

**XV DIRECCION REGIONAL
SANTIAGO ORIENTE
DEPARTAMENTO JURIDICO**

ORD. N°519

ANT.: Consulta sobre arriendo de bien raíz propio a sociedad en que es socio.

Cont.: XXXX, RUT yyyyy

PROVIDENCIA, 05.12.2012

**DE: SR. RÓMULO GÓMEZ SEPÚLVEDA
DIRECTOR REGIONAL XV DIRECCION REGIONAL S.I.I.,
SANTIAGO ORIENTE.**

**A: SR. XXXX
Zzzzzzz, Las Condes.**

1.- En relación a la presentación efectuada por Ud. ante esta Dirección Regional, en la cual solicita se le instruya cómo proceder y se le autorice a arrendar un bien raíz de su propiedad a la empresa "PPPP Y CIA. LTDA.", en la cual tiene una participación del 50%.

Añade que actualmente la propiedad cuenta con patente comercial y en sus instalaciones funcionan las oficinas y el domicilio tributario de la sociedad, adjuntando certificado de avalúo del bien raíz y cartola tributaria de la sociedad.

De acuerdo a los fundamentos de su consulta, puedo manifestar a Ud. lo siguiente:

2.- Sobre el particular, cabe señalar que, de acuerdo a lo establecido en el inciso primero del art. 31 de la Ley de la Renta, para que los gastos incurridos por las empresas que declaren el impuesto de Primera Categoría en base a renta efectiva puedan ser calificados de necesarios para producir la renta y, por consiguiente, susceptibles de ser deducidos de la renta líquida imponible de dicha categoría, deben reunir los siguientes requisitos copulativos:

- a) Que se relacionen directamente con el giro o actividad que se desarrolla;
- b) Que se trate de gastos necesarios para producir la renta, entendiéndose por estos, aquellos desembolsos de carácter inevitable u obligatorios. Por consiguiente, debe considerarse no sólo la naturaleza del gasto, sino que además su monto, es decir, hasta qué cantidad el gasto ha sido necesario para producir la renta del ejercicio anual, cuya renta líquida se esté determinando;
- c) Que no se encuentren ya rebajados como parte integrante del costo directo de los bienes y servicios requeridos para la obtención de la renta;
- d) Que el contribuyente haya incurrido efectivamente en el gasto, o bien, se esté adeudando al término del ejercicio. De este modo, para el debido cumplimiento de este requisito. Es menester que el gasto tenga su origen en una adquisición o prestación real y efectiva y no en una mera apreciación del contribuyente, y
- e) Por último, que se acrediten o justifiquen en forma fehaciente ante el Servicio, es decir, el contribuyente debe probar la naturaleza, necesidad, efectividad y monto de los gastos con los medios probatorios de que disponga, pudiendo ser impugnados si por razones fundadas no se estimaren suficientes.

En consecuencia, en la medida que los desembolsos por el concepto indicado cumplan con los requisitos y condiciones enunciados en los párrafos precedentes, podrán considerarse como un gasto necesario para producir la renta y, consecuentemente, deducirse de la renta bruta para la determinación de la renta líquida imponible del impuesto de Primera Categoría.

3.- No obstante lo señalado, caber hacer presente que, el Art. 33, N° 1, letra f) de la Ley de la Renta prescribe que se agregarán a la renta líquida imponible las partidas que indica, siempre que hayan disminuido la renta líquida declarada, entre otros, respecto de arriendos pagados o percibidos que se consideren desproporcionados.

Sobre esta materia, el Servicio ha impartido instrucciones en la Circular N° 37, de 1995, señalando que no se aceptarán como gastos necesarios para producir la renta, en el evento de que se hayan contabilizado con cargo a cuentas de resultado, una serie de gastos o desembolsos a personas que la misma norma señala, entre quienes se encuentran los empresarios individuales y los socios de sociedades de personas, incluyendo los socios gestores y accionistas de las sociedades en comanditas por acción. Esto es, los gastos o desembolsos en que incurra la empresa o sociedad, como contribuyente de Primera Categoría, en beneficio de las personas indicadas, los cuales no se aceptan como gastos necesarios para producir la renta, por concepto de arriendos pagados, percibidos o adeudados, que se consideren desproporcionados a los que normalmente se cobran en el mercado, por bienes de características y ubicación similares en la localidad respectiva, considerando para tales efectos todas las circunstancias concurrentes en que se realiza la operación; haciendo presente que, en tal situación el Servicio se encuentra facultado para tasar el valor del arriendo convenido, en virtud de lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario.

En consecuencia, en el evento de que se determine que tales desembolsos corresponden a un gasto rechazado, deberán agregarse a la Renta Líquida Imponible de Primera Categoría o Pérdida Tributaria, según corresponda, debidamente reajustados, cuando se trate de gastos efectivamente pagados, todo ello, conforme lo establecen el art. 33 N°1, letra f) y N° 3, de la Ley de la Renta.

Por su parte, respecto del empresario individual, socio de sociedad de personas y socios gestores de sociedades en comanditas por acciones, los gastos pagados por las empresas por el referido concepto, deben ser declarados en el Impuesto Global Complementario o Adicional, en calidad de gastos rechazados, y afectarlos con dicho tributo, con derecho a rebajar como crédito, en contra de los citados gravámenes, el Impuesto de Primera categoría que a nivel de la empresa les haya afectado, o los afecte, en este último caso, cuando la empresa se encuentra en una situación de pérdida tributaria.

4.- De esta manera, en respuesta a su consulta concreta, y basado estrictamente en los antecedentes planteados en su consulta, es posible indicar que los desembolsos en que incurra la empresa por concepto de pago de arriendo de un bien raíz que pertenece a uno de sus socios, puede ser calificado como un gasto necesario para producir la renta, en la medida que cumpla con los requisitos señalados en el numeral 1.-, correspondiendo a este Servicio la fiscalización y verificación del cumplimiento de los mismos y, en el evento de que se den las condiciones señaladas en el numeral 3., tales desembolsos podrían ser calificados como un gasto rechazado, afecto a la tributación que establece el art. 21 de la Ley de la Renta.

Se hace presente que las instrucciones e interpretaciones administrativas emitidas sobre el tema en referencia, puede ser consultado en www.sii.cl, en especial, la Circular N° 37, de 25.09.1995, y Oficios N° 1118, de 2004, así como Oficio N° 407, de 1996, referidas a la materia en consulta.

Saluda atte. a Ud.

RÓMULO GÓMEZ SEPÚLVEDA
DIRECTOR REGIONAL