

ARRIENDO DE INMUEBLE DE ALTO VALOR COMERCIAL SIN GENERAR IMPUESTOS

DESCRIPCIÓN DEL ESQUEMA

PARTÍCIPIES



Persona natural dueña de un bien inmueble de elevado valor comercial



Persona natural o jurídica no relacionada.

OPERACIONES



1

“A” entrega a “B” en comodato (gratuito), por un plazo definido, un bien inmueble de elevado valor comercial.



2

En el contrato las partes acuerdan que “B” mantendrá el inmueble en perfectas condiciones y realizará mejoras que incrementen el valor del bien.

RESULTADO



Mediante el contrato de comodato se entrega la mera tenencia del inmueble a un tercero, sin generar ingresos afectos a impuestos a la renta, sin embargo, la obligación impuesta al comodatario “B” de mantener y efectuar mejoras sobre el bien entregado en comodato, posibilita que el comodante “A”, no reconozca ni declare incrementos patrimoniales.

ANÁLISIS

- ↳ Se verificará la efectividad de la operación, con el objeto de descartar que se trate de un acto jurídico destinado a disimular una obligación tributaria.
- ↳ Se revisará si la operación fue realizada entre partes relacionadas, la duración del contrato, así como también, 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.
- ↳ Se analizarán las razones económicas que entregue el contribuyente para justificar la realización de esta operación, las que deberían ser acreditadas y guardar correlación con los actos ejecutados.

EFECTOS DEL ESQUEMA

- ↳ 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.

FACULTADES DEL SERVICIO

- ↳ Podría evaluarse la aplicación de la norma general o especial antielusiva, según corresponda, si es que se verifica que la operación tiene como objeto relevante evitar la configuración de los hechos imposables establecidos por la Ley sobre Impuesto a la Renta y/o Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios; y que, mediante la figura de un contrato gratuito, como es el comodato, se pretende oculta la figura de un contrato oneroso distinto, el cual generaría un incremento patrimonial.

NORMATIVA APLICABLE

- ↳ Ley sobre Impuesto a la Renta: Artículo 2 N° 1; Artículo 20; Artículo 52.
Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios: Artículo 3.
Código Tributario: Artículo 4 bis, 4 ter y 4 quáter.