

Observación A99: Control del crédito por Contribuciones de Bienes Raíces rebajado en contra del Impuesto de Primera Categoría de las Rentas Efectivas.

Según antecedentes con que cuenta este servicio, la rebaja al impuesto de primera categoría declarado en los códigos 19 , 1111 o 1641 y detallados en el código 365 en recuadro N°8 del F22, por créditos por Impuesto territorial (Contribuciones de Bienes Raíces), resulta excesivo o improcedente.

Códigos: 3; 7; 18; 19; 187; 188; 365; 373; 898; 1037; 1038; 1092; 1093; 1094; 1095;

Explicación:

Su Declaración de Renta ha sido observada, pues el uso del Crédito de Impuesto territorial (Contribuciones de Bienes Raíces), es excesivo o no puede utilizar dicho concepto, según la información que posee el SII.

Los contribuyentes que si pueden utilizar este beneficio deben desarrollar actividades de Primera Categoría que demuestren los ingresos en base a rentas efectivas y además, cumplir con las condiciones que se indican a continuación:

- Que sea originado por bienes raíces agrícolas o no agrícolas, estos últimos entregados en arrendamiento, durante el ejercicio comercial anterior.
- Que las contribuciones se encuentren efectivamente pagadas al momento de presentar la respectiva declaración del Impuesto de Primera Categoría.
- Que no se trate de una persona natural, dado que la renta de bienes raíces no agrícolas en este caso, se encuentra exenta de Impuesto de Primera, por lo tanto no tiene derecho a rebajar crédito por contribuciones. (Circular 39, 2016), salvo que sea Empresario Individual.
- Que no sea contribuyente autorizado para tributar en el Régimen del 14 letra D) N° 8 de la LIR 14 ter, dado que no puede rebajar crédito por contribuciones.
- Que el crédito sea consistente con la información declarada a través del Formulario 1897, en el caso de los usufructuarios.
- Que no se considere en el valor utilizado, el monto correspondiente a las cuotas de aseo, multas, reajustes o intereses por mora en el pago, incluidos en el comprobante o recibo de contribuciones de Bienes Raíces.
- Las empresas constructoras o inmobiliarias por los inmuebles que construyan o manden a construir para su venta posterior, podrán rebajar el Impuesto Territorial pagado desde la fecha de

recepción definitiva de las obras de edificación, por lo que se deberá solicitar la presentación de la recepción municipal de las propiedades por las cuales estén rebajando dichas contribuciones.

- En todos aquellos casos en que los bienes de propiedad del contribuyente no se registren en el respectivo comprobante de contribuciones, con el nombre y RUT del contribuyente, deberá normalizar esta situación en el Departamento de Avaluaciones del SII.

Si detecta la diferencia, para corregir la observación, puede rectificar por Internet el Formulario 22.

NOTA: Desde el año comercial 2016, los propietarios o usufructuarios de bienes raíces no agrícolas que declaren su renta efectiva según contabilidad completa en el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal de dichos bienes, ya no tienen derecho al citado crédito por contribuciones de bienes raíces. (Circ. 37/2015).

Documentación Asociada:

- .Contratos de arriendo, si corresponde.
- .Balance Tributario de 8 Columnas y Estado de Resultados.
- .Ajustes a la Renta Líquida.
- .Comprobantes de pago de contribuciones canceladas por el ejercicio.