



**EFFECTOS TRIBUTARIOS DE LA REFORMA LEY 20.780 Y 20.899 EN LOS
CONTRATOS DE LEASING INMOBILIARIO, HABITUALIDAD Y NORMAS
PARA DETERMINAR LA BASE IMPONIBLE DE IVA**

Parte I

**TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE
MAGÍSTER EN TRIBUTACIÓN**

**Alumno: Hernán Gutiérrez M.
Profesor Guía: Miguel Ojeda**

Santiago, Marzo 2018

INDICE

I.	PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	3
II.	HIPOTESIS DE TRABAJO	5
III.	OBJETIVOS	6
I.	OBJETIVO GENERAL	6
II.	OBJETIVOS ESPECIFICOS	6
IV.	METODO DE INVESTIGACION	7
V.	MARCO TEORICO	8
I.	ORIGENES HISTÓRICOS DE LEASING	8
II.	TIPOS DE LEASING	9
a)	<i>LEASING FINANCIERO</i>	9
b)	<i>LEASING OPERATIVO</i>	11
c)	<i>LEASEBACK</i>	12
III.	EL CONTRATO DE LEASING	12
a)	<i>BIENES OBJETO DEL CONTRATO</i>	12
b)	<i>CUOTAS DE LEASING</i>	13
c)	<i>OPCIÓN DE COMPRA</i>	14
d)	<i>PLAZO DE LA OPERACIÓN</i>	14
e)	<i>COMPONENTES ADICIONALES AL CONTRATO</i>	14
IV.	REGULACION TRIBUTARIA DEL LEASING INMOBILIARIO	16
a)	<i>El contrato de leasing inmobiliario como hecho gravado de IVA antes de la Reforma Tributaria de la Ley 20.780.</i>	16
b)	<i>El contrato de leasing inmobiliario como hecho gravado de IVA en el contexto de la reforma tributaria de la Ley 20.780 y su simplificación según la Ley 20.899.</i>	21
1.	<i>Primera etapa, antes de la vigencia de las modificaciones incorporadas por la Ley 20.899 sobre simplificación de la Reforma Tributaria.</i>	21
2.	<i>Segunda etapa, con las modificaciones incorporadas por la Ley 20.899.</i>	25

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Con las modificaciones efectuadas a la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (en adelante indistintamente Ley de IVA) por la reforma tributaria Ley 20.780, y su simplificación Ley 20.899, se incorpora como un nuevo hecho gravado especial de IVA el contrato de arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles, como una derivación de la incorporación de la actividad inmobiliaria dentro del hecho gravado básico de venta.

En ese contexto, el nuevo artículo 8° letra l) de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios establece que quedan gravados con IVA “l) *Los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor. Para estos efectos, se presumirá que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y la fecha de celebración del contrato transcurra un plazo igual o inferior a un año.*” (El subrayado es nuestro)

De la redacción de la norma legal citada, surge la inquietud sobre el alcance del concepto “vendedor” y especialmente de la habitualidad como elemento subjetivo del hecho gravado, considerando que su regulación está contenida en el número 3 del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios y en el artículo 4° de su Reglamento, contenido en el D.S. 55 de 1977. En este sentido, ¿cuál es el ánimo que guía al arrendador a celebrar un contrato de leasing?, ¿La empresa que adquiere bienes para entregarlos en arrendamiento con opción de compra está motivada por el mismo “ánimo” que una empresa que se dedica a la adquisición de bienes para la reventa?

Definir el verdadero alcance del concepto “vendedor” utilizado por la letra l) del artículo 8° de la Ley de IVA, tiene especial relevancia al momento de analizar los efectos que se derivan para la aplicación de otras normas de la ley. Por ejemplo, la venta de un bien inmueble que se produce con posterioridad al término del contrato

de arrendamiento con opción de compra ¿estaría gravada por considerarse habitual? ¿aunque el contrato de arrendamiento con opción de compra hubiese estado exento de IVA conforme a lo dispuesto en el número 11 de la letra E) de la citada norma legal?

Asimismo, es necesario analizar la aplicación de las normas sobre determinación de la base imponible afecta a IVA para los contratos de Leasing inmobiliario, especialmente aquella referida a la deducción del valor de adquisición del terreno o la proporción de éste contenida en el contrato. Al respecto, los incisos 2° y 3° del artículo 17 de la ley disponen lo siguiente: *“Tratándose de la venta de bienes inmuebles gravados por esta ley, podrá deducirse del precio estipulado en el contrato el monto total o la proporción que corresponda, del valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación. En el caso de los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, podrá deducirse del monto de cada cuota, incluyendo la opción de compra, la proporción correspondiente al valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación, la que resultará de calcular la proporción que representa el valor de adquisición del terreno en el valor total del contrato. Para estos efectos, deberá reajustarse el valor de adquisición del terreno de acuerdo con el porcentaje de variación experimentado por el índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el mes anterior al de la adquisición y el mes anterior al de la fecha del contrato. La deducción que en definitiva se efectúe por concepto del terreno, no podrá ser superior al doble del valor de su avalúo fiscal determinado para los efectos de la ley N° 17.235, salvo que la fecha de adquisición del mismo haya precedido en no menos de tres años a la fecha en que se celebre el contrato de venta o de promesa de venta, en cuyo caso se deducirá el valor efectivo de adquisición reajustado en la forma indicada precedentemente.”*

Como puede observarse, la norma legal establece una limitación a la deducción del valor de adquisición del terreno, en aquellos casos en que haya transcurrido un período inferior a 3 años entre la adquisición y la venta o promesa de venta, sin

embargo, el legislador estaría haciendo alusión a un tipo de contrato que ya no se encuentra dentro de los hechos gravados especiales que establece el artículo 8°, esto es la promesa de venta. Cabe preguntarse entonces, si el límite del doble del avalúo fiscal sólo se aplica a los contratos de venta o resultaría aplicable también a los contratos de arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles. Específicamente, podría interpretarse que dicha limitación resulta aplicable a los contratos de leasing inmobiliario, si se considera que antes de la modificación legal, el contrato de arrendamiento con opción de compra se asimilaba al contrato de promesa de venta y este último estaba sujeto a la limitación señalada. Una interpretación contraria, sería considerar que el legislador omitió la referencia expresa a los contratos de leasing inmobiliario y, por lo tanto, éstos no estarían sujetos a la aplicación del límite del doble del avalúo fiscal, en consecuencia, siempre podrá deducirse el valor de adquisición reajustado del terreno.

II. HIPOTESIS DE TRABAJO

1.- Con la nueva redacción del artículo 8° letra l) de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, el legislador incorpora como requisito para que los contratos de arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles se graven con IVA, que éstos sean realizados por un vendedor. De esta forma, y sin perjuicio de la presunción de habitualidad que incorpora el propio artículo 8° letra l), la primera hipótesis a validar es, si la norma legal estaría incorporando elementos especiales de habitualidad, referidos exclusivamente a los contratos de arrendamiento con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles, o bien, se exigiría del arrendador el cumplimiento de los elementos subjetivos generales contenidos en el número 3 del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.

2.- En relación a las reglas para la determinación de la base imponible aplicables a los contratos de arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles, contenidas en el artículo 17 de la Ley de IVA, especialmente respecto

del límite del doble del avalúo fiscal que regula el inciso 2° de la citada norma legal, al no haberse derogado la mención a los contratos de promesa de venta, resulta necesario analizar el sentido y alcance de esta disposición legal, por lo tanto, la segunda hipótesis a validar es, si debe considerarse para la determinación de la base imponible en los contratos de arrendamiento con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles, el límite del doble de avalúo fiscal del terreno.

III. OBJETIVOS

i. OBJETIVO GENERAL

Analizar la nueva regulación que grava a los contratos de arrendamiento con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles, en cuanto a los elementos que configuran el hecho gravado de IVA, especialmente aquel referido a la habitualidad que se le exige al arrendador. Asimismo, analizar las normas sobre determinación de la base imponible en este tipo de operaciones, respecto de la deducción del valor de adquisición del terreno incorporado en el contrato y la aplicación del límite del doble del avalúo fiscal del terreno.

ii. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Determinar si el sentido y alcance del concepto “vendedor” incorporado al hecho gravado que establece la letra l) del artículo 8°, se refiere a la persona que se dedica en forma habitual a la entrega en arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles.
- Determinar si las ventas de bienes corporales inmuebles provenientes de contratos de arrendamiento con opción de compra, respecto de los cuales no se ejerce la opción, efectuadas con posterioridad al término del contrato, se

gravan conforme al artículo 2° o al artículo 8° letra m) de la Ley de IVA, según sea el sentido y alcance del concepto “vendedor”.

- Analizar las normas de determinación de base imponible que serían aplicables a las ventas de bienes inmuebles efectuadas con posterioridad al término del contrato de arrendamiento con opción de compra, según sea el sentido y alcance del concepto “vendedor”.
- Examinar si el límite al monto de la deducción a la base imponible que establece el inciso segundo del artículo 17 de la Ley de IVA, correspondiente al doble del avalúo fiscal del terreno, es aplicable a los contratos de arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles.
- Analizar las implicancias que se derivarían de la aplicación del límite del doble del avalúo fiscal del terreno a los contratos de arrendamiento con opción de compra, en caso de que el valor de adquisición del terreno exceda dicho límite.
- Analizar la rebaja de intereses a la base imponible afecta a IVA, establecida en el Art. 16 letra i) de la Ley de IVA.

IV. METODO DE INVESTIGACION

Para el presente trabajo de investigación se utilizará el método de investigación dogmático jurídico, consistente en el análisis crítico de las normas jurídicas relativas al hecho gravado especial de IVA relativo a los contratos de arrendamiento con opción de compra que recaen sobre bienes corporales inmuebles, apoyando el estudio en la historia fidedigna de las leyes 20.780 y 20.899 y la jurisprudencia emanada del Servicio de Impuestos Internos, con el objeto de determinar el sentido y alcance del concepto vendedor que incorpora la nueva letra l) del artículo 8° y la

aplicación del límite de deducción por concepto del valor de adquisición del terreno que establece el inciso segundo del artículo 17 de la Ley.

V. MARCO TEORICO

i. ORIGENES HISTÓRICOS DE LEASING

El leasing surge y se desarrolla en el mercado como una forma de financiamiento diferente a las convencionales. El término leasing, etimológicamente es de origen anglosajón, deriva del verbo inglés “to lease”, cuyo significado es “arrendar” o “dar en arriendo”.

El concepto definido anteriormente ha estado presente a lo largo de nuestra historia, claramente en la actualidad presenta mayores niveles de perfeccionamiento y sofisticación.

Según la literatura, en el antiguo Imperio Romano ya se utilizaba este concepto cuando se cedían en arrendamiento hereditario sin derechos, pequeñas porciones de terrenos a ciudadanos pobres, también era usual el arriendo de equipos para construir las grandes edificaciones Romanas.

En la antigua Grecia, también se utilizaron este concepto, específicamente para entregar en arrendamiento minas, barcos, esclavos, etc.

El concepto de leasing, como arrendamiento financiero, nace en el derecho anglosajón, y según la literatura, el precursor de este tipo de financiamiento fue D.P. Boothe Jr., quien, en el año 1.952, mediante un pago mensual por el uso y una opción de compra, arrendó equipos para la fabricación de productos para el ejército de Estados Unidos, posteriormente decide fundar la United States Leasing Corporation en San Francisco, empresa que tuvo mucho éxito. Luego de su importante crecimiento, su socio fundador por diferencias con el resto de los socios vendió sus acciones y en el año 1.954 creó la empresa Bothe Leasing Corporation, la cual aún subsiste en el mercado y cuenta con mucho éxito.

Durante los años setenta y ochenta, este tipo de financiamiento alcanza su esplendor, luego de un crecimiento sostenido, expandiéndose al resto de los países.

En Chile, en el año 1.977 se crean las primeras empresas de leasing, posteriormente en el año 1.987 se autorizan las primeras filiales bancarias y durante el año 1.999 nace el leasing como producto bancario.

Durante los últimos cuatro años esta industria ha aumentado en un 45% el número de clientes, según información de la Asociación Chilena de Leasing (ACHEL) al año 2015 el stock de colocaciones leasing era de MM\$7.233.118 el stock de contratos vigentes alcanzaba la suma de 79.958.

ii. TIPOS DE LEASING

Se pueden distinguir fundamentalmente tres tipos de operaciones de leasing:

- a) **leasing financiero;**
- b) **leasing operativo¹, y**
- c) **leaseback.**

a) LEASING FINANCIERO

Es un contrato de arrendamiento con opción de compra, que faculta a la empresa (arrendataria) a usar los bienes por un periodo determinado de tiempo, a cambio del pago de una renta mensual, pudiendo al término del contrato adquirir el bien objeto del contrato, pagando al arrendador una suma pactada al inicio del contrato, es decir, es una forma de financiamiento para la adquisición de bienes de capital, tales como inmuebles y maquinarias. Es una buena forma de adquirir bienes de alto costo, a través del pago de una pequeña cuota mensual, que es posible financiar

¹ Las instituciones financieras no están autorizadas para operar con leasing operativo por norma SBIF.

en el tiempo a través de los flujos futuros de ingresos operacionales que generan las empresas sin comprometer una alta carga financiera de corto plazo.

Las características básicas de un contrato de leasing financiero son las siguientes:

1. Los compromisos adquiridos tanto por el arrendatario como por el arrendador no pueden ser rescindidos unilateralmente durante la vigencia del contrato.
2. El contrato contempla expresamente a su fecha de término, una opción a favor del arrendatario para comprar el bien, celebrar un nuevo contrato, o devolver el bien. En todo caso, no es condición esencial la exigencia de opción de compra conforme lo faculta la misma normativa de la SBIF.
3. El monto de la opción de compra al final del contrato es significativamente inferior al valor de mercado del bien que tendría en ese momento.
4. El valor actual de las cuotas de arrendamiento corresponde a una proporción significativa del valor de mercado del bien al inicio del contrato (90% o más).
5. El contrato cubre una parte significativa de la vida útil del bien (75% o más)
6. Plazo mínimo 1 año para bienes muebles y 5 años para inmuebles.

PRODUCTOS DE LEASING FINANCIERO

LEASING DE BIENES MUEBLES

Este producto generalmente está orientado a satisfacer las necesidades de financiamiento de bienes de capital.

Los bienes que normalmente son adquiridos por esta modalidad son: maquinaria industrial (del sector servicio y comercio), bienes y equipos para la construcción, minería, transporte, equipos computacionales, equipos médicos, entre otros.

Los demandantes de estos productos son usualmente empresas, profesionales independientes, personas naturales, estamentos de Gobierno Central y Regional, Instituciones de Educación Superior, etc.

LEASING INMOBILIARIO

Los contratos de leasing inmobiliario deben contemplar un plazo mínimo de 5 años y el valor actual de la totalidad de las cuotas no podrá ser inferior al 40% del valor de tasación comercial del bien.

Este producto permite financiar inmuebles de uso comercial como, por ejemplo: oficinas, locales comerciales, galpón industrial, etc.

El producto se destina generalmente a mediana y gran empresa, tanto del sector público como privado.

Se financia el menor valor respecto de la tasación comercial y el valor de adquisición del bien.

Este producto permite variantes en los inmuebles a financiar, ya que incorpora el Leasing de Construcción, el cual permite financiar el terreno y la construcción del inmueble.

b) LEASING OPERATIVO

Es un contrato de arrendamiento puro y simple, en el que no se contempla la posibilidad de que el arrendatario adquiera el dominio del bien al final del contrato.

Es ofrecido por aquellas empresas que tienen un stock previo de bienes, pudiendo ser vehículos, maquinarias y equipos, incluyendo la gestión y administración de

éstos, ya sea por la misma empresa de leasing o por un tercero que se haya especializado en dichos servicios. Permitiendo a las empresas contratantes concentrarse en sus negocios, delegando a agentes "especializados" la administración de aquellos bienes que son necesarios para su funcionamiento, previo pago de una cuota mensual de arriendo.

En el leasing operativo, el cliente tiene el beneficio de poder llevar a gasto la cuota de renta que va pagando mensualmente por el bien.

c) LEASEBACK

Corresponde a un instrumento financiero que permite entregar liquidez a una empresa a partir de su activo fijo.

La operación se realiza mediante un contrato de compraventa, donde la empresa de leasing adquiere de su cliente un bien de su activo fijo, entregándole liquidez mediante el pago del precio pactado por el mismo. Sin embargo, como el cliente necesita seguir utilizando dicho activo en su actividad comercial, la empresa de leasing le cede el uso del bien mediante un contrato de arrendamiento, por un plazo determinado, al igual que en una operación de leasing financiero convencional. Al final del periodo pactado existe también una opción de compra (de igual valor a las rentas mensuales) que permite el retorno del bien al propietario original.

iii. EL CONTRATO DE LEASING

a) BIENES OBJETO DEL CONTRATO

Pueden ser bienes muebles e inmuebles, nuevos o usados, que se pueden identificar, individualizables, recuperables y no que no se consumen con su uso. Por lo general, son bienes productivos del Activo Fijo. En este punto es especialmente relevante separar entre los bienes nuevos y los bienes usados, pues la normativa

de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, establece diferencias importantes al tratarse de estos últimos.

b) CUOTAS DE LEASING

Corresponde a la contraprestación que paga el usuario por la cesión del uso. Cada cuota se compone de intereses y amortización del capital financiado para la adquisición del bien por parte del arrendador. Las cuotas, también llamadas Rentas de Arrendamiento, pueden clasificarse según diversos criterios, los cuales pueden analizarse en la siguiente tabla.

Modalidad	Periodicidad	Monto	Tasa de Interés	Moneda
<p>- Anticipado Se paga la primera cuota al momento de firmar su contrato.</p> <p>- Vencida Se paga la primera cuota un mes después de la firma de la escritura (si las cuotas son mensuales)</p>	<p>Mensuales</p> <p>Trimestrales</p> <p>Semestrales</p> <p>Anuales</p>	<p>Cuotas iguales</p> <p>Cuotas diferenciadas</p>	<p>Fija</p> <p>Variable</p>	<p>UF</p> <p>Dólar</p> <p>Pesos</p>

c) OPCIÓN DE COMPRA

Es una cuota más, mediante la cual el usuario puede adquirir el bien al final del contrato de arrendamiento, y cuyo valor está fijado desde el inicio, correspondiendo en la mayor parte de las ocasiones a un valor igual al de la última cuota de arrendamiento.

d) PLAZO DE LA OPERACIÓN

A diferencia de una operación de crédito de dinero, las operaciones de leasing tienen un plazo legal mínimo de 12 meses que aumenta a 5 años en los casos de leasing inmobiliario.

e) COMPONENTES ADICIONALES AL CONTRATO

En el contrato de leasing, también se pueden considerar los siguientes componentes adicionales:

1. Garantías y otros resguardos.

Aporte o Pie

Prendas

Hipotecas

Promesas de compraventa

Fianzas

Prendas y mandatos de cobro (sobre contratos de prestación de servicios o subarrendos).

Otros.

Al margen del bien financiado, el cálculo de las rentas del contrato de leasing considera una serie de gastos asociados al bien, que son incorporados para efectos de calcular el monto total de la operación. Estos gastos adicionales comprenden

desde el seguro para los bienes, los gastos legales, correspondientes a escrituras, estudios de títulos de las sociedades, gastos notariales, etc.

2. Seguros

El contrato de leasing establece la obligación para el arrendatario de pagar un seguro de daños a todo riesgo sobre los bienes arrendados. Este seguro, puede ser contratado directamente por el arrendador a su favor, incorporando su costo en las rentas de arrendamiento, puede ser contratado por el arrendatario, o bien en forma mixta, debiendo en los últimos dos casos endosar la póliza debe a favor del arrendador.

3. Gastos Legales.

Las operaciones de leasing se perfeccionan una vez firmada la escritura de arrendamiento, documento que debe ser firmado ante notario por las partes involucradas. Además, y tratándose de sociedades, se debe efectuar un análisis de las escrituras y poderes de la sociedad, cuyo costo también es incorporado dentro del financiamiento total.

4. Inscripciones

Dependiendo del tipo de bienes a financiar, existen registros obligatorios que deben cumplirse, como es el caso de los vehículos, cuya inscripción debe efectuarse en el Registro Nacional de Vehículos Motorizados, o en el caso de propiedades, deben inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces.

Estos elementos son sólo algunos de muchos más que eventualmente podrán formar parte del financiamiento de bienes vía leasing.

iv. REGULACION TRIBUTARIA DEL LEASING INMOBILIARIO

a) **El contrato de leasing inmobiliario como hecho gravado de IVA antes de la Reforma Tributaria de la Ley 20.780.**

Antes de la modificación legal introducida por las leyes 20.780 y 20.899 a la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, los contratos de arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles se encontraban gravados con IVA principalmente en tres situaciones² establecidas en el artículo 8° de la citada ley.

La primera de ellas, establecida en la letra l) del artículo 8°, se refería precisamente a los contratos de arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles, pero sólo en aquellos casos en que el bien cedido fuera de propiedad de una empresa constructora. La ley asimilaba estos contratos a las promesas de venta, lo que tenía especial relevancia, por ejemplo, para la aplicación de las reglas de determinación de base imponible, devengo del impuesto y del momento en que debían emitirse las facturas.

Este hecho gravado especial, estaba estrechamente vinculado con el hecho gravado básico de venta de bienes corporales inmuebles, establecido en el artículo 2° de la Ley de IVA, ya que ambos compartían la misma condición subjetiva, esto es, que el vendedor o arrendador en su caso, fuera una empresa constructora³, de tal forma que, se requería que el arrendador se dedicara en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles en los términos del N°3 del artículo 2 de la Ley

² Existía también un caso en el cual la opción de compra se podía afectar con IVA, cuando el arrendatario ejercía la opción de compra antes de 12 meses contados desde la fecha de adquisición o construcción del inmueble por parte del arrendador, y siempre que este último haya tendido derecho a crédito fiscal en su adquisición, según lo establecido en el artículo 8° letra m) de la Ley de IVA. Sin embargo, esta situación se daba de manera excepcional, considerando que en la práctica los contratos de leasing inmobiliario tienen una duración que supera los 5 años en promedio.

³ El número 3 del artículo 2° de la Ley de IVA establecía que: "*Asimismo se considerará "vendedor" la empresa constructora, entendiéndose por tal a cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades y sociedades de hecho, que se dedique en forma habitual a la venta de bienes corporales inmuebles de su propiedad, contruidos totalmente por ella o que en parte hayan sido contruidos por un tercero para ella.*"

sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, situación que se daba solo en el caso de las empresas constructoras.

La segunda y tercera situaciones se presentaban en los casos establecidos en la letra g) del artículo 8° de la Ley de IVA. Esta norma -que no fue objeto de modificación por la Ley 20.780-, grava en una primera hipótesis el arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquier otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales inmuebles, cuando el bien cedido se entrega amoblado, es decir, dotado de bienes muebles.

El Servicio de Impuestos Internos respecto de la expresión “muebles” cita en su jurisprudencia⁴ la siguiente acepción tomada del Diccionario de la Real Academia Española: “*Cada uno de los enseres móviles que sirven para los usos necesarios o para decorar casas, oficinas y todo género de locales*”.

Por consiguiente, el elemento esencial para que un contrato de leasing de un bien corporal inmueble quedara gravado con IVA bajo esta hipótesis, era la existencia de bienes muebles destinados al uso o decoración del bien principal.

Dicha autoridad considera que se configura el hecho gravado inclusive si las partes celebran en forma separada y en distintas épocas un contrato de arrendamiento para el bien inmueble y otro para los bienes muebles.⁵

Por su parte, la segunda hipótesis contenida en la letra g) del artículo 8°, se refiere al arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquier otra forma de cesión del

⁴ Of. Ord. N° 3263 de 2003.

⁵ En el mismo Of. Ord. N° 3263, se consulta sobre la aplicación de IVA a un contrato de leasing de un bien inmueble desprovisto de muebles y que posteriormente las partes celebran otro contrato de leasing de bienes muebles para destinarlos al bien inmueble. Al respecto, el Servicio de Impuestos Internos señala que al celebrar el segundo contrato queda de manifiesto que la intención de las partes ha sido dotar de estos bienes al inmueble previamente arrendado, por lo que el primer contrato se transforma a partir de la celebración del segundo en la cesión temporal de un inmueble amoblado.

uso o goce temporal de bienes corporales inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial.

En esta hipótesis los elementos que configuran el hecho gravado son los siguientes:

- Cesión del uso o goce temporal de un bien corporal inmueble, ya sea por medio de un contrato de arrendamiento, subarrendamiento, usufructo u otra forma de cesión.
- Existencia de instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial.

Sin entrar en un análisis detallado de esta hipótesis, solo se hará mención a lo señalado⁶ por el Servicio de Impuestos Internos respecto de los conceptos de instalaciones, actividad comercial y actividad industrial.

Instalaciones: *“se refiere a cualquier clase de elementos o construcciones, que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industria, sin que sea relevante el destino que le dé el arrendatario.”,*

Actividad comercial: *“el ejercicio de cualesquiera de los actos de comercio descritos en el artículo 3° del Código de Comercio”, y*

Actividad industrial: aquella definida en el artículo 6° del Reglamento de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.

“ARTICULO 6° Para los efectos de la aplicación de la ley, se considera “Industria” el conjunto de actividades desarrolladas en fábricas, plantas o talleres destinados a la elaboración, reparación, conservación, transformación, armaduría, confección, envasamiento de substancias, productos o artículos en estado natural o ya

⁶ Of. Ord. 1826 de 2009.

elaborados o para la prestación de servicios, tales como molienda, tintorerías, acabado o terminación de artículos.”

La ley también establecía una exención de impuesto al arrendamiento de inmuebles⁷, en el numeral 11 de la letra E) de su artículo 12, la que no resultaba aplicable tratándose de los hechos gravados establecidos en el artículo 8° letra g) por expresa disposición de la norma que establecía la exención. Tampoco se aplicaba la exención a los contratos de arrendamiento con opción de compra regulados en la letra l) del artículo 8°, por cuanto éstos últimos se asimilaban a una promesa de venta para todos los efectos de la aplicación de las normas de la ley de IVA.

En relación con las normas de determinación de base imponible, debía estarse a lo dispuesto en el párrafo 5° del Título II de la Ley de IVA, especialmente a lo que establecía el artículo 17, norma que fijaba reglas especiales dependiendo del hecho gravado de que se trate. Así, para el caso del hecho gravado establecido en el artículo 8° letra g), el inciso primero del artículo 17, señalaba lo siguiente *“podrá deducirse de la renta, para los efectos de este párrafo, una cantidad equivalente al 11% anual del avalúo fiscal del inmueble propiamente tal, o la proporción correspondiente si el arrendamiento fuere parcial o por períodos distintos de un año.”*

De esta forma, en los contratos de arrendamiento con opción de compra de bienes inmuebles amoblados o con instalaciones o maquinarias, la base imponible afecta a IVA, correspondía al valor de la renta de arrendamiento pactada menos el 11% del avalúo fiscal del bien inmueble o la proporción correspondiente.

⁷ A nuestro juicio esta exención resulta innecesaria, toda vez, que el arrendamiento de inmuebles no encasilla en el concepto de venta ni en el de servicio establecidos en el artículo 2° de la Ley, por lo tanto, no constituye un hecho gravado de IVA, salvo en las situaciones especiales reguladas expresamente en el artículo 8° de la Ley.

Cabe señalar que la jurisprudencia⁸ del SII sobre esta materia ha sostenido que la expresión “podrá” que utiliza la citada norma, no es una facultad para el arrendador, en consecuencia, siempre se debe aplicar la deducción a la base imponible por este concepto.

Relacionado con lo anterior, la citada rebaja establecida en el artículo 17, no genera ajustes a la determinación del crédito fiscal – proporcionalidad – por no constituir propiamente tal una exención, sino que se trata de una rebaja a la base imponible.

Tratándose de los contratos de arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles efectuados por una empresa constructora, al ser asimilado por la ley al contrato de promesa de venta, se aplicaba la norma de determinación de base imponible que establece el inciso segundo y siguientes del artículo 17 de la Ley.

La norma legal citada disponía que podía deducirse del precio estipulado en el contrato, el monto total o la proporción que correspondiera del valor de adquisición del terreno que se encontrara incluido en la operación. Para estos efectos el valor de adquisición debía reajustarse por la variación de IPC entre el mes anterior al de adquisición y el mes anterior al de la fecha del contrato.

Además, si el plazo transcurrido entre la adquisición y la fecha de celebración del contrato de promesa era inferior a tres años, la deducción no podía exceder del doble del avalúo fiscal determinado para los efectos de la ley N° 17.235, salvo que el SII haya autorizado mediante resolución fundada, la deducción del valor de adquisición del terreno.

Complementariamente, también la empresa constructora podía optar por deducir el valor del avalúo fiscal del terreno en reemplazo del valor de adquisición.

⁸ Oficios N°s 3003, de 1996 y 3000 de 2016.

Como puede observarse, hasta el 31 de diciembre de 2015, los contratos de leasing inmobiliario, por regla general no se encontraban gravados con IVA, salvo en las situaciones analizadas precedentemente, de las cuales sólo aquella establecida en la letra l) del artículo 8° se refería expresamente al contrato de arrendamiento con opción de compra de inmuebles. En cambio, la letra g) del citado artículo se aplicaba a cualquier clase de arrendamiento de inmuebles, incluyendo el leasing, y siempre que se cumplieran los presupuestos que establece dicha norma legal.

En cuanto a las normas de determinación de base imponible se aplicaban distintas reglas dependiendo de si se trataba de un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado por una empresa constructora, caso en el cual se debía deducir el valor de adquisición del terreno o la proporción de este, según las reglas analizadas precedentemente, y respecto de aquellos contratos de arrendamiento con opción de compra celebrados por otros contribuyentes, sí el inmueble cedido contaba con muebles, o si contaba con instalaciones o maquinarias que permitían el ejercicio de una actividad comercial o industrial, se debía deducir el 11% del avalúo fiscal del inmueble o la proporción correspondiente.

b) El contrato de leasing inmobiliario como hecho gravado de IVA en el contexto de la reforma tributaria de la Ley 20.780 y su simplificación según la Ley 20.899.

1. Primera etapa, antes de la vigencia de las modificaciones incorporadas por la Ley 20.899 sobre simplificación de la Reforma Tributaria

De acuerdo a lo señalado en el mensaje presidencial del proyecto de ley enviado en abril de 2014, uno de los objetivos de la reforma tributaria era terminar “*con la elusión del pago del IVA en la venta de bienes inmuebles nuevos.*”, para lo cual se introducían una serie de cambios a la Ley sobre Impuestos a las Ventas y Servicios.

En este sentido, la principal modificación tuvo que ver con la eliminación de la referencia a las empresas constructoras en los conceptos de “venta” y “vendedor” contenidos en los numerales 1° y 3° del artículo 2° de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.

Con esta modificación, se amplían los sujetos y operaciones que quedan afectas a IVA, puesto que deja de ser un hecho gravado exclusivamente relacionado con la actividad de la construcción, pasando a involucrar a cualquier persona natural o jurídica, incluyendo las comunidades o sociedades de hecho que se dediquen en forma habitual a la venta de inmuebles.

Complementariamente, el legislador introduce una serie de modificaciones que tienen por objeto regular otro tipo de operaciones relativas a la actividad inmobiliaria, dentro de las cuales se encuentra el denominado leasing inmobiliario. Para tal efecto, el artículo 2° de la Ley 20.780, en su numeral 3) letra f) modifica la letra l) del artículo 8° de la Ley de IVA, norma que en su origen se refería a las promesas de venta y a los contratos de arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles efectuados por una empresa constructora, y que con el cambio propuesto comprende las promesas de venta y los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizadas por un “vendedor”.

Con la nueva redacción de la norma, el elemento que determina si un contrato de este tipo se encuentra gravado con IVA, sigue siendo el carácter de habitual o no del sujeto que entrega el bien en arrendamiento con opción de compra, sin embargo, el concepto de habitualidad ya no está restringido solamente a las empresas constructoras, como ocurría antes de la reforma.

Al respecto, la Circular SII N° 42 de 2015, señala que para la aplicación de esta norma se debía examinar la situación del sujeto -arrendador en el leasing inmobiliario- *“al tenor de lo dispuesto en el N°3 del artículo 2 del D.L. N° 825 en*

relación con el artículo 4° del Reglamento del D.L. N° 825”, lo que implica analizar las circunstancias de hecho que permitan calificar si el arrendador es una persona que se dedica de forma habitual a la venta de inmuebles.

Es preciso mencionar que se mantuvo la asimilación a los contratos de promesa de venta que establecía la ley antes de la reforma tributaria respecto de los contratos de arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles, de modo que la Ley 20.780 no modificó las reglas de determinación de base imponible para este tipo de contratos, siendo aplicables las disposiciones de los incisos segundo y siguientes del artículo 17 de la Ley de IVA, que se refieren a la deducción del valor de adquisición del terreno que forma parte del contrato. Es por ello, que la Circular N° 42 de 2015 se remite a la aplicación de estas reglas para determinar la base imponible en los contratos de arrendamiento con opción de compra de bienes inmuebles.

Asimismo, cabe señalar que el artículo 8° letra g) de la Ley de IVA tampoco fue objeto de modificación por la Ley 20.780, por lo tanto, los contratos de arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles amoblados, o de bienes corporales inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial, se encuentran gravados bajo esta disposición, sólo en los casos en que el arrendador no es un “vendedor”, es decir, que no se dedica en forma habitual a la venta de bienes inmuebles.

En cuanto a las reglas para determinar la base imponible afecta a IVA para el hecho gravado antes mencionado, se sigue aplicando la deducción del 11% del avalúo fiscal del bien inmueble o la proporción que corresponda.

Finalmente, considerando que los cambios introducidos a la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios tendrían un impacto importante respecto de la actividad inmobiliaria, el legislador incorpora una norma para garantizar la no aplicación de las nuevas disposiciones incorporadas a la Ley de IVA, respecto de ciertos contratos

celebrados con anterioridad a la vigencia de estas modificaciones, bajo el cumplimiento de determinados requisitos.

En tal sentido, el artículo sexto de las disposiciones transitorias de la Ley 20.780, establecía lo siguiente:

“Artículo sexto.- 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 señalada, siempre que dicho contrato se haya celebrado por escritura pública o instrumento privado protocolizado.” (el subrayado es nuestro.)

Conforme a esta disposición, en los contratos de leasing inmobiliario que se hubieren celebrado con anterioridad al 1° de enero de 2016, mediante escritura pública o instrumento privado protocolizado, la transferencia del inmueble producto del ejercicio de la opción de compra, no queda sujeta a las nuevas disposiciones que entraron en vigor a contar del 1° de enero de 2016.

De acuerdo a lo señalado por el Servicio de Impuestos Internos mediante Circular N° 42 de 2015, lo anterior significa que sólo la opción de compra no se afecta con IVA, no obstante que las cuotas de arrendamiento pagadas a partir del 1° de enero de 2016 para ese mismo contrato, sí podrían estar gravadas conforme a lo dispuesto en la letra l) del artículo 8°.

2. Segunda etapa, con las modificaciones incorporadas por la Ley 20.899.

De acuerdo con lo señalado en el mensaje del proyecto de Ley de simplificación de la reforma tributaria, en el ámbito de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, se introducen una serie de ajustes que buscaban corregir algunas distorsiones que aparentemente se producirían al mantener el texto original que entró en vigor el 1° de enero de 2016.⁹

En lo que se refiere a las normas legales objeto de esta investigación, el artículo 2° del proyecto de ley modificaba el artículo 8° letra l) y el inciso segundo del artículo 17, ambos de la Ley de IVA.

1.- Respecto del artículo 8° letra l), el numeral 2° del artículo 2° del proyecto de ley establecía lo siguiente:

“2. Sustitúyese, en el artículo 8°, la letra l), por la siguiente: “l) Los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles;””

2.- En relación al artículo 17 inciso segundo de la Ley de IVA, la letra a) del numeral 6 del artículo 2° del proyecto de ley, señalaba lo siguiente:

“a. Modifícase el inciso segundo de la siguiente forma:

i. Elimínase la expresión “o promesa de venta”;

ii. Incorpórase, a continuación del primer punto seguido, la siguiente frase: “En el caso de los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales

⁹ Cabe recordar que la Ley 20.899 fue publicada en el Diario Oficial con fecha 8 de febrero de 2016, y de acuerdo a lo establecido en su artículo 2°, las modificaciones a la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios rigen a partir del 1° de enero de 2016. Esto implicó que hasta antes de su publicación, se mantuvieran vigentes las normas de la Ley de IVA según su texto modificado por la Ley 20.780, justamente aquellas que se buscaba corregir.

inmuebles, podrá deducirse del monto de cada cuota, incluyendo la opción de compra, la proporción correspondiente al valor de adquisición del terreno que se encuentre incluido en la operación, la que resultará de calcular la proporción que representa el valor de adquisición del terreno en el valor total del contrato.” ”

Como puede observarse, el proyecto de ley contemplaba la eliminación de la referencia a la promesa de venta de bienes corporales inmuebles, quedando como único hecho gravado especial en la letra l) del artículo 8° de la Ley de IVA el contrato de leasing inmobiliario. Asimismo, en el inciso segundo del artículo 17, se regulaba especialmente para este tipo de contratos, la forma de aplicar la deducción a la base imponible, correspondiente a la proporción del valor de adquisición del terreno incluido en la operación, las que consideran las características propias de los contratos de arrendamiento con opción de compra.

No obstante, con la publicación de la Ley 20.899, el texto definitivo del artículo 8° letra l) de la Ley de IVA, quedó del siguiente tenor:

"l) Los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor. Para estos efectos, se presumirá que existe habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y la fecha de celebración del contrato transcurra un plazo igual o inferior a un año;"

Si bien, se mantuvo como único hecho gravado el leasing inmobiliario, se incorpora como requisito que el contrato sea realizado por un “vendedor”. Adicionalmente, se incorpora una presunción simplemente legal de habitualidad, considerando el plazo transcurrido entre la fecha de adquisición del inmueble y la fecha de celebración del contrato de arrendamiento con opción de compra.

Respecto de las modificaciones al inciso segundo del artículo 17, la Ley 20.899 mantuvo la redacción del texto originalmente propuesto por el proyecto de ley. Por lo tanto, se regula expresamente la forma de determinar la proporción del valor de

adquisición del terreno incluido en el contrato de arrendamiento con opción de compra que deberá deducirse de la base imponible.

Cabe mencionar que, para efectos de la determinación de la base imponible en los contratos de leasing inmobiliario, la Ley 20.899 también introdujo una norma innovadora, por cuanto, de acuerdo con lo establecido en la nueva letra i) del artículo 16 de la Ley de IVA, se entiende por base imponible, el valor de cada cuota incluida en el contrato, debiendo rebajarse la parte que corresponda a la utilidad o interés comprendida en la operación. Con esta modificación, el legislador estaría reconociendo implícitamente el carácter de operación de financiamiento a los contratos de leasing, característica que lo diferenciaría de un contrato de arrendamiento puro y simple.

Complementariamente, se introduce una nueva exención de impuestos que beneficia a los contratos de arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles, regulada en el N° 11 de la letra E.- del artículo 12 de la Ley de IVA. De acuerdo con esta norma, el contrato estará exento de IVA, siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que haya precedido inmediatamente al contrato de arriendo, no se ha recargado el IVA por tratarse de una operación exenta o no afecta.

En su conjunto, las modificaciones introducidas a la Ley de IVA en esta materia han tenido por objeto gravar la actividad inmobiliaria, pero sólo en lo que respecta a aquella parte correspondiente al valor de construcción del inmueble, es por ello que se establecen reglas para excluir de la base imponible el valor de adquisición del terreno y el interés o utilidad que forma parte de las cuotas del contrato de arrendamiento con opción de compra. Asimismo, mediante la exención que se incorpora a la Ley de IVA, se garantiza que en la medida que la adquisición del bien que se entrega en arrendamiento con opción de compra no haya estado afecto a IVA, el contrato de arrendamiento tampoco lo estará.

Las instrucciones del Servicio de Impuestos Internos, relativas a las modificaciones incorporadas por la Ley 20.899, se encuentran contenidas en la Circular N° 13 de 2016. A continuación, se hará una breve reseña de las principales instrucciones relacionadas a los contratos de arrendamiento con opción de compra de inmuebles.

En primer lugar, en la circular se menciona respecto de la calidad de “vendedor” de quien realiza las operaciones a que se refiere la letra l) del artículo 8°, que se trataría exclusivamente de la habitualidad con que el contribuyente realiza este tipo de operaciones, aclarando que, para efectos de la Ley de IVA, sería un hecho gravado especial asimilado a venta, por cuanto, para la parte arrendadora siempre llevaría implícita la posibilidad cierta de transferir el dominio del bien objeto del contrato.

En cuanto a la norma de determinación de base imponible regulada en la letra i) del artículo 16 de la Ley de IVA, se señala que, para efectos de determinar el monto de la utilidad o interés incorporado en cada cuota, el contribuyente deberá presentar tablas de desarrollo que muestren en forma clara, entre otros antecedentes, el monto de la cuota y el interés o utilidad correspondiente a cada una.

Respecto de la deducción a la base imponible correspondiente a la proporción del valor de adquisición del terreno incluido en el contrato, la referida circular señala que se debe calcular el porcentaje que representa el valor del terreno debidamente actualizado conforme a las normas del art. 17, sobre el total del contrato. Si bien la circular no explica qué debe entenderse por el total del contrato, se infiere del ejemplo que en ella se desarrolla, que correspondería a la suma total de las cuotas más la opción de compra.

A continuación, se transcribe el ejemplo desarrollado en la circular con la aplicación de la deducción del interés y de la proporción del terreno:

Valor total del contrato:	1.000
Valor del terreno:	300

Valor de cada cuota: 100
Interés o utilidad incluido en la cuota: 15

Cálculo de las Deducciones establecidas en el Art. 16, letra i) y Art 17, inciso segundo

Art. 17, inciso segundo:

Proporción del terreno 30% en cada cuota

Monto a rebajar: $30\% \times \text{Valor cuota} = 30$

Interés o utilidad: 15 (en el ejemplo)

Total a rebajar en esta cuota: 45

Cálculo del IVA correspondiente a esta cuota

Monto de la cuota: 100
Menos 45

Base imponible 55

IVA $55 \times 19\% = 10$

El ejemplo no se hace cargo de la fecha que debe considerarse para la determinación del valor actualizado del terreno, sin embargo, puede colegirse que debería ser la fecha en que se suscribe el contrato de arrendamiento con opción de compra, ya que sería en ese momento en que debe determinarse el porcentaje a rebajar en cada cuota.

Finalmente, sobre la exención de impuesto introducida en el N°11 de la letra E.- del artículo 12, la circular señala que una de las exigencias que establece la norma para que opere la exención, es que el bien haya sido adquirido con el objeto de suscribir el contrato de arrendamiento. Esto aparentemente se desprendería de lo dispuesto en la citada norma que señala lo siguiente: *“siempre que en la adquisición de los*

bienes objeto del contrato que haya precedido inmediatamente al contrato de arriendo".

Conjuntamente al análisis de las normas antes citadas, es preciso referirse a la norma del artículo 8° letra g) y el artículo sexto transitorio de la Ley 20.780, por cuanto, también tiene aplicación en los contratos de arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles.

En relación con la primera de ellas, si bien, no fue objeto de modificación por las leyes 20.780 y 20.899, se aplicaría a los contratos de arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles, cuando la operación no es realizada por un vendedor y siempre que se configuren los presupuestos que establece la citada norma legal, es decir, que se trate de bienes inmuebles amoblados, o con instalaciones que permitan el ejercicio de una actividad comercial o industrial. Esta norma tiene una aplicación supletoria respecto de lo dispuesto en el artículo 8° letra l), por cuanto, esta última primaría en aquellos casos en que la operación reúne las condiciones de ambos hechos gravados.

Por su parte, el artículo Sexto transitorio de la Ley 20.780, que tiene por objeto armonizar ciertas situaciones producto de la entrada en vigor a partir del 1° de enero de 2016 de las modificaciones a la Ley de IVA, estableció un tratamiento especial para ciertos contratos celebrados con anterioridad a esa fecha. Sin embargo, tuvo que ser objeto de modificación por la Ley 20.899, ya que, con la redacción de su texto original, solamente se excluía de la aplicación de las nuevas normas de la Ley de IVA, a la transferencia de inmuebles -por el ejercicio de la opción de compra- efectuadas en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra, en consecuencia, las cuotas de arrendamiento que se pagaran en virtud de estos contratos a partir de la entrada en vigor de los cambios, quedaban sujetas a la nueva regulación de IVA.

Con la corrección de la norma transitoria, efectuada por la Ley 20.899, tanto las cuotas del contrato de arrendamiento con opción de compra, como la transferencia del bien efectuada en virtud del contrato, no estarán sujetas a las nuevas disposiciones de la Ley de IVA, en la medida que el contrato haya sido celebrado con anterioridad al 1° de enero de 2016, mediante escritura pública o instrumento privado protocolizado.

Lo anterior se traduce en una suerte de invariabilidad tributaria para los contratos de arrendamiento que cumplan con las condiciones establecidas en la norma transitoria, por cuanto, seguirán sujetos a las disposiciones de la Ley de IVA vigente antes del 1° de enero de 2016, así lo ha interpretado el Servicio de Impuestos Internos, al señalar en la Circular N°13 de 2016, que dichos contratos mantendrán la tributación vigente al momento de su suscripción.

En resumen y de acuerdo con la evolución que han tenido las normas de IVA respecto de la tributación de los contratos de arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles, actualmente la ley establece una regulación más orgánica del hecho gravado, base imponible y exenciones, sin recurrir a la asimilación con otro tipo de contratos. Sin embargo, a nuestro juicio, aún quedan situaciones por resolver, ya sea mediante interpretación administrativa o que eventualmente requerirían de una modificación legal.

ELEMENTOS	ANTES DE LA REFORMA TRIBUTARIA	DESPUES DE LA REFORMA TRIBUTARIA
HECHO GRAVADO	Contrato de arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles.	Contrato de arrendamiento con opción de compra de bienes corporales inmuebles.
SUJETO	Empresa constructora	Vendedor Presunción simplemente legal de habitualidad: plazo igual o inferior a un año entre la adquisición y la celebración del contrato de arrendamiento con opción de compra.
BASE IMPONIBLE	Deducción del valor de adquisición del terreno incorporado en el contrato. (Art. 17 inciso 2°)	<ul style="list-style-type: none"> - Deducción del valor de adquisición del terreno incorporado en el contrato. (Art. 17 inciso 2° y siguientes) - Deducción de la utilidad o interés comprendido en la operación. (Art. 16 letra i))
EXENCIONES	No existe exención	Se aplica exención, siempre que en la adquisición de los bienes objeto del contrato que haya precedido inmediatamente al contrato de arriendo, no se haya recargado impuesto al valor agregado por tratarse de una venta exenta o no afecta. (Art. 12 letra E) N°11)