

Arriendo de inmueble de alto valor comercial sin generar impuestos

CLASIFICACIÓN

ALCANCE

IMPUESTOS
INVOLUCRADOSÚLTIMA
ACTUALIZACIÓN

EN-IP-IF-IVA-001

Nacional

IVA / Renta

05-12-2018

Esquema Analizado:

Persona natural sin beneficio tributario que lo exima del pago de impuesto a la renta, desea arrendar un bien inmueble de alto valor, pero sin generar impuestos.

Doctrina del Caso:

Si las cláusulas de un contrato de comodato establecen obligaciones que no se condicen con su carácter gratuito, el Servicio no está obligado a reconocer la forma jurídica presentada por el contribuyente, recalificando la operación según su verdadera naturaleza económica.

Situación Concreta:

Operación realizada por una persona natural dueña de un bien inmueble de elevado valor comercial, que busca entregar la mera tenencia del inmueble a un tercero, sin generar rentas afectas al impuesto a la renta. Para estos fines, en lugar de suscribir un contrato de arriendo, suscribe un contrato de comodato (gratuito) por un plazo definido, con la carga de que el comodatario mantenga el inmueble en perfectas condiciones y realice mejoras que incrementen el valor del bien.

En el caso particular de esta operación, sería relevante determinar si el acto jurídico realizado por el contribuyente es de aquéllos que buscan disimular una obligación tributaria.

Así las cosas, en el marco de una fiscalización, se verificará especialmente la efectividad de la operación, tomando en cuenta, en primer lugar, si ésta es realizada entre partes relacionadas. Por otro lado, desde el punto de vista de los elementos accidentales del contrato, será relevante el análisis de la duración del contrato, así como la existencia de desembolsos de dinero, los cuales, establecidos bajo el concepto de obligaciones de mantención, por ejemplo, podrían ocultar pagos del presunto comodatario al dueño del inmueble que, por ser parte de un contrato gratuito, y en cumplimiento de obligaciones inherentes a este tipo de contratos, no constituirían un incremento patrimonial. Por otra parte, las razones económicas entregadas por el contribuyente para la realización de esta operación deberían ser acreditadas y guardar correlación con los actos ejecutados.

Así, mediante el análisis de los elementos señalados, se buscará determinar si mediante la figura de un contrato gratuito como es el comodato, se oculta la figura de un contrato oneroso distinto, el cual generaría un incremento patrimonial.

Considerando un análisis global del esquema, en el caso concreto, podría evaluarse la aplicación de la norma general antielusiva, en tanto se estaría buscando eludir los hechos imposables fijados por la Ley sobre Impuesto a la Renta y/o Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.

Consecuencia Tributaria:

La utilización del esquema presentado evitaría la aplicación del Impuesto de Primera Categoría e Impuesto Global Complementario, según corresponda, sobre la renta generada en el acto jurídico analizado.

Normativa Legal:

Artículo 2 N° 1 Ley sobre Impuesto a la Renta. Concepto de Renta.

Artículo 20 Ley sobre Impuesto a la Renta. Impuesto de Primera Categoría. Tasa y créditos en contra del impuesto.

Artículo 52 Ley sobre Impuesto a la Renta. Del Impuesto Global Complementario.

Artículo 3 Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios. Contribuyentes de IVA.

Artículo 4 bis, 4 ter y 4 quáter del Código Tributario. Norma General Antielusiva.