

OFICIO ORD. N° 156 /2019.

ANT.: Consulta de fecha 07 de mayo de 2018, presentada por [REDACTED], en representación de **COMPAÑÍA DE SEGUROS CORPSEGUROS S.A., RUT N° 76.072.304-5.**

MAT.: Facultad de utilizar como crédito por contribuciones de bienes raíces en contra del impuesto de primera categoría, de acuerdo con lo señalado en el artículo 20 N° 1 letra c) de la Ley sobre Impuesto a Renta.

SANTIAGO, 07 MAY 2019

DE: SR. BERNARDO SEAMAN GONZÁLEZ  
DIRECTOR DE GRANDES CONTRIBUYENTES

A: [REDACTED]  
COMPAÑÍA DE SEGUROS CONFUTURO S.A.

---

Por medio del presente oficio, se da respuesta a la consulta efectuada ante esta Dirección, respecto del eventual derecho que tendría la **COMPAÑÍA DE SEGUROS CORPSEGUROS S.A., RUT N° 76.072.304-5**, en adelante también, el "contribuyente", "la empresa", o la "compañía", respecto al uso como crédito por contribuciones de bienes raíces en contra del impuesto de primera categoría, de acuerdo con lo señalado en el artículo 20 N° 1 letra c) de la Ley sobre Impuesto a Renta (en adelante, "LIR").

**I. ANTECEDENTES.**

a) Con fecha 07.05.2018 se recibió en la Dirección de Grandes Contribuyentes, una presentación efectuada por [REDACTED] en representación de **COMPAÑÍA DE SEGUROS CORPSEGUROS S.A., RUT N° 76.072.304-5**, por medio de la cual solicita que se confirmen los criterios y se emita un pronunciamiento relacionados con el crédito que beneficiaría a los contribuyentes del impuesto establecido en el artículo 20 N° 1 letra c) de la LIR.

Se debe tener presente que el contribuyente es una sociedad anónima especial, dedicada principalmente a la venta de Planes de Seguros de Vida, la cual determina su resultado tributario mediante contabilidad completa y renta efectiva.

b) El contribuyente señalado, expuso los siguientes argumentos en la consulta descrita precedentemente:

- i. En primer término, esgrimió que tiene como actividades accesorias para la sustentabilidad del negocio y el cumplimiento de las obligaciones futuras, la explotación de bienes raíces; señalando, de igual manera, que la forma en que explotan estos bienes inmuebles dicen relación con la adquisición de éstos a través de la construcción por empresas constructoras o adquiriéndolos ya construidos.

De igual forma, el contribuyente manifestó que, respecto de estos bienes inmuebles realizan, al mismo tiempo, operaciones de contratos de arriendo con opción de compra, (amoblados o no amoblados), con diversidad de fines (comerciales, industriales, etc.)

- ii. De igual manera, el contribuyente señaló que, de acuerdo con lo instruido por parte de la Circular N° 42 de 2015, se cumpliría la presunción de giro inmobiliario efectivo, el que se determina en virtud de la naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realice venta de inmuebles. Por tanto, el contribuyente concluyó en su presentación que poseerían giro inmobiliario efectivo, al cumplir con las condiciones de habitualidad, por lo cual entienden que clasifican y cumplen con los requisitos del artículo 20 N° 1 letra c) de la LIR, y de esta forman, así podrían hacer utilización del crédito por contribuciones por los inmuebles adquiridos para su venta posterior.
- iii. En virtud de lo anterior, la compañía solicitó al Servicio, la aclaración y confirmación del siguiente criterio: **COMPANÍA DE SEGUROS CORPSEGUROS S.A.**, al poseer giro inmobiliario efectivo, puede hacer uso de las contribuciones pagadas durante los respectivos ejercicios, como crédito contra el Impuesto de Primera Categoría según lo indicado en el artículo 20 N° 1 letra c) de la LIR, por los bienes inmuebles comprados o mandados a construir a una empresa constructora para posteriormente vender a terceros.

## **II. ANÁLISIS.**

De acuerdo con lo señalado en el artículo 20 de la LIR, los contribuyentes que realicen las actividades que se enumeran en dicha disposición, deberán pagar un impuesto de un 25% sobre las rentas que de su ejercicio se obtengan. Este artículo menciona reglas especiales aplicables a las actividades que enumera. De esta forma, y para los efectos de la consulta, se distingue la determinación de la base imponible de las rentas provenientes de los bienes raíces, frente a las de otro origen.

Conforme a lo anterior, y por regla general, se indica que la posesión o explotación a cualquier título se gravará con base a la renta efectiva que produzcan dichos bienes.

Sin perjuicio de lo anterior, dicha norma tiene excepciones, indicadas en el mismo artículo 20 N°1 de la LIR, así como en los artículos 34 y 39 N° 3 del mismo cuerpo legal.

A mayor abundamiento, y como primera situación de excepción, se indica que el usufructuario o propietario de bienes raíces agrícolas podrán deducir del Impuesto de Primera Categoría ("IDPC") el Impuesto Territorial pagado en dicho periodo, reajustado de acuerdo al porcentaje de variación del Índice de Precios Consumidor ("IPC").

Ulteriormente, se indica que los contribuyentes que no declaren su renta efectiva según contabilidad completa y que den en arrendamiento u otro tipo de cesión o uso temporal sus bienes raíces, se gravarán con base a su renta efectiva, considerando para dichos efectos el contrato que celebrasen, sin deducción alguna, haciendo, por consiguiente, aplicable el beneficio en comento a todos los contribuyentes, salvo aquellos que den dichos inmuebles en arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal, a personas, sociedades o entidades relacionadas en los términos de los artículos 96 al 100 de la Ley N°18.045.

En tercer lugar, la norma en comento explicita que las empresas constructoras e inmobiliarias podrán deducir del IDPC el Impuesto Territorial que paguen desde la fecha de recepción

definitiva de las obras de edificación, respecto de los inmuebles construidos o mandados construir.

De esta forma, la deducción del Impuesto Territorial es de carácter excepcional, procediendo únicamente para quienes cumplan los requisitos indicados en los supuestos precedentemente expuestos. Cabe recordar que, la Ley N° 20.780 eliminó la posibilidad de rebajar el impuesto territorial del IDPC cuando los bienes raíces no agrícolas se entreguen en arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión o uso temporal, por parte de un contribuyente que declare su renta efectiva según contabilidad completa, sin embargo, mantuvo el beneficio tributario para la situación incorporada por la Ley N° 19.738 referida a las empresas constructoras e inmobiliarias, por los inmuebles que construyan o manden construir para su venta posterior.

En efecto, según el texto modificado por la Ley N° 20.780, en la letra c) del actual artículo 20 de la LIR, se mantuvo el beneficio tributario en análisis para las empresas constructoras e inmobiliarias por los inmuebles que construyan o manden a construir para su venta posterior, procediendo el crédito en estos casos por el impuesto territorial pagado desde la fecha de la recepción definitiva de las obras de edificación, según certificado extendido por la Dirección de Obras Municipales que corresponda, de acuerdo a lo establecido en el artículo 144 del D.F.L. N° 458, del año 1976, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

Al respecto, la redacción de la norma actualmente contenida en la letra c) del artículo 20 N° 1 de la LIR, fue originalmente incorporada por la Ley 19.738 para permitir que las empresas constructoras e inmobiliarias pudieran rebajar el Impuesto Territorial pagado por aquellos bienes raíces de su activo realizables que mantenían en stock para su venta, pues esa misma ley eliminó el crédito por pago de Impuesto Territorial contra el IDPC a que tenían derecho los contribuyentes que debían pagar este último impuesto por las actividades clasificadas en los N° 3, 4 y 5 del artículo 20 de la LIR.

De esta manera, para efectos de determinar la excepcional procedencia de la deducción del Impuesto Territorial, contenida en la letra c) del artículo 20 N° 1 de la LIR, es necesario establecer si el contribuyente cumple los siguientes requisitos:

- i.- Califica como empresa constructora o inmobiliaria;
- ii.- Ha mandado a construir o ha adquirido el inmueble para su venta posterior; y
- iii.- Existe una recepción definitiva de obras de edificación conforme a lo establecido en el artículo 144 del D.F.L. N° 458, del año 1976, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

En relación al numeral (i), cabe precisar que, atendiendo a la historia legislativa de la norma, el concepto de empresa constructora o inmobiliaria debe entenderse referido a la actividad económica ejercida por el contribuyente, y no necesariamente a un giro particular de una empresa, pues al limitar el crédito en análisis mediante la Ley N° 19.738 expresamente se buscó no afectar la actividad de la construcción, de manera que aquellas empresas que construían inmuebles para su posterior venta pudieran continuar rebajando el impuesto territorial pagado por dichos inmuebles, contra el impuesto de primera categoría.

Al respecto, de acuerdo con las instrucciones impartidas por el Servicio, el derecho a rebajar el impuesto territorial del IDPC, nace cuando la explotación del bien que soporta el pago del impuesto territorial es la que genera la renta afecta al IDPC del cual el contribuyente tiene derecho a deducir el señalado impuesto territorial. Conforme con ello, en el caso de las empresas constructoras e inmobiliarias a las que se refiere la letra c), del N° 1 del artículo 20 de la LIR, la explotación de tales bienes consiste en su enajenación, que es la actividad que genera, precisamente, la renta afecta al IDPC.

Estas instrucciones han señalado, que el crédito *"sólo procede en contra del IDPC que se determine o declare por rentas obtenidas por los contribuyentes señalados y se acredite la renta en la forma indicada. Por lo tanto, si dentro del total del IDPC que se declara se comprenden también rentas provenientes de actividades que no dan derecho al citado crédito,*

*el contribuyente debe efectuar los ajustes o determinaciones que correspondan, con el fin de que el referido crédito sea imputado o rebajado sólo del IDPC que afecta a aquellas actividades de las cuales autoriza la LIR su deducción".*

Por lo anterior, considerando que la empresa consultante principalmente percibe rentas provenientes de su actividad de venta de planes de seguros de vida, la cual no da derecho al crédito que motiva la consulta, este contribuyente deberá efectuar los ajustes o determinaciones que correspondan, con el fin de que el referido crédito sea imputado o rebajado solo del IDPC que afecta a aquella actividad de la cual autoriza la LIR su deducción.

Respecto al numeral (ii), se cumplirá en la medida que la empresa haya construido o mandado a construir el inmueble para su venta. En este punto, cabe tener presente que, el ánimo que guía la construcción de los bienes que da en arrendamiento con opción de compra es claramente la reventa ya que esta es una posibilidad cierta que no depende de la voluntad del contribuyente, en este caso, sino que la de su contraparte. En otras palabras, se podrá deducir el crédito en cuestión aun por los períodos en que el inmueble se encuentra en etapa de arriendo, y no solo en el ejercicio de su venta, ya que la figura del leasing corresponde a un único contrato, cuya renta se vincula en su totalidad, con la transferencia de la propiedad objeto del mismo.

El punto (iii) deberá ser probado en la instancia de fiscalización correspondiente, mediante el certificado de recepción definitiva de obras de edificación.

### **III. CONCLUSIÓN:**

El contribuyente tendría derecho a rebajar como crédito el Impuesto Territorial, del IDPC correspondiente a las rentas provenientes de la venta de los inmuebles construidos o mandados construir para la venta, en los términos previstos por la letra c), del N° 1 del artículo 20 de la LIR. Sin embargo, tal como se indica en el análisis anterior, deberá aplicar los ajustes o determinaciones que correspondan, con el fin de que el referido crédito sea imputado o rebajado sólo del IDPC que afecta a aquellas actividades de las cuales autoriza la LIR su deducción, vale decir en este caso, solo del IDPC correspondiente a las rentas provenientes de tales inmuebles.

Se hace presente que el impuesto territorial que puede ser utilizado como crédito en este caso particular, es aquel que se paga durante toda la vigencia del contrato de leasing, aun en los períodos en que el inmueble se encuentra en la etapa de arrendamiento, y no solo en el ejercicio en que se produce su venta, ya que la figura del leasing corresponde a un único contrato, cuya renta se vincula en su totalidad, con la transferencia de la propiedad objeto del mismo.

Saluda a usted.



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



BSG/MMG/J  
DISTRIBUCIÓN  
Contribuyente: **COMPAÑIA DE SEGUROS CORPSEGUROS S.A., RUT N° 76.072.304-5**  
Departamento Jurídico.