

**XV DIRECCION REGIONAL
SANTIAGO ORIENTE
DEPARTAMENTO JURIDICO**

ORD. N° 310

ANT : Consulta de contribuyente que indica.

MAT : Da respuesta.

PROVIDENCIA, 26 Octubre 2010.

**De: Sr. BERNARDO SEAMAN GONZALEZ
DIRECTOR REGIONAL XV DIRECCION REGIONAL
METROPOLITANA SANTIAGO ORIENTE**

**A : Sra. XXXXXXXXXX, RUT yyyyyyy
zzzzzzzzzzz.**

1.-Se ha recibido en esta Dirección Regional su presentación efectuada con fecha 13.10.2010, en la cual solicita se le responda su consulta en cuanto a si una sociedad anónima inmobiliaria, usufructuaria de un bien raíz (usufructo oneroso), cuando en la escritura de constitución del usufructo se ha señalado que serán de cargo de la usufructuaria el pago de las contribuciones a los bienes raíces, puede descargar el gasto en su contabilidad y hacer uso de ellas como crédito al Impuesto a la Renta, según lo dispuesto en el inciso final de la letra d) del N° 1 del art. 20 de la Ley de la Renta.

Sobre la materia consultada, puedo informar a Ud. lo siguiente:

2.- Cabe señalar en primer lugar, que la letra d) del N° 1 del artículo 20 de la Ley de la Renta, en su inciso primero, dispone: "Se presume que la renta de los bienes raíces no agrícolas es igual al 7% de su avalúo fiscal, respecto del propietario o usufructuario. Sin embargo, podrá declararse la renta efectiva siempre que se demuestre mediante contabilidad fidedigna de acuerdo con las normas generales que dictará el Director. En todo caso, deberá declararse la renta efectiva de dichos bienes cuando ésta exceda del 11% de su avalúo fiscal."

Continúa el inciso tercero de la misma norma citada, señalando "Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos anteriores, tratándose de sociedades anónimas que posean o exploten a cualquier título bienes raíces no agrícolas, se gravará la renta efectiva de dichos bienes. "

Ahora bien, el S.I.I. ha dictado instrucciones sobre el crédito por contribuciones de bienes raíces en la Circular N° 68 de 2001, disponiendo que entre los contribuyentes que tienen derecho al mencionado crédito, se encuentran las sociedades anónimas que posean o exploten a cualquier título bienes raíces no agrícolas, en cuyo caso se gravará la renta efectiva de dichos bienes determinada mediante contabilidad completa (empresas inmobiliarias que den en arrendamiento bienes raíces no agrícolas), según lo dispuesto por el inciso final de la letra d) del N° 1 del art. 20 de la Ley de la Renta.

3.- En cuanto a la situación tributaria de las contribuciones, estas pueden ser utilizadas como un crédito en contra del Impuesto de Primera Categoría, siempre que se cumplan todas los requisitos que la ley exige para ello, en cuyo caso el impuesto territorial adoptará la calidad de un gasto rechazado de aquellos señalados en el art. 33 N° 1 de la Ley de la Renta y afecto a la tributación que dispone el art. 21 de la L.I.R.

En el caso de que las contribuciones de bienes raíces no puedan ser utilizadas como crédito por el contribuyente, conforme a lo dispuesto por el N° 2 del artículo 31 de la Ley de la Renta, las podrán rebajar como gasto tributario, siempre y cuando se den las condiciones y requisitos que exige el inciso primero del art. 31 ya citado, en cuanto a calificar el gasto como necesario para producir la renta.

4.- En consecuencia, en la situación consultada, es procedente que la sociedad anónima que es usufructuaria, rebaje las contribuciones de bienes raíces como crédito en contra del Impuesto de Primera Categoría que se determine para el usufructuario; o bien, como gasto, en los casos en que no sea posible su utilización como crédito.

Finalmente, cabe señalar, que la presente respuesta se encuentra fundada en Circular N° 68 de 02.10.2001, Ord. N° 1643 de 16.09.2010 y Ord. N° 1.436 de 07.07.2008 del Sr. Director del Servicio de Impuestos Internos, los cuales pueden ser consultados en la página web de este Servicio, www.sii.cl.

Saluda atte. a Ud.

BERNARDO SEAMAN GONZALEZ
DIRECTOR REGIONAL