificación y la recepción definitiva; y
- 2) Que la procedencia del crédito, en los términos resueltos por los Oficios N° 2935 y N° 2936, ambos de 2020, no se ve alterada por el giro o actividad comercial que ejecuten los arrendatarios, el uso que estos le den al inmueble, u otros hechos que ocurran con posterioridad al término de la construcción, como es que las oficinas no sean arrendadas.

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, entre otros, 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 oficinas¹.

La Ley Austral obliga en sus artículos 4° y 5° a devolver el beneficio del crédito en caso de cambio de destino o enajenación del inmueble en un plazo inferior a cinco años desde la adquisición de los bienes que dieron origen al crédito. Así, el ejercicio de los derechos que el contrato de arrendamiento otorga a los arrendatarios de las oficinas no impide que el arrendador se beneficie del crédito de la Ley Austral, en tanto no implique un cambio de destino de la edificación.

Dicho lo anterior, si bien la utilización del bien conforme a su destino (oficina) debe evaluarse a la luz de los antecedentes por la respectiva unidad del Servicio, ciertamente debe estarse al uso autorizado por la Dirección de Obras Municipales competente, así como los antecedentes que dieron lugar a ello, como la recepción definitiva otorgada por la Dirección de Obras Municipales, el contrato de construcción, el proyecto de arquitectura, el permiso de edificación, los contratos de arriendo, entre otros.

Al respecto, y conforme lo descrito, el giro del arrendatario no implica un cambio de destino del inmueble como oficina, toda vez que la utilización de oficinas no es privativa de ninguna actividad en particular ni tampoco per sé ajena al desarrollo de ningún giro. En ese sentido, nada impide que un banco, una agencia de viajes o una empresa de salmones puedan tener oficinas para desarrollar una parte de sus respectivos giros.

De esta forma, el mero giro del arrendatario no es un elemento para considerar improcedente el crédito del artículo 1° de la Ley Austral si, en definitiva, el inmueble se utiliza como oficina.

Conforme a los antecedentes presentados, y desde un punto de vista jurídico, el destino de la edificación, que correspondía al de oficinas arrendadas por el consultante a terceros, no se ha modificado.

III CONCLUSIÓN

Conforme lo expuesto precedentemente, se informa que:

- 1) Si el destino pretendido por el inversionista y autorizado por la autoridad competente corresponde al de oficina, destino que se mantiene durante el tiempo, se cumple lo dispuesto en el artículo 1° de la Ley Austral, en relación con los artículos 4 y 5 de la misma ley. Lo anterior, además, podrá acreditarse por todos los medios legales.
- 2) La procedencia del crédito no se ve alterada por el giro del arrendatario del inmueble, en tanto se verifiquen los requisitos del artículo 1° de la Ley Austral y no implique un cambio del destino de los bienes (salvo lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley Austral).

Saluda a usted,

FERNANDO BARRAZA LUENGO
DIRECTOR

Oficio N° 907 del 08-04-2021
Subdirección Normativa
Depto. de Impuesto Directos

¹ En este sentido, Oficios N° 2892 de 2012 y N° 2395 y N° 2396, ambos de 2020.