

ORD N° 3121

ANT.: Escrito de fecha 23.05.2018,
presentado don [REDACTED]
[REDACTED], en representación
de **COMPAÑÍA DE SEGUROS
CONFUTURO S.A., RUT N° 96.571.890-
7.**

MAT: Tributación del prepago de las
cuotas de los contratos de leasing
inmobiliario, firmados y protocolizados
con anterioridad al 1 de enero de 2016.

Santiago, **03 JUL 2018**

DE : **BERNARDO SEAMAN GONZÁLEZ**
DIRECTOR DE GRANDES CONTRIBUYENTES

A : **COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO S.A.**

I. ANTECEDENTES.

Con fecha 23.05.2018, se ha recibido en esta Dirección la presentación del antecedente, efectuada por don [REDACTED] en representación de **COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO S.A., RUT N° 96.571.890-7**, en adelante también, el "contribuyente", la "empresa", o "compañía", por medio de la cual se pide aclarar y determinar el tratamiento tributario de las cuotas pre-pagadas de los contratos de leasing de carácter inmobiliario, celebrados con anterioridad al 01 de enero de 2016, en relación con el Impuesto sobre las Ventas y Servicios, en adelante "IVA".

COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO S.A., RUT N° 96.571.890-7, corresponde a una compañía de seguros dedicada principalmente a la venta de planes de seguros de vida, determinando su resultado tributario mediante contabilidad completa y renta efectiva.

El contribuyente señala que, dentro de las actividades realizadas, se encuentra la de financiamiento de contratos de leasing, los cuales, en su mayoría, se encuentran suscritos con anterioridad a la entrada en vigencia de las leyes N°s 20.780 y 20.899.

Agrega que, estos contratos al ser suscritos con anterioridad al 01 de enero de 2016 se encuentran sujetos a un tratamiento tributario distinto, conforme al siguiente detalle:

- a) Contratos de leasing afectos a IVA, debido a que el bien inmueble objeto del contrato se encuentra amoblado y/o con instalaciones que permiten ejercer una actividad comercial, conforme al artículo 8 letra g) del a D.L. N° 825.
- b) Contratos de leasing no afectos a IVA, debido a que el bien inmueble objeto del contrato no se encuentra amoblado o con instalaciones que permiten ejercer una actividad comercial.

De igual forma, el contribuyente indica que, respecto de los contratos celebrados con anterioridad al 01 de enero de 2016, cuando llega el momento del ejercicio de la opción de compra en beneficio de los clientes, el pago correspondiente a dicho ejercicio no se encuentra afecto a IVA, en conformidad con las instrucciones prescritas en el artículo 6° transitorio de la ley 20.780, modificado por la ley 20.899.

Sin perjuicio de lo señalado con anterioridad, el contribuyente expresa dudas respecto de la tributación de los prepagos de las cuotas de estos contratos efectuados por los clientes, en el sentido de dichos pagos deben continuar con el tratamiento tributario de las cuotas mensuales o no.

De acuerdo con lo expresado por el contribuyente, la duda anteriormente señalada, surge producto de que muchos clientes estiman que los prepagos efectuados, no deberían encontrarse afectos a IVA, ya que el prepago de estas cuotas, corresponderían al ejercicio mismo de la adquisición del bien objeto del contrato.

No obstante lo anterior, a juicio de la empresa el prepago, corresponderían a la aceleración del pago de las cuotas de financiamiento pactadas en un contrato de leasing, afecto a IVA.

II. ANÁLISIS.

II.1 Antecedentes Generales.

Con fecha 29 de septiembre del 2014, fue publicada en el Diario Oficial la Ley N° 20.780 sobre Reforma Tributaria, la cual, en lo que respecta al IVA, y en relación al hecho gravado básico "venta", mediante el artículo 2 N° 1 letra c), modificó la definición de la misma, prescindiendo del requisito que exige que los inmuebles sean de propiedad de una empresa constructora, construidos totalmente por ella, o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella, para que su ulterior venta se encuentre gravada con el impuesto ya señalado.

A mayor abundamiento, de acuerdo con la nueva disposición destacada precedentemente, se entiende por venta, "toda convención independiente de la designación que le den las partes, que sirva para transferir a título oneroso el dominio de bienes corporales muebles, bienes corporales inmuebles, excluidos los terrenos, de una cuota de dominio sobre dichos bienes o de derechos reales constituidos sobre ellos, como, asimismo, todo acto o contrato que conduzca al mismo fin o que la presente ley equipare a venta".

Con la innovación indicada en el párrafo anterior, a partir del 01 de enero de 2016, ya no será necesario que el contribuyente que transfiere el dominio de un inmueble sea una empresa constructora, ya que podrá serlo cualquier persona natural o jurídica, quienes en la medida que cumplan con los demás elementos requeridos, quedarán afectas a IVA en sus ventas.

De igual modo, la propia Ley N° 20.780, también alteró el concepto de vendedor entendiéndose por tal, a contar del 01 de enero de 2016, a "cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y las sociedades de hecho, que se dediquen en forma habitual a la venta de bienes corporales muebles e inmuebles, sean ellos de su propia producción o adquiridos de terceros".

En virtud de lo señalado, ya no serán única y exclusivamente las empresas constructoras las que se encuentran afectas a IVA en la venta de bienes inmuebles, sino que se considerará la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice las operaciones, a efectos de configurar la habitualidad como elemento esencial dentro del hecho gravado, no siendo suficiente para darla por establecida, el sólo hecho de constar la actividad inmobiliaria en alguna escritura social, inicio de actividades u otro tipo de registro, de conformidad a lo establecido en el artículo 4 del Reglamento de la Ley de IVA, el que por medio de la Circular N° 42 del SII, se hace extensivo también a la venta de bienes inmuebles.

Por otro lado, y en lo que interesa a la consulta en comento, en el artículo sexto de las disposiciones transitorias de la Ley 20.780, se dispuso que:

"Las modificaciones introducidas por el artículo 2° en el Decreto Ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, no se aplicarán a las ventas y otras transferencias de dominio de inmuebles, que se efectúen en virtud de un acto o contrato cuya celebración se hubiere válidamente prometido con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley a que se refiere el número 1 del artículo precedente, en un contrato celebrado por escritura pública o por instrumento privado protocolizado. Del mismo modo, no se aplicarán dichas disposiciones a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado con anterioridad a la fecha

de entrada en vigencia señalada¹, siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado."

Sin perjuicio de lo anterior, se debe tener presente que el Art. 6° transitorio ya descrito, fue modificado por el Art. 8°, N° 7, de la Ley N° 20.899 de Simplificación, de fecha 8 de febrero de 2016, en el siguiente sentido:

"Sustitúyese, en el artículo sexto transitorio, la expresión "a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia señalada," por la siguiente: "a las cuotas de un contrato de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, ni a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos en la medida que hayan sido celebrados con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia señalada y".

En virtud de lo señalado en el párrafo antepuesto, por medio de la modificación establecida en el Ley N° 20.899, los cambios introducidos al artículo 2° de la Ley N° 20.780 no son aplicables a las cuotas de un contrato de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, ni a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos, en la medida que hayan sido celebrados con anterioridad al 1° de enero de 2016 y siempre que éstos se hayan celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.

A mayor abundamiento, un contrato de arriendo **con opción de compra**, que recaiga sobre bienes corporales inmuebles, celebrado con anterioridad al 1 de enero de 2016, por medio de escritura pública o instrumento privado protocolizado, no verá alterada su tributación por efecto de las modificaciones que el Art. 2°, de la Ley N° 20.780, incorporó al D.L. N° 825, manteniendo la tributación vigente al momento de su suscripción.

II.2 Situaciones Particulares.

Sin perjuicio del análisis efectuado en el numeral anterior, es necesario distinguir diversas situaciones que se pueden presentar en la práctica. Para estos efectos, importante resulta tomar en consideración lo dispuesto en la Circular N° 13², de fecha 24 de marzo de 2016.

En este sentido, la Circular en su Título IV, N° 3, letra B), instruye sobre las modificaciones incorporadas al artículo sexto transitorio de la Ley N° 20.780, distinguiendo diversas hipótesis, conforme al siguiente detalle³:

i. Empresa de Leasing Celebró un Contrato de Arriendo con Opción de Compra sobre un Bien Corporal Inmueble sin Amoblar.

En este caso, si una empresa de leasing celebró un contrato de arriendo con opción de compra sobre un bien corporal inmueble sin amoblar, con anterioridad al 1° de enero de 2016 cumpliendo con los requisitos exigidos por la norma legal, las cuotas de arrendamiento que se devenguen con posterioridad a dicha fecha no se encontrarán gravadas con IVA, porque conforme al Art. 12°, letra E.- N° 11, vigente a la fecha del contrato, no procedía recargar IVA en esa operación.

ii. Empresa De Leasing Celebró un Contrato de Arriendo con Opción de Compra sobre un Bien Corporal Inmueble Amoblado.

En este caso, si esa misma empresa suscribe también con anterioridad al 1° de enero de 2016 y cumpliendo los requisitos de la norma, un contrato de arriendo con opción de compra pero esta vez sobre un inmueble amoblado, las cuotas de arrendamiento que devengue dicho contrato se encontrarán afectas a IVA, pero no por las modificaciones incorporadas por el artículo 2° de la Ley N° 20.780, al D.L. N° 825, sino que por la normativa

¹ 1° de enero de 2016

² La Circular señalada, Imparte instrucciones sobre las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.899, que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias, en lo que dice relación con el D.L. N° 825 sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, Ley 20.780 y Art. 21°, del D.L. N° 910, sobre crédito especial de empresas constructora

³ Se debe tener presente que, aun cuando la Circular en comentario habla de Empresas de Leasing, el contribuyente celebra habitualmente, y como parte de su negocio, contratos de leasing inmobiliario, por lo que, las disposiciones contenidas en dicho acto administrativo, son plenamente aplicables.

vigente en la fecha de suscripción del contrato, esto es, por aplicación del Art. 8°, letra g)⁴, que grava con IVA el arrendamiento de inmuebles amoblados, siéndole aplicable el régimen tributario vigente con anterioridad al 1° de enero de 2016.

iii. Pago de la cuota correspondiente a la opción de compra.

El pago de la cuota correspondiente a la opción de compra, en virtud de la cual se transfiere el bien inmueble objeto del contrato, no se encuentra afecta a IVA, toda vez que dentro del régimen tributario vigente con anterioridad al 1/1/2016, solamente la venta efectuada por empresas constructoras, de bienes corporales inmuebles, construidos totalmente por ellas o que en parte hayan sido construidos por un tercero para ella, son las que se encontraban gravadas con IVA.

iv. Prepago de las cuotas.

En este punto, y a pesar de que la Circular comentada y citada no se refiere expresamente, es posible deducir que el tratamiento de los prepagos es análogo al señalado en el punto iii. anterior.

Lo dispuesto en el párrafo anterior tiene su fundamento en que justamente, mediante el prepago, el cliente acelera el vencimiento de las cuotas faltantes, con el objetivo de adquirir el dominio del bien sujeto al contrato de leasing.

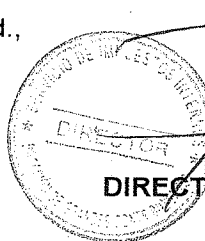
Asimismo, tal como lo dispone la Circular, el efecto buscado por esta modificación, a saber, que los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles, suscritos por escritura pública o instrumento privado protocolizado, con anterioridad al 1 de enero de 2016, mantengan la tributación vigente a la fecha de su suscripción, se consigue en su totalidad con lo dispuesto en el Art. 9° transitorio de la Ley N° 20.899⁵. Ello, porque dicha norma produce respecto de las modificaciones incorporadas al D.L. N° 825, por el Art. 2°, de la Ley N° 20.899, los mismos efectos que el Art. 6° transitorio provocó con la incorporación de las modificaciones de la Ley N° 20.780.

III. CONCLUSIONES.

Los prepagos de cuotas de los contratos de leasing de carácter inmobiliario, que hayan sido celebrados por escritura pública o instrumento privado protocolizado, con anterioridad al 01 de enero de 2016, no se encuentran afectos a IVA.

Sobre lo recién señalado se hace presente que no se tuvieron a la vista los contratos suscritos entre la empresa y los clientes, por lo que lo establecido en el presente documento, debe ser confirmado en la instancia de fiscalización correspondiente.

Saluda atentamente a Ud.,


BERNARDO SEAMAN GONZÁLEZ
DIRECTOR DE GRANDES CONTRIBUYENTES


BSC/MNG/JPST
Distribución:
- COMPANHIA DE SEGUROS CONFUTURO S.A., RUT N° 96.571.890-7.
- Dirección Grandes Contribuyentes
Departamento Jurídico.

⁴ El artículo 8°, letra g), del D.L. N°825, de 1974, se grava con Impuesto al Valor Agregado "El arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimientos de comercio".

⁵ Artículo noveno.- Las modificaciones introducidas por el artículo 2° en el decreto ley N° 825, de 1974, sobre Impuesto a las Ventas y Servicios a contar del 1 de enero de 2016, no se aplicarán a las cuotas de contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, ni a las transferencias de inmuebles que se efectúen en virtud de dichos contratos, en la medida que hayan sido celebrados por escritura pública o instrumento privado protocolizado con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia señalada, rigiéndose por las disposiciones de la ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios vigentes con anterioridad a la fecha señalada."