

RENTA - ACTUAL LEY SOBRE IMPUESTO A LA - ART. 54°, N°1, ART. 56°, N°3, ART. 60°, ART. 63°, ART. 68°, LETRA A) - OFICIO N° 5.352, DE 2003. (ORD. N° 934, DE 02.04.2015)

SITUACIÓN TRIBUTARIA DE UNA COMUNIDAD DE EDIFICIO, RESPECTO DE LOS INGRESOS OBTENIDOS POR ARRIENDO DE ESPACIOS COMUNES PARA FUNCIONAMIENTO DE ANTENAS DE CELULAR.

I.- ANTECEDENTES.

Señala que una comunidad existente en un edificio, arrienda espacios comunes (una azotea) para el funcionamiento de antenas de celular. Al respecto, indica que debe determinar si corresponde pagar Pagos Provisionales Mensuales, e Impuesto de Primera Categoría por este ingreso, y el destino o uso del crédito por dicho impuesto y, particularmente, si éste puede ser utilizado por los comuneros.

Añade que en su opinión los ingresos están afectos al Impuesto de Primera Categoría y los comuneros no podrían hacer retiros, ya que es una comunidad sin fines de lucro y no está constituida como sociedad.

II.- ANÁLISIS.

La situación en consulta ya ha sido analizada y resuelta por este Servicio a través de su jurisprudencia, la que puede ser consultada en la página en su página web www.sii.cl. En dicha jurisprudencia se ha señalado que la naturaleza jurídica de la copropiedad inmobiliaria, regulada por la Ley N° 19.537, corresponde al de una comunidad; coexistiendo varias propiedades exclusivas sobre las respectivas unidades, con la comunidad sobre ciertos bienes de dominio común.

Las comunidades carecen de personalidad jurídica, y por consiguiente el contribuyente no es la comunidad misma sino que cada comunero en particular por la proporción de las rentas efectivas o presuntas que le correspondan en ella. No obstante lo anterior, a las comunidades -entes sin personalidad jurídica- este Servicio las ha considerado como contribuyentes para los efectos de la Ley sobre Impuesto a la Renta (LIR), en la medida que den cumplimiento a determinados requisitos y condiciones, y al verificarse éstos, conforme a lo dispuesto en los artículos 66 y 68 del Código Tributario se les inscribe en el Rol Único Tributario y pueden presentar una declaración de iniciación de actividades. En tal sentido, este Servicio mediante Circular N° 143 de 1972, sobre tratamiento tributario de este tipo de entidades, ha establecido que será condición indispensable para tratar tributariamente a las comunidades como contribuyentes para los efectos tributarios, que se pruebe fehacientemente el dominio en común del negocio o empresa que genera las rentas a distribuirse entre los comuneros.

Una comunidad de edificio que arrienda espacios comunes, puede actuar como un contribuyente de la Primera Categoría, y en la medida que desarrolle una actividad cualquiera, de aquellas a que se refiere el artículo 20 de la LIR, como la indicada, la que constituye una actividad comercial clasificada en el N° 1 de dicha norma, está afecta a las disposiciones de dicha Categoría, alcanzándole, entre otras, las siguientes obligaciones tributarias:

- a) Impuesto de Primera Categoría, con tasa de 21%, respecto del año comercial 2014 , aplicada sobre la base imponible de dicho tributo determinada de acuerdo al mecanismo establecido en los artículos 29° al 33° de la LIR;
- b) Efectuar Pagos Provisionales Mensuales, de acuerdo a una tasa variable, aplicada sobre los ingresos brutos percibidos o devengados, en cada mes, conforme a lo establecido en la letra a) del artículo 84 de la LIR ;
- c) Cumplimiento de todas aquellas exigencias de carácter administrativo, como por ejemplo: llevar contabilidad completa en libros debidamente timbrados por el Servicio; practicar un balance anual al 31 de diciembre de cada año; efectuar iniciación de actividades; inscribirse en el RUT y en la oportunidad de término de giro de sus actividades dar aviso por escrito al Servicio de tal circunstancia (según los artículos 66, 68 y 69 del Código Tributario); efectuar declaraciones mensuales, ya sea, por tributos retenidos a terceras personas o de los propios impuestos que le afecta como contribuyente de la LIR y/o del Decreto Ley N° 825, de 1974; presentar anualmente una declaración jurada de sus rentas en cada año tributario, cualquiera que sea el resultado obtenido, conforme a las normas del artículo 65 N° 1 y 69 N° 1 de la ley del ramo; y
- d) Llevar contabilidad completa, conforme a lo dispuesto por el inciso final del artículo 68° de la LIR, quedando sujeta al mecanismo de corrección monetaria dispuesta en su artículo 41°, y a la obligación de llevar el Registro FUT, para los efectos de la aplicación del régimen de tributación en base a retiros o distribuciones que afectan a sus comuneros, de acuerdo a lo establecido en el artículo 14° de la LIR .

III.- CONCLUSIONES.

A juicio de esta Dirección resulta aplicable a la situación en consulta, los criterios contenidos en la jurisprudencia administrativa de este Servicio, particularmente en el Oficio N° 5.352 de 2003. Conforme a ello, la comunidad de edificio que indica, por las rentas que perciba o devengue por concepto de arriendo de un bien común o por otros ingresos clasificados en la Primera Categoría, se encuentra afecta al impuesto de esta categoría, cuya base imponible se determina conforme al mecanismo establecido por los artículos 29 al 33 de la LIR, encontrándose sujeta además a las obligaciones de carácter contable y administrativas señaladas anteriormente. En cuanto a la forma para acreditar dichas rentas, la citada comunidad debe efectuarlo mediante una contabilidad completa, sin perjuicio de poder optar por acreditarla mediante contabilidad simplificada en la medida que se den los supuestos básicos que exige la letra a) del artículo 68 de la LIR.

El sistema de tributación a base de retiros, conforme a lo dispuesto por el artículo 14 de la LIR, sólo es aplicable a los propietarios o socios de sociedades que señala dicha norma legal, dentro de los cuales se comprenden también los comuneros de las respectivas comunidades reconocidas por este Servicio como contribuyentes en los términos señalados anteriormente, con derecho a la recuperación del Impuesto de Primera Categoría pagado, como crédito en contra de los impuestos Global Complementario o Adicional que les afecta; conforme a lo dispuesto por los artículos 54 N° 1, 56 N° 3, 60 y 63 de la LIR.

Finalmente, no corresponde emitir pronunciamiento acerca de si a los comuneros de la comunidad que indica, regida por la Ley N° 19.537 y su Reglamento, les asiste el derecho

de efectuar retiros, ya que es una materia que no está comprendida dentro de las facultades de interpretación administrativa de las disposiciones tributarias que compete a este Servicio; la que no se extiende a la aplicación de normas de derecho común o especial, relativas a los derechos que puedan corresponder a los integrantes de una asociación o agrupación.

MICHEL JORRATT DE LUIS
DIRECTOR (T Y P)

Oficio N° 934, de 02.04.2015
Subdirección Normativa
Dpto. de Impuestos Directos