

**SERVICIO DE IMPUESTOS INTERNOS
VIII DIRECCIÓN REGIONAL CONCEPCIÓN
DEPARTAMENTO JURÍDICO
77321076174**

**ORD. N° 77322366132
ANT. petición administrativa folio 77321076174
MAT. Crédito por contribuciones**

Concepción, 14/04/2022

**DE: DIRECTOR REGIONAL
PARA: COMERCIALIZADORA DIJASE LIMITADA RUT N° 76.402.971-2**

Por medio de su solicitud, expone: "tengo una propiedad la cual doy en arriendo a una empresa con actividad económica de primera categoría, dentro del contrato se estipula que será de cargo del arrendatario el pago de las contribuciones. Mi consulta es, para la empresa el pago de las contribuciones ¿constituye un gasto aceptado?"

Para responder a su consulta, se toma como supuesto que en el contrato al que alude, es el arrendatario -contribuyente de primera categoría- quien se obliga a soportar económicamente el impuesto territorial correspondiente a la propiedad tomada en arriendo. Luego, se consulta si el arrendatario puede descontar el pago de las contribuciones como gasto del artículo 31 de la Ley sobre Impuesto a la Renta.

Al efecto, el SII a través de su Oficio N°882 de 2016, ha dispuesto: "En relación a la consulta, es pertinente señalar que, por mandato expreso del artículo 25 de la Ley sobre Impuesto Territorial:

"El impuesto a los bienes raíces será pagado por el dueño o por el ocupante de la propiedad, ya sea éste usufructuario, arrendatario o mero tenedor, sin perjuicio de la responsabilidad que afecte al propietario. No obstante, los usufructuarios, arrendatarios y, en general, los que ocupen una propiedad en virtud de un acto o contrato que no importe transferencia de dominio, no estarán obligados a pagar el impuesto devengado con anterioridad al acto o contrato.

Efectuado el pago por el arrendatario, éste quedará autorizado para deducir la suma respectiva de los cánones de arrendamiento."

A partir del citado artículo se desprende que, si bien el primer responsable por el pago del impuesto es el dueño o propietario del bien raíz, el arrendatario también puede resultar obligado al pago del impuesto.

Al respecto, la Ley sobre Impuesto Territorial se limita a disponer que, en caso de resultar el arrendatario obligado al pago del impuesto:

- a) No estará obligado a pagar el impuesto devengado con anterioridad al acto o contrato.
- b) Efectuado el pago, quedará autorizado para deducir la suma respectiva de los cánones de arrendamiento.

De este modo, nada impide que el arrendatario resulte obligado al pago del impuesto o que deba soportarlo económicamente por acuerdo entre las partes.

Por esa razón, este Servicio ha resuelto que si el Impuesto Territorial es pagado por el arrendatario del inmueble, constituye una mayor renta de arrendamiento para el arrendador, en tanto que para el arrendatario es un mayor desembolso por concepto de arrendamiento de la propiedad, que podrá rebajarse como gasto necesario para producir la renta".

Luego concluye: "Conforme lo establecido en el artículo 25 de la Ley sobre Impuesto Territorial, el arrendatario puede resultar obligado al pago del impuesto. // En razón de lo anterior, las partes pueden determinar contractualmente cuál de ellas, y en qué casos, deba soportar económicamente el impuesto".

Se hace presente que, junto con lo señalado, todo gasto del artículo 31 de la Ley sobre Impuesto a la Renta debe cumplir con los requisitos generales para ser rebajado como tal -cuestión que no es posible determinar a priori en esta instancia-, los que se tratan en la Circular SII N°53 de 2020.

Saluda a Ud.,



Cristian Alberto
Gomez Castillo

2022.04.14

00:04:57 -04'00'

CRISTIAN ALBERTO GOMEZ CASTILLO
DIRECTOR REGIONAL

JMCD/fra

Distribución

COMERCIALIZADORA DIJASE LIMITADA