



**UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE ECONOMÍA Y NEGOCIOS
ESCUELA DE POSTGRADO**

**“ANÁLISIS DE EFECTO TRIBUTARIO DE ELIMINACIÓN DE BENEFICIOS DFL N°2
A SOCIEDADES QUE PRESTAN SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES
RAÍCES”**

**ACTIVIDAD FORMATIVA EQUIVALENTE
PARA OPTAR AL GRADO DE MAGÍSTER EN TRIBUTACIÓN**

NOMBRE DEL ESTUDIANTE: ALEX FAVIÁN ROJAS GARCÍA
NOMBRE DEL PROFESOR GUÍA: GONZALO POLANCO ZAMORA

Santiago, Chile

2023

Agradecimientos

En primer lugar, agradezco a vida, por permitirme obtener un nuevo logro en mi carrera profesional, que lo anhelaba hace mucho tiempo, y que ya es realidad.

Agradecer a mi profesor guía, Gonzalo Polanco Zamora, quien me brindó un apoyo siempre, aportando ideas nuevas y siempre tratando de lograr mejoras en mi trabajo para optar al grado de Magister.

Deseo agradecer y dedicar este trabajo principalmente a mi amada esposa Jeannette Paola, quien es mi pilar fundamental de todo mi ser, y responsable de todo lo que he logrado hasta hoy, quien me ha comprendido y estado a mi lado en los momentos más complicados de mi desarrollo profesional y laboral, eres única amor mío, te amo infinitamente.

También dedicar este trabajo a mis hijos, Francisca Antonia, Sofia Isidora y Rhelmu Alejandro, a ustedes mis hijos, que son el motor de energía que siempre me alientan a seguir adelante y terminar todo lo que me propongo en la vida, siempre con el fin de brindarles un bienestar y entregarles herramientas y conocimientos, para que sigan forjando sus estudios y sean grandes personas en su futuro. Los amo con mi vida y este trabajo es por ustedes.

A mis amados padres José, Gladys y mi gran hermano Marco, que siempre me han apoyado de mil maneras, siempre preocupados de mí, y siempre estando muy unidos, por darme siempre un consejo, un aliento y entregarme siempre una buena educación, enseñarme con hechos lo que es humildad y amor, que permitió forjar mis inicios y llegar hasta donde estoy hoy en día, los amo.

A mis queridos angelitos que me apoyan desde el cielo, mis abuelos, mis tíos y mi suegro, siempre están presentes en mis logros, nunca serán olvidados, gracias por sus milagros concedidos y su presencia incondicional.

Nomenclaturas

- DL:** Decreto Ley
- LIR:** Ley sobre impuesto a la Renta
- SII:** Servicio de Impuestos Internos
- IDPC:** Impuesto de Primera Categoría
- IA:** Impuesto Adicional
- IF:** Impuestos Finales
- IGC:** Impuesto Global Complementario
- DFL:** Decreto con fuerza de ley
- IFRS:** International Financial Reporting Standards
- AFE:** Actividad Formativa Equivalente
- AT:** Año Tributario

Tabla de contenidos

| | |
|---|----|
| Resumen Ejecutivo | 7 |
| Executive Summary | 9 |
| 1. Introducción | 11 |
| 2. Planteamiento del Problema | 13 |
| 3. Hipótesis | 14 |
| 4. Objetivo General | 15 |
| 5. Objetivos Específicos | 16 |
| Objetivo específico 1: Objetivo Financiero | 16 |
| Objetivo específico 2: Identificar y cuantificar el efecto de IDPC | 17 |
| Objetivo específico 3: Mitigación de efectos tributarios negativos | 17 |
| 6. Metodología | 18 |
| 7. Estado del Arte y Marco Teórico | 18 |
| 7.1 Franquicia tributaria DFL N°2, artículo 15. | 20 |
| 7.2 Ingreso no constitutivo de renta | 20 |
| 7.3 Régimen general de rentas de bienes raíces (Semi Integrado) | 20 |
| 7.4 Viviendas económicas | 21 |
| 7.5 Beneficios, franquicias y exenciones para las viviendas económicas. | 21 |
| 7.6 Rebaja de Impuesto Territorial y sobretasa de Impuesto Territorial | 21 |
| 7.7 Aumento de carga tributaria | 21 |
| 7.8 Vigencia de ley de Reforma Tributaria | 21 |
| 7.9 Rentas de arrendamiento de bienes inmuebles | 22 |
| 8. Marco Normativo | 22 |
| 9. Desarrollo y Resultados | 23 |

| | |
|-------------------------------------|----|
| 9.1 Casos de empresas inmobiliarias | 23 |
| 9.1.1 Caso N°1 | 23 |
| 9.1.2 Caso N°2 | 32 |
| 10. Conclusiones | 36 |
| 11. Bibliografía | 39 |
| 12. Anexos | 41 |
| Anexo N°1: | 41 |
| Anexo N°2: | 42 |
| Anexo N°3: | 43 |
| Anexo N°4: | 44 |
| Anexo N°5: | 45 |

Resumen Ejecutivo

El tema por desarrollar tiene como objetivo principal determinar el efecto tributario asociado a la eliminación de beneficios DFL N°2 a sociedades que prestan servicios de arrendamiento de inmuebles que poseen este beneficio fiscal, el cual consiste en considerar esos servicios como ingresos no renta, eximiéndolos de pagar impuesto a la renta de primera categoría (IDPC). La Ley N°21.420 eliminó esta franquicia y modificó exenciones para las personas jurídicas, independiente de la fecha de adquisición de los inmuebles.

Se medirá el efecto en sociedades que, hasta el 31 de diciembre de 2022 mantenían este beneficio para la explotación de sus viviendas económicas, y se cuantificará el escenario esperado a contar del año comercial 2023, evidenciando el efecto tributario relacionado a la carga impositiva. Finalmente, se evaluarán opciones para aliviar los efectos tributarios y financieros de sus negocios.

Hasta el 31 de diciembre de 2022, los ingresos asociados a la operación se consideraban como ingresos no renta. Con el cambio de la Ley 21.420, que tiene vigencia a contar del 01 de enero de 2023, estos ingresos por el arrendamiento de bienes raíces serán considerados ingresos constitutivos de rentas. Las empresas que tengan estos ingresos serán contribuyentes de régimen tributario general, gravados con impuesto a la renta con tasa que cambia según el régimen tributario que la sociedad adopte de acuerdo con los requisitos de cada régimen.

En el desarrollo de este trabajo se utilizarán normas tributarias generales o específicas que inciden en la base tributaria, en la determinación del impuesto o la procedencia de un beneficio tributario, incluyendo mecanismos o instrumentos de medición, de exención, aplicación, anticipos, retención, valoración, entre otros.

Executive Summary

The main objective of the topic to be developed is to determine the tax effect associated with the elimination of DFL No. 2 benefits to companies that provide real estate leasing services that have this tax benefit, which consists of considering these services as non-income income, exempting them to pay first category income tax. Law No. 21,420 eliminated this franchise and modified exemptions for legal persons, regardless of the date of acquisition of the properties.

The effect will be measured on real companies that, until December 31, 2022, maintained this benefit for the exploitation of their affordable homes, and the expected scenario will be quantified as of the business year 2023, evidencing the tax effect related to the tax burden. Finally, options to alleviate the tax and financial effects of their businesses will be evaluated.

Until December 31, 2022, the income associated with the operation was considered as non-income income. With the change of Law 21,420, which is effective as of January 1, 2023, this income from the rental of real estate will be considered income constituting income. The companies that have this income will be taxpayers of the general tax regime, taxed with income tax with a rate that changes according to the tax regime that the company adopts in accordance with the requirements of each regime.

In the development of this work, general or specific tax regulations will be used that affect the tax base, the determination of the tax or the origin of a tax benefit, including mechanisms or instruments for measurement, exemption, application, advances, withholding, valuation, among others.

1. Introducción

La presente investigación tiene como tema principal dar a conocer la situación de sociedades que prestan servicios de arrendamientos de inmuebles (sin amoblar), con calificación de viviendas económicas frente a la eliminación de la franquicia contenida en el Decreto de Fuerza de Ley N°2 (DFL N°2).

Las características principales de esta franquicia son que las rentas que produzcan las viviendas económicas no se considerarán para efectos del Impuesto Global Complementario (IGC), tampoco Impuesto Adicional (IA) y además estarán exentas de cualquier impuesto de categoría de la Ley de Impuesto a la Renta¹.

Con fecha 04 de febrero de 2022 se publicó la ley 21.420², que tiene un cambio relevante que nos interesa y nos motiva exponer en este AFE, a contar del 01 de enero del 2023 entra en vigor esta ley, la cual elimina la exención de impuesto de primera categoría a las rentas obtenidas en el arrendamiento de viviendas económicas, con calificación DFL N°2.

Se realizará una comparación real de la determinación de renta líquida imponible de 2 sociedades; este cálculo se efectuó con información el 31 de diciembre de 2021, periodo que está cerrado contable y tributariamente, para tener una base real de

¹ Decreto con Fuerza de Ley de año 1959, artículo 15.

² Ley 21.420, publicada con fecha 04 de febrero de 2022, que reduce o elimina exenciones tributarias.

impuestos ya enterados en arcas fiscales. El esquema mostrará la determinación de una renta líquida inicial, con normativa vigente de ese periodo y se realizarán tributariamente los cambios que propone la ley 21.420, para evidenciar el efecto provocado en la determinación de esta nueva renta líquida proyectada.

2. Planteamiento del Problema

El problema por plantear es el cambio en la tributación en que se verán afectadas las sociedades que explotan sus activos fijos, que son bienes raíces no agrícolas, mediante la prestación de servicios de arrendamiento en mayor cantidad a personas naturales.

Las sociedades que explotan bienes inmuebles sin amoblar, y que hasta antes del 31 de diciembre de 2022 tienen el derecho a la franquicia DFL N°2, tendrán cambios significativos en el cálculo de sus impuestos anuales debido a la reforma tributaria de ley 21.420 de 2022, que en su artículo 4º, número 4, señala que quedarán afectas a las disposiciones del referido DFL N°2, según su texto vigente, respecto de todos los bienes raíces de su propiedad, cualquiera sea la fecha de adquisición.

Hasta antes de los cambios mencionados, estos ingresos no eran gravados con impuesto a la renta, ya que eran considerados ingresos no constitutivos de renta.

3. Hipótesis

La eliminación de la franquicia DFL N°2 tiene, en algunos casos, efectos de disminución y, en otros, de aumento en la base impositiva de las sociedades que explotan bienes raíces mediante servicios de arrendamiento de inmuebles.

Con la eliminación de la franquicia tributaria DFL N°2, existen sociedades que arriendan inmuebles con esta calificación que se verán afectadas por un aumento en su carga tributaria y otras que se verán beneficiadas con una disminución de esta. Esto obedece a la estructura de gastos que posea cada una.

4. Objetivo General

El objetivo del estudio es establecer el efecto de la eliminación de la franquicia DFL N°2 en la base imponible, que afectará a las sociedades que prestan servicios de arrendamiento de inmuebles que tienen calificación vivienda económica, dado que hasta el 31 de diciembre de 2022 tuvieron esta franquicia tributaria que los considera ingresos no constitutivos de renta. A contar del 01 de enero de 2023, el cambio de ley los considera como ingresos renta de acuerdo con lo estipulado el artículo 20 N°1 de la ley de la Renta, régimen general de rentas de bienes raíces no agrícolas.

Para cumplir este objetivo analizaremos la determinación de renta líquida imponible de dos sociedades que se verán impactadas por el cambio legal en la tributación de los servicios inmobiliarios que prestan en la actualidad, proyectando este cambio una vez que entre en vigor esta ley.

5. Objetivos Específicos

Objetivo específico 1: Objetivo Financiero

Cuantificar el efecto de flujo financiero que las sociedades tendrán con el cambio de régimen tributario, identificando políticas a utilizar para seguir operando y tener capacidad de cumplir con los proyectos inmobiliarias actualmente operativos.

El objetivo de cuantificar monetariamente y de porcentualmente, tiene 2 aristas distintas:

Con un aumento de carga tributaria:

En el caso que el contribuyente se vea afectado con una mayor carga tributaria, le permitirá proyectarse a futuro, logrando llegar a un punto de equilibrio, para ser más competitivo en el mercado y visualizando alternativas para lograr mitigar el efecto de este escenario la sociedad, como por ejemplo aumentar líneas de crédito financieras y ver una forma de aumento del adendum de arrendamiento.

Con una disminución de la carga tributaria:

Este escenario muy positivo, ya que, al mismo nivel de funcionamiento operativo, tendrá una disminución en el pago de su IDPC. Le permitirá realizar proyecciones financieras de inversiones del monto de disminución, siendo más conservador, como también ver opciones de inversiones en activo fijo, o convirtiendo este porcentaje de disminución en costo operativo, ya sea mejorando remuneraciones o realizando

mantenimiento en las unidades operativas y/o espacios comunes, para tener clientes más cómodos y motivados por la consideración.

Objetivo específico 2: Identificar los principales impuestos involucrados con el cambio de ley y cuantificar el efecto más considerable de impuesto de primera categoría (IDPC).

Identificar los impuestos fiscales a los que estas sociedades se verán afectadas a contar del 01 de enero de 2023, considerando que los servicios prestados de arrendamiento serán considerados en régimen general de rentas de bienes raíces, pagando la tasa de impuesto sobre la RLI, que dependerá del tipo de régimen tributario que se encuentre acogida la sociedad.

Objetivo específico 3: Mitigación de efectos tributación por eliminación de franquicia, en el caso que los efectos sean aumento en la carga impositiva.

Evaluar una gestión tributaria que permita determinar el aumento en la carga tributaria e identificar medidas de mitigación que permitan equilibrar los efectos de aumento de la carga tributaria de acuerdo con la legislación tributaria actual.

6. Metodología

La metodología por desarrollar seguirá un método cuantitativo de inferencia deductiva y comparativo del aumento o disminución de la carga tributaria por la eliminación de la franquicia tributaria en los flujos futuros de los negocios de las inmobiliarias que tienen arrendamiento de inmuebles DFL N°2. Se realizará un análisis de casos de sociedades inmobiliaria que no tendrán esta franquicia tributaria a contar del 01 de enero de 2023 comparando la tributación sin cambios de año tributario 2022, con una proyección futura de tributación del año tributario 2024.

7. Estado del Arte y Marco Teórico

El beneficio de franquicia del DLF N°2, nace en el año 1959, que concedía una rebaja del 50% del arancel que cobra el conservador de bienes raíces al momento de inscribir la propiedad que está siendo transferida de dominio, también una rebaja del 50% del impuesto de timbres y estampillas cuando se financia la compra de una propiedad. A su vez entregaba una rebaja en el pago de contribuciones, dependiendo los metros cuadrados construidos de la propiedad.

Sin embargo, el beneficio más relevante, es la no afectación de las rentas producidas por el arrendamiento de las viviendas que tienen menos de 140 metros cuadrados útiles, es decir explotación de viviendas no estaba afecta a IDPC, ni IA, ni tampoco de IGC. En

síntesis, todo ingreso que generen estas viviendas, serán considerados ingresos no constitutivos de renta.

En el año 2010, y con miras (o con el objetivo de) obtener recursos destinados al financiamiento de la reconstrucción del país, se promulgó la ley 20.455, que estableció restricciones de los beneficios iniciales del DFL N°2, los cuales solo se aplican a personas naturales que exploten hasta dos viviendas, no considerando a las sociedades inmobiliarias que exploten este tipo de viviendas mediante el arrendamiento.

Con fecha 04 de febrero de 2022, se publicó la ley N°21.420, ley que reduce o elimina exenciones tributarias. En el ámbito de nuestra investigación, esta ley realizó modificaciones importantes al DFL N°2, respecto a la ley sobre impuesto a la Renta.

El tema de estudio es innovador, dado que es un cambio actual que afecta a sociedades que les afecta en su forma de tributación como contribuyente.

El Centro de Estudios Tributarios de la Universidad de Chile, publicó en junio de 2022 un reporte tributario N°58 acerca de los arrendamientos de bienes raíces acogidos al DFL N°2 de 1959, el cual despeja muchas dudas respecto a este tipo de explotación de bienes, realizando un estudio de la franquicia que poseen estas bienes raíces, citando el inicio de ella y aportando información de los cambios legales que se han suscitado con las últimas reformas tributarias, las cuales realizan restricciones y eliminaciones de la franquicia aludida anteriormente.

Nuestra investigación analizará solo el efecto de arrendamiento de bienes raíces que poseen esta franquicia, pero solo enmarcado en personas jurídicas, no considerando el efecto de las personas naturales.

A continuación, se conceptualizará bajo un marco teórico los conceptos que tienen relación directa con nuestra investigación:

7.1 Franquicia tributaria DFL N°2, artículo 15.

Las rentas del artículo 15 del DFL N°2 no se considerarán para los efectos del impuesto Global Complementario ni Adicional y estarán, además, exentas de cualquier impuesto de categoría de la ley de Impuesto a la Renta.

7.2 Ingreso no constitutivo de renta

El artículo número 1 de la LIR, establece impuestos sobre la renta, y, por el contrario, el artículo 17 de la LIR establece que no constituyen renta los ingresos que se señalan en dicho artículo.

7.3 Régimen general de rentas de bienes raíces (Semi Integrado)

Régimen de tributación enfocado en las grandes empresas, que determinan su renta líquida imponible según las normas generales contenidas en los artículos 29 al 33 de LIR, estando obligados a llevar contabilidad completa. Estas empresas se afectan con el IDPC con tasa del 27% y sus propietarios tributarán en base a retiros, remesas o distribuciones efectivas, con imputación parcial (65%) del crédito por IDPC en los IF que les afecten.

7.4 Viviendas económicas

Se considerarán "viviendas económicas", para los efectos del DFL N°2, las que se construyan en conformidad a sus disposiciones, tengan una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda y reúnan los requisitos, características y condiciones que determine el Reglamento Especial que dicte el Presidente de la República.³

7.5 Beneficios, franquicias y exenciones para las viviendas económicas.

Son beneficios, franquicias y exenciones establecidas en el DFL N°2 de 1959.

7.6 Rebaja de Impuesto Territorial y sobretasa de Impuesto Territorial

Esta rebaja es de un 50% del impuesto territorial, tiene un efecto adicional en la carga tributaria, pero que no ha sido estudiado en este trabajo.

7.7 Aumento de carga tributaria

Aumento de la base imponible afecta a IDPC.

7.8 Vigencia de ley de Reforma Tributaria

La ley 21.420 que está en estudio en esta AFE, tiene vigencia a contar del 01 de enero de 2023.

³ Decreto con Fuerza de Ley 2, artículo 1.o (Publicado el 31 de Julio de 1959)

7.9 Rentas de arrendamiento de bienes inmuebles

Son rentas que se producen por la cesión de uso y goce de un inmueble de forma temporal mediante un contrato de arrendamiento, a otra persona a cambio de una renta llamada también canon de arrendamiento.

8. Marco Normativo

Norma o regulación clave 1: Decreto con Fuerza de ley N°2, artículo 15.

Norma o regulación clave 2: Ley N°21.210 del 24 de febrero de 2020

Norma o regulación clave 3: Ley N°21.420 del 04 de febrero de 2022

Norma o regulación clave 4: Artículo 1° del DL N°824 sobre Impuesto a la Renta

Norma o regulación clave 5: Circular N°57 de 22/09/2010 y Circular N°22 de 06/05/2022

Norma o regulación clave 6: Circular N°68 del 2010 y Circular N°53 del 2020

9. Desarrollo y Resultados

El desarrollo de la AFE describirá la posición de sociedades inmobiliarias que prestan servicios de arrendamiento de inmuebles, con una franquicia tributaria por ser calificados DFL N°2, viviendas económicas con el cambio de ley 21.420.

Se analizarán 2 sociedades que posee actualmente esta franquicia, comparando su nueva tributación con la modificación comentada en párrafo anterior, midiendo los efectos impositivos tributarios que tiene cada una.

9.1 Casos de empresas inmobiliarias

9.1.1 Caso N°1:

La sociedad “Inmobiliaria Casas Spa”, se constituye en el año 2016, en Santiago.

El objeto de la sociedad principal de la sociedad es el arrendamiento de inmuebles sin amoblar, operando el total de las unidades a través de la administración completa del negocio de forma integral.

Esta empresa es filial de una sociedad de Inversiones, la cual es quien soporta todos los costos financieros de su filial.

La sociedad tiene su contabilidad bajo normativa IFRS, con contabilidad completa y su régimen tributario es Régimen General Semi Integrado (14A).

Datos adicionales:

- Sociedad con 2 edificios operativos – propiedad de inversión, que mantienen calidad de nuevos a la fecha.
- Método de depreciación de los edificios es normal

A continuación, se expone resumen de la determinación de RLI del año comercial 2021, que sirvió de base tributaria para el pago de IDPC del Año Tributario 2022:

| DETALLE | RLI INICIAL CON DFL 2 - AT 2022 |
|--------------------------------|------------------------------------|
| | MONTO |
| RESULTADO FINANCIERO | 7.687.453.708 |
| TOTAL AGREGADOS | 4.927.643.252 |
| TOTAL DEDUCCIONES | (11.484.919.162) |
| RENTA LIQUIDA IMPONIBLE | 1.130.177.798 |
| IDPC A PAGAR 27% | 305.148.005 |

- **Renta Líquida completa en anexo N°1.**

En la determinación de la RLI inicial, lo más considerable, es la deducción de \$3.371.450.799 del resultado del ejercicio, correspondiente a los ingresos provenientes

directamente del arrendamiento de viviendas económicas DFL N°2, que hasta el 31 de diciembre 2022 son considerados ingresos no renta, exentos de impuestos de primera categoría por franquicia tributaria.

Por otro lado, se agregan en la determinación de renta líquida los gastos asociados directamente con el arrendamiento de viviendas DFL N°2, por estar relacionados con los ingresos no renta, también en este ítem se agregan los gastos afectos a proporcionalidad, aplicando el porcentaje que conforman los ingresos no renta del total de ingresos anuales.

Esta sociedad aplica depreciación normal a sus propiedades de inversión, en la renta líquida se agrega la proporción que no es considerada gasto, aplicando el porcentaje que conforman los ingresos no renta del total de ingresos anuales.

Ley 21.420 con vigencia a contar del 01 de enero de 2023

Con la modificación propuesta en ley 21.420, los ingresos por la explotación de bienes inmuebles no amoblados, mediante el arrendamiento de estas unidades que tienen calificación DFL N°2, a contar del 01 de enero de 2023 serán considerados ingreso renta.

Para evidenciar el efecto tributario de esta modificación, realizaremos la determinación de renta líquida de esta sociedad, tomando como base de cálculo la contabilidad con cierre al 31 de diciembre 2021, considerando que este periodo se encuentra con todos sus procesos contables y tributarios cerrados, y asumiremos que estaremos posicionados al 31 de diciembre de 2022, con el fin de medir cuantitativamente si existe un aumento o disminución en la base impositiva de la sociedad una vez que entre en vigencia la modificación que propone esta ley:

| DETALLE | RLI INICIAL CON DFL 2 - AT 2022 | RLI INICIAL SIN DFL 2 - AT 2022 |
|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | MONTO | MONTO |
| RESULTADO FINANCIERO | 7.687.453.708 | 7.687.453.708 |
| TOTAL AGREGADOS | 4.927.643.252 | 2.112.527.270 |
| TOTAL DEDUCCIONES | (11.484.919.162) | (8.113.468.363) |
| RENTA LIQUIDA IMPONIBLE | 1.130.177.798 | 1.686.512.615 |
| AUMENTO DE RLI | | 556.334.817 |
| IDPC A PAGAR 27% | 305.148.005 | 455.358.406 |
| AUMENTO DE IDPC | | 150.210.401 |
| AUMENTO EN % | | 49,23% |

- **Renta Líquida completa en anexo N°2.**

En el esquema anterior, el impuesto determinado corresponde al monto de \$455.358.406, monto aumentado en \$150.210.401 comparado con el Impuesto determinado inicialmente, porcentualmente este aumento corresponde a un 49,23%.

En esta nueva determinación, se consideran todos los ingresos de explotación del ejercicio como ingresos rentas, afectos a IDPC con tasa del 27%; por otro lado, los gastos también serán deducidos en totalidad, los cuales serán considerados gastos necesarios para producir la renta de la sociedad.

Esquema de cambios en la renta líquida imponible

| Ajustes en determinación de renta líquida imponible | Montos con DFL N°2 | Montos sin DFL N°2 | Efectos con cambio de Ley |
|--|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Se agrega: | | | |
| Efecto en resultado impuestos diferidos (pérdida) | 153.475.670 | 153.475.670 | Se mantiene |
| Provisión impuesto a la renta | 305.148.005 | 305.148.005 | Se mantiene |
| Reajuste artículo 72° LIR | 2.180.652 | 2.180.652 | Se mantiene |
| Provisión vacaciones 2021 | 8.801.856 | 8.801.856 | Se mantiene |
| Depreciación financiera activo fijo | 12.482.672 | 12.482.672 | Se mantiene |
| Corrección monetaria tributaria activo fijo | 5.980.918 | 5.980.918 | Se mantiene |
| Provisión deudores incobrables 2021 | 24.685.271 | 24.685.271 | Se mantiene |
| Diferencia corrección monetaria PPM AT 2022 | 661.974 | 661.974 | Se mantiene |
| Corrección monetaria propiedades de inversión a valor tributario | 1.599.110.251 | 1.599.110.251 | Se mantiene |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (gastos activados edificios) | 247.556.692 | - | Se elimina |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (depreciación edificios) | 443.714.093 | - | Se elimina |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (gastos de uso común) | 2.123.845.197 | - | Se elimina |
| Total Agregados | 4.927.643.252 | 2.112.527.270 | |
| Se Deduce: | | | |
| Corrección monetaria patrimonio tributario | (521.417.153) | (521.417.153) | Se mantiene |
| Provisión vacaciones 2020 | (13.214.405) | (13.214.405) | Se mantiene |
| Depreciación tributaria activo fijo | (14.714.990) | (14.714.990) | Se mantiene |
| Provisión deudores incobrables 2020 | (32.520.707) | (32.520.707) | Se mantiene |
| Diferencia corrección monetaria PPM AT 2021 | (42.813) | (42.813) | Se mantiene |
| Gastos activados en propiedades de inversión a valor financiero | (276.445.217) | (276.445.217) | Se mantiene |
| Depreciación propiedades de inversión a valor tributario | (495.493.124) | (495.493.124) | Se mantiene |
| Tasación propiedades de inversión a valor financiero | (6.759.619.954) | (6.759.619.954) | Se mantiene |
| Ingresos por arriendo (ingreso no renta) | (3.371.450.799) | - | Se elimina |
| Total deducciones | (11.484.919.162) | (8.113.468.363) | |

¿Cuál sería la posición si la sociedad evalúa diferir el pago de una proporción de su IDPC, mediante cambios en el método de depreciación de normal a acelerada, a contar del año comercial 2023?

Cambio de Depreciación Normal a Depreciación Acelerada:

En el siguiente esquema de RLI, tomaremos el esquema anterior, ya con modificaciones que propone ley 21.420, cambiando de método de depreciación normal a depreciación acelerada, a contar del 01 de enero de 2023.

Cálculo Depreciación Normal

| 2021 | Fecha | UN | Descripción | Valor a | Factor | Valor | Vida Útil | Cuota | Dep. Acumul. | Valor Libro | VALOR FINAL | Vida Útil |
|------|----------------------|----|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------|--------------|---------------|----------------|---------------|-----------|
| | | | | Corregir | Actualización | Actualizado | en Meses | Depreciación | 31.12.2021 | 31.01.2020 | 31.12.2021 | Restante |
| | abr-10 | 1 | Edificio de Departamentos DFL2 | 6.962.535.003 | 1,067 | 7.429.024.849 | 528 | 168.841.474 | 1.118.278.065 | 8.378.461.440 | 7.260.183.375 | 516 |
| | abr-10 | 1 | Terreno | 1.541.182.157 | 1,067 | 1.644.441.361 | | 0 | 0 | 1.644.441.361 | 1.644.441.361 | |
| | Saldos al 31.12.2021 | | | 8.503.717.160 | | 9.073.466.210 | | 168.841.474 | 1.118.278.065 | 10.022.902.801 | 8.904.624.736 | |

| 2021 | Fecha | UN | Descripción | Valor a | Factor | Valor | Vida Útil | Cuota | Dep. Acumul. | Valor Libro | VALOR FINAL | Vida Útil |
|------|----------------------|----|--------------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------|--------------|---------------|----------------|----------------|-----------|
| | | | | Corregir | Actualización | Actualizado | en Meses | Depreciación | 31.12.2021 | 31.01.2020 | 31.12.2021 | Restante |
| | abr-10 | 1 | Edificio de Departamentos DFL2 | 13.010.360.742 | 1,067 | 13.882.695.112 | 510 | 326.651.650 | 2.622.703.546 | 16.178.747.008 | 13.556.043.462 | 498 |
| | abr-10 | 1 | Terreno | 2.352.639.269 | 1,067 | 2.510.266.101 | | 0 | 0 | 2.510.266.101 | 2.510.266.101 | |
| | Saldos al 31.12.2021 | | | 15.363.000.012 | | 16.392.961.213 | | 326.651.650 | 2.622.703.546 | 18.689.013.109 | 16.066.309.563 | |

Total Depreciación Normal **495.493.124**

Cálculo Depreciación Acelerada

| 2021 | Fecha | UN | Descripción | Valor a | Factor | Valor | Vida Útil | Cuota | Dep. Acumul. | Valor Libro | VALOR FINAL | Vida Útil |
|------|----------------------|----|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------|--------------|---------------|----------------|---------------|-----------|
| | | | | Corregir | Actualización | Actualizado | en Meses | Depreciación | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | Restante |
| | abr-10 | 1 | Edificio de Departamentos DFL2 | 6.962.535.003 | 1,067 | 7.429.024.849 | 176 | 506.524.421 | 1.455.961.013 | 8.378.461.440 | 6.922.500.427 | 164 |
| | abr-10 | 1 | Terreno | 1.541.182.157 | 1,067 | 1.644.441.361 | | 0 | 0 | 1.644.441.361 | 1.644.441.361 | |
| | Saldos al 31.12.2021 | | | 8.503.717.160 | | 9.073.466.210 | | 168.841.474 | 1.118.278.065 | 10.022.902.801 | 8.566.941.788 | |

| 2021 | Fecha | UN | Descripción | Valor a | Factor | Valor | Vida Útil | Cuota | Dep. Acumul. | Valor Libro | VALOR FINAL | Vida Útil |
|------|----------------------|----|--------------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------|--------------|---------------|----------------|----------------|-----------|
| | | | | Corregir | Actualización | Actualizado | en Meses | Depreciación | 31.12.2021 | 31.01.2020 | 31.12.2021 | Restante |
| | abr-10 | 1 | Edificio de Departamentos DFL2 | 13.010.360.742 | 1,067 | 13.882.695.112 | 170 | 979.954.943 | 3.276.006.845 | 16.178.747.008 | 12.902.740.163 | 158 |
| | abr-10 | 1 | Terreno | 2.352.639.269 | 1,067 | 2.510.266.101 | | 0 | 0 | 2.510.266.101 | 2.510.266.101 | |
| | Saldos al 31.12.2021 | | | 15.363.000.012 | | 16.392.961.213 | | 326.651.650 | 2.622.703.546 | 18.689.013.109 | 15.413.006.264 | |

Nueva Depreciación Acelerada **1.486.479.371**

| DETALLE | Aplica Dep. Acelerada | |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | RLI INICIAL SIN DFL 2 - AT 2022 | RLI INICIAL SIN DFL 2 - AT 2022 |
| | MONTO | MONTO |
| RESULTADO FINANCIERO | 7.687.453.708 | 7.687.453.708 |
| AGREGADOS | 2.112.527.270 | 2.112.527.270 |
| DEDUCCIONES | (8.113.468.363) | (9.104.454.610) |
| RENDA LIQUIDA IMPONIBLE | 1.686.512.615 | 695.526.368 |
| DISMINUCIÓN DE RLI | | (990.986.247) |
| IDPC A PAGAR 27% | 455.358.406 | 187.792.119 |
| DISMINUCIÓN DE IDPC | | (267.566.287) |
| DISMINUCIÓN EN % | | -58,76% |

- **Renta Líquida completa en anexo N°3.**

El cambio de método de depreciación de normal a acelerada permite diferir el IDPC, bajando la carga tributaria en \$267.566.287 comparando la RLI del año 2021 proyectada al cierre del año 2022, que representa un 58,76% del impuesto determinado en periodo con modificaciones de la ley 21.420.

Esquema de cambios en la renta líquida imponible

| Ajustes en determinación de renta líquida imponible | Montos sin DFL N°2 con Depreciación Normal | Montos sin DFL N°2 con Depreciación Acumulada | Efecto con cambio de Ley |
|--|---|--|---|
| Se agrega: | | | |
| Efecto en resultado impuestos diferidos (pérdida) | 153.475.670 | 153.475.670 | Se mantiene |
| Provisión impuesto a la renta | 305.148.005 | 305.148.005 | Se mantiene |
| Reajuste artículo 72° LIR | 2.180.652 | 2.180.652 | Se mantiene |
| Provisión vacaciones 2021 | 8.801.856 | 8.801.856 | Se mantiene |
| Depreciación financiera activo fijo | 12.482.672 | 12.482.672 | Se mantiene |
| Corrección monetaria tributaria activo fijo | 5.980.918 | 5.980.918 | Se mantiene |
| Provisión deudores incobrables 2021 | 24.685.271 | 24.685.271 | Se mantiene |
| Diferencia corrección monetaria PPM AT 2022 | 661.974 | 661.974 | Se mantiene |
| Corrección monetaria propiedades de inversión a valor tributario | 1.599.110.251 | 1.599.110.251 | Se mantiene |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (gastos activados edificios) | - | - | Se elimina |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (depreciación edificios) | - | - | Se elimina |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (gastos de uso común) | - | - | Se elimina |
| Total Agregados | 2.112.527.270 | 2.112.527.270 | |
| Se Deduce: | | | |
| Corrección monetaria patrimonio tributario | (521.417.153) | (521.417.153) | Se mantiene |
| Provisión vacaciones 2020 | (13.214.405) | (13.214.405) | Se mantiene |
| Depreciación tributaria activo fijo | (14.714.990) | (14.714.990) | Se mantiene |
| Provisión deudores incobrables 2020 | (32.520.707) | (32.520.707) | Se mantiene |
| Diferencia corrección monetaria PPM AT 2021 | (42.813) | (42.813) | Se mantiene |
| Gastos activados en propiedades de inversión a valor financiero | (276.445.217) | (276.445.217) | Se mantiene |
| Depreciación propiedades de inversión a valor tributario | (495.493.124) | (1.486.479.371) | Se aumenta gasto de Depreciación |
| Tasación propiedades de inversión a valor financiero | (6.759.619.954) | (6.759.619.954) | Se mantiene |
| Ingresos por arriendo (ingreso no renta) | - | - | Se elimina |
| Total deducciones | (8.113.468.363) | (9.104.454.610) | |

9.1.2 Caso N°2:

La sociedad “Inmobiliaria Cerro Verde Spa”, se constituye en el año 2015, en Santiago.

El objeto de la sociedad principal de la sociedad es el arrendamiento de inmuebles sin amoblar, operando el total de las unidades a través de la administración completa del negocio.

Esta empresa es filial de una Fondo de Inversiones Privado, todos los costos financieros de Inmobiliaria Cerro Verde Spa., son soportados por la misma sociedad.

La sociedad tiene su contabilidad bajo normativa IFRS, con contabilidad completa y su régimen tributario es Régimen General Semi Integrado (14A).

Datos adicionales:

- Sociedad con 1 edificio operativos – propiedad de inversión, que mantiene calidad. de nuevos a la fecha.
- Método de depreciación de los edificios es normal.

A continuación, se expone resumen de la determinación de RLI del año comercial 2021, que sirvió de base tributaria para el pago de IDPC del Año Tributario 2022:

| DETALLE | RLI INICIAL CON DFL 2 - AT 2022 |
|-------------------------|------------------------------------|
| | MONTO |
| RESULTADO FINANCIERO | 2.288.538.268 |
| TOTAL AGREGADOS | 1.938.340.278 |
| TOTAL DEDUCCIONES | (3.727.053.823) |
| RENTA LIQUIDA IMPONIBLE | 499.824.722 |
| IDPC A PAGAR 27% | 134.952.675 |

- Renta Líquida completa en anexo N°4.

Ley 21.420 con vigencia a contar del 01 de enero de 2023

Con la modificación propuesta en ley 21.420, los ingresos por la explotación de bienes inmuebles no amoblados, mediante el arrendamiento de estas unidades que tienen calificación DFL N°2, a contar del 01 de enero de 2023 serán considerados Ingreso renta.

Para evidenciar el efecto tributario de esta modificación, realizaremos la determinación de RLI de esta sociedad, tomando como base de cálculo la contabilidad con cierre al 31 de diciembre 2021, considerando que este periodo se encuentra con todos sus procesos contables y tributarios cerrados, y asumiremos que estaremos posicionados al 31 de diciembre de 2022, con el fin de medir cuantitativamente si existe un aumento o

disminución en la base impositiva de la sociedad una vez que entre en vigencia la modificación que propone esta ley:

| DETALLE | RLI INICIAL CON DFL 2 - AT 2022 | RLI INICIAL SIN DFL 2 - AT 2022 |
|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | MONTO | MONTO |
| RESULTADO FINANCIERO | 2.288.538.268 | 2.288.538.268 |
| TOTAL AGREGADOS | 1.938.340.278 | 722.370.077 |
| TOTAL DEDUCCIONES | (3.727.053.823) | (2.578.807.173) |
| RENTA LIQUIDA IMPONIBLE | 499.824.722 | 432.101.171 |
| DISMINUCIÓN DE RLI | | (67.723.551) |
| IDPC A PAGAR 27% | 134.952.675 | 116.667.316 |
| DISMINUCIÓN DE IDPC | | (18.285.359) |
| DISMINUCIÓN EN % | | -13,55% |

- **Renta Líquida completa en anexo N°5.**

En el esquema anterior, el IDPC determinado corresponde al monto de \$116.667.316, monto disminuido en \$18.285.359 comparado con el Impuesto determinado inicialmente, porcentualmente esta disminución corresponde a un 13,55%.

En esta nueva determinación, se consideran todos los ingresos de explotación del ejercicio como ingresos rentas, afectos a IDPC con tasa del 27%; por otro lado, los gastos también serán deducidos en totalidad, los cuales serán considerados gastos necesarios para producir la renta de la sociedad.

Esquema de cambios en la renta líquida imponible

| Ajustes en determinación de renta líquida imponible | Montos con DFL N°2 | Montos sin DFL N°2 | Efectos con cambio de Ley |
|--|------------------------|------------------------|---------------------------|
| Se agrega: | | | |
| Efecto en resultado impuestos diferidos (pérdida) | 48.235.815 | 48.235.815 | Se mantiene |
| Provisión impuesto a la renta | 134.952.675 | 134.952.675 | Se mantiene |
| Reajuste artículo 72° LIR | 947.679 | 947.679 | Se mantiene |
| Provisión vacaciones 2021 | 5.116.403 | 5.116.403 | Se mantiene |
| Depreciación financiera activo fijo | 9.668.942 | 9.668.942 | Se mantiene |
| Corrección monetaria tributaria activo fijo | 4.041.548 | 4.041.548 | Se mantiene |
| Provisión deudores incobrables 2021 | 4.074.285 | 4.074.285 | Se mantiene |
| Corrección monetaria propiedades de inversión a valor tributario | 493.201.798 | 493.201.798 | Se mantiene |
| Corrección monetaria patrimonio tributario | 22.130.932 | 22.130.932 | Se mantiene |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (gastos activados edificios) | 30.565.330 | - | Se elimina |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (depreciación edificios) | 171.589.336 | - | Se elimina |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (gastos de uso común) | 1.013.815.535 | - | Se elimina |
| Total Agregados | 1.938.340.278 | 722.370.077 | |
| Se Deduce: | | | |
| Provisión vacaciones 2020 | (8.318.679) | (8.318.679) | Se mantiene |
| Depreciación tributaria activo fijo | (10.713.405) | (10.713.405) | Se mantiene |
| Provisión deudores incobrables 2020 | (7.508.905) | (7.508.905) | Se mantiene |
| Diferencia corrección monetaria PPM AT 2021 | (4.923) | (4.923) | Se mantiene |
| Gastos activados en propiedades de inversión a valor financiero | (33.201.532) | (33.201.532) | Se mantiene |
| Depreciación propiedades de inversión a valor tributario | (186.388.590) | (186.388.590) | Se mantiene |
| Tasación propiedades de inversión a valor financiero | (2.332.671.139) | (2.332.671.139) | Se mantiene |
| Ingresos por arriendo (ingreso no renta) | (1.148.246.650) | - | Se elimina |
| Total deducciones | (3.727.053.823) | (2.578.807.173) | |

10. Conclusiones

Las rentas de arrendamiento de bienes raíces que tenían franquicia DFL N°2, perdieron este beneficio a contar del 01 de enero de 2023, lo que trae consigo que todos los ingresos de las operaciones de estos bienes pasarán a tributar en virtud del artículo 20 N°1 de la ley de la Renta, bajo régimen general.

Una vez desarrollado los 2 casos de sociedades que su giro es el anteriormente comentado, podemos decir que efectivamente ambas sociedades tributarán bajo régimen general sin franquicia DLF N°2 por el cambio de normativa legal. Ambas sociedades tienen ingresos que no tienen grandes altas o bajas de rentabilidad mensual, por lo cual son perfectamente comparables.

En el caso N°1 de análisis, el efecto de esta eliminación de beneficio, a la sociedad le significa un aumento en su carga tributaria de un 49,23% respecto del impuesto a la renta pagado por en el AT 2022, dado que tributará por el total de sus ingresos anuales, y a su vez rebajando la totalidad de los costos y gastos que le sean necesarios para generar la renta de su giro. A esta sociedad se le avalúo como una medida de mitigación, realizar una postergación de su tributación, cambiando su método de depreciación de normal a un método acelerado, lo que difiere su aumento de carga tributaria para tener mejor flujo financiero y ser más competitiva en el mercado. Este cambio de método solo es posible realizar cuando los bienes raíces

involucrados siguen conservando su calidad de nuevos, de lo contrario no es posible concretarlo.

En el caso N°2 de análisis, el efecto de esta eliminación de beneficio a la sociedad le significa una disminución en su carga tributaria de un 13,55% respecto del impuesto a la renta pagado por en el AT 2022, lo cual evidencia que le significa una mejora el cambio de tributación desde el año 2023.

Después de analizar ambas sociedades, considerando todos los factores asociados al cambio de normativa, se pudo evidenciar que la diferencia entre una y la otra es la estructura de costos y gastos.

La sociedad del caso N°1, tiene una estructura de gastos que no posee gastos financieros, que se da por que la sociedad tiene una matriz que aportó como capital el total de sus bienes raíces que posee. Solo posee gastos financieros por deudas con pagaré a largo plazo, que generan el único gasto financiero en el periodo.

La sociedad del caso N°2, tiene una estructura de gastos que posee gastos financieros por mutuo hipotecario con un plazo de 30 años, del cual aún adeuda 20 años, adicionalmente tiene deudas con pagaré a largo plazo que también generan gastos financieros. Hasta el 31 de diciembre de 2022, los gastos financieros eran tributariamente aceptados, descontándose en la determinación de la renta líquida imponible solo la proporción de los ingresos que eran considerados renta o efectos a

IDPC, la porción de ingresos no constitutivos de renta de esta sociedad antes de la vigencia del cambio normativo es de 93%, por otro lado el restante 7% de ingresos son ingresos no asociados a la explotación de bienes raíces DFL N°2, por lo cual tributan bajo régimen general afectos a IDPC.

Si bien el cambio de la ley N°21.420 por un lado elimina la franquicia DFL N°2, por los que los arrendamientos de bienes raíces con esta calificación, estarán en su totalidad gravados con IDPC, el hecho de tributar bajo el régimen general permite a los contribuyentes utilizar el total de los costos y gastos necesarios para producir su renta, entonces los gastos financieros se consideran en un 100% descontados del total de ingresos del periodo, en los términos del artículo 31 de la LIR.

11. Bibliografía

- Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN
Decreto 1101| Fija el texto definitivo del DFL 2 de 1959, sobre plan habitacional
<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=16842>
- Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN
Ley 21.420 Reduce o elimina exenciones tributarias que indica
<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1172303&idParte=10307440&idVersion=2022-04-01>
- Biblioteca del Congreso Nacional de Chile / BCN (Asesoría técnica Parlamentaria)
Beneficios tributarios de propiedades acogidas al DFL N°2 de 1959
https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/33496/2/Historia_de_los_beneficios_tributarios_D.F.L._N_2_Edit..pdf
- Circulo Verde
¿Cuáles son los beneficios de un bien raíz DFL 2 y cuándo se pierden?
<https://www.circuloverde.cl/cuales-son-los-beneficios-de-un-bien-raiz-dfl-2-y-cuando-se-pierden/>
- Interferencia.cl
Viviendas DFL2: Cómo la reforma tributaria pretende poner atajo a grandes rentistas que lucran con exenciones de impuestos
<https://interferencia.cl/articulos/viviendas-dfl2-como-la-reforma-tributaria-pretende-poner-atajo-grandes-rentistas-que>
- www.hacienda.cl
Minuta exenciones DFL N°2
- Centro de Estudios tributarios – CET Universidad de Chile
<https://cetuchile.cl/reportetributario/pdf/rt138.pdf>
Reporte Tributario N°138 junio 2022
Arrendamiento de bienes raíces acogidos al DFL N°2 de 1959
- Diario Estrategia (Eliminación del DFL 2 de 1959, un acto simbólico de equidad)

<https://www.diarioestrategia.cl/texto-diario/mostrar/2943457/eliminacion-dfi-2-195-9-acto-simbolico-equidad>

Columnista.: German R. Pinto Perry

- Servicio de Impuestos Internos
www.sii.cl
 - Circular N°57 de 22/09/2010 y Circular N°22 de 06/05/2022
 - Circular N°68 del 2010 y Circular N°53 del 2020

12. Anexos

Anexo N°1:

INMOBILIARIA CASAS SPA
EXPLOTACION DE BS INMUEBLES

DETERMINACION RENTA TRIBUTARIA AT 2022

| | \$ | \$ |
|--|-----------------|-------------------------|
| Resultado Según Balance al 31.12.2021 | | 7.687.453.708 |
| Se agrega: | | |
| Efecto en resultado impuestos diferidos (pérdida) | 153.475.670 | |
| Provisión impuesto a la renta | 305.148.005 | |
| Reajuste artículo 72 LIR | 2.180.652 | |
| Provisión vacaciones 2021 | 8.801.856 | |
| Depreciación financiera activo fijo | 12.482.672 | |
| Corrección monetaria tributaria activo fijo | 5.980.918 | |
| Provisión deudores incobrables 2021 | 24.685.271 | |
| Diferencia corrección monetaria PPM AT 2022 | 661.974 | |
| Corrección monetaria propiedades de inversión a valor tributario | 1.539.110.251 | |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (gastos activados edificios) | 247.556.632 | |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (depreciación edificios) | 443.714.093 | |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (gastos de uso común) | 2.123.845.197 | |
| Total Agregagos | | 4.927.643.252 |
| Se Deduce: | | |
| Corrección monetaria patrimonio tributario | (521.417.153) | |
| Provisión vacaciones 2020 | (13.214.405) | |
| Depreciación tributaria activo fijo | (14.714.930) | |
| Provisión deudores incobrables 2020 | (32.520.707) | |
| Diferencia corrección monetaria PPM AT 2021 | (42.813) | |
| Gastos activados en propiedades de inversión a valor financiero | (276.445.217) | |
| Depreciación propiedades de inversión a valor tributario | (495.493.124) | |
| Tasación propiedades de inversión a valor financiero | (6.759.613.954) | |
| Ingresos por arriendo (ingreso no renta) | (3.371.450.799) | |
| Total deducciones | | (11.484.919.162) |
| Resultado tributario del periodo | | 1.130.177.798 |
| Pérdida tributaria de arrastre | | - |
| Corrección monetaria pérdida tributaria de arrastre | | - |
| Renta líquida imponible al 31 de diciembre de 2021 | | 1.130.177.798 |
| Impuesto de primera categoría | 27,0% | 305.148.005 |
| Gastos rechazados | | |
| Impuesto único artículo 21 LIR: | Base | |
| | - | 40,0% |
| Total de Impuestos Determinado | | 305.148.005 |

Anexo N°2:

INMOBILIARIA CASAS SPA EXPLOTACION DE BS INMUEBLES

DETERMINACION RENTA TRIBUTARIA AT 2022

| | \$ | \$ |
|--|-----------------|------------------------|
| Resultado Según Balance al 31.12.2021 | | 7.687.453.708 |
| Se agrega: | | |
| Efecto en resultado impuestos diferidos (pérdida) | 153.475.670 | |
| Provisión impuesto a la renta | 305.148.005 | |
| Reajuste artículo 72 LIR | 2.180.652 | |
| Provisión vacaciones 2021 | 8.801.856 | |
| Depreciación financiera activo fijo | 12.482.672 | |
| Corrección monetaria tributaria activo fijo | 5.980.918 | |
| Provisión deudores incobrables 2021 | 24.685.271 | |
| Diferencia corrección monetaria PPM AT 2022 | 661.974 | |
| Corrección monetaria propiedades de inversión a valor tributario | 1.599.110.251 | |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (gastos activados edificios) | - | |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (depreciación edificios) | - | |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (gastos de uso común) | - | |
| Total Agregagos | | 2.112.527.270 |
| Se Deduce: | | |
| Corrección monetaria patrimonio tributario | (521.417.153) | |
| Provisión vacaciones 2020 | (13.214.405) | |
| Depreciación tributaria activo fijo | (14.714.990) | |
| Provisión deudores incobrables 2020 | (32.520.707) | |
| Diferencia corrección monetaria PPM AT 2021 | (42.813) | |
| Gastos activados en propiedades de inversión a valor financiero | (276.445.217) | |
| Depreciación propiedades de inversión a valor tributario | (495.493.124) | |
| Tasación propiedades de inversión a valor financiero | (6.759.619.954) | |
| Ingresos por arriendo (ingreso no renta) | - | |
| Total deducciones | | (8.113.468.363) |
| Resultado tributario del periodo | | 1.686.512.615 |
| Pérdida tributaria de arrastre | | - |
| Corrección monetaria pérdida tributaria de arrastre | | - |
| Renta líquida imponible al 31 de diciembre de 2021 | | 1.686.512.615 |
| Impuesto de primera categoria | 27% | 455.358.406 |
| Gastos rechazados | Base | |
| Impuesto único artículo 21 LIR: | - 40% | - |
| Total de Impuestos Determinado | | 455.358.406 |

Anexo N°3:

**INMOBILIARIA CASAS SPA
EXPLOTACION DE BS INMUEBLES**

DETERMINACION RENTA TRIBUTARIA AT 2022

| | \$ | \$ |
|--|------------------------|------------------------|
| Resultado Según Balance al 31.12.2021 | | 7.687.453.708 |
| Se agrega: | | |
| Efecto en resultado impuestos diferidos (pérdida) | 153.475.670 | |
| Provisión impuesto a la renta | 305.148.005 | |
| Reajuste artículo 72 LIR | 2.180.652 | |
| Provisión vacaciones 2021 | 8.801.856 | |
| Depreciación financiera activo fijo | 12.482.672 | |
| Corrección monetaria tributaria activo fijo | 5.980.918 | |
| Provisión deudores incobrables 2021 | 24.685.271 | |
| Diferencia corrección monetaria PPM AT 2022 | 661.974 | |
| Corrección monetaria propiedades de inversión a valor tributario | 1.539.110.251 | |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (gastos activados edificios) | - | |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (depreciación edificios) | - | |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (gastos de uso común) | - | |
| Total Agregagos | | 2.112.527.270 |
| Se Deduce: | | |
| Corrección monetaria patrimonio tributario | (521.417.153) | |
| Provisión vacaciones 2020 | (13.214.405) | |
| Depreciación tributaria activo fijo | (14.714.990) | |
| Provisión deudores incobrables 2020 | (32.520.707) | |
| Diferencia corrección monetaria PPM AT 2021 | (42.813) | |
| Gastos activados en propiedades de inversión a valor financiero | (276.445.217) | |
| Depreciación propiedades de inversión a valor tributario | (1.486.479.371) | |
| Tasación propiedades de inversión a valor financiero | (6.759.619.954) | |
| Ingresos por arriendo (ingreso no renta) | - | |
| Total deducciones | | (9.104.454.610) |
| Resultado tributario del periodo | | 695.526.368 |
| Pérdida tributaria de arrastre | | - |
| Corrección monetaria pérdida tributaria de arrastre | | - |
| Renta líquida imponible al 31 de diciembre de 2021 | | 695.526.368 |
| Impuesto de primera categoria | 27% | 187.792.119 |
| Gastos rechazados | Base | |
| Impuesto único artículo 21 LIR: | - | 40% |
| Total de Impuestos Determinado | | 187.792.119 |

Anexo N°4:

INMOBILIARIA CERRO VERDE SPA EXPLOTACION DE BS INMUEBLES

DETERMINACION RENTA TRIBUTARIA AT 2022

| | \$ | \$ |
|--|-----------------|------------------------|
| Resultado Según Balance al 31.12.2021 | | 2.288.538.268 |
| Se agrega: | | |
| Efecto en resultado impuestos diferidos (pérdida) | 48.235.815 | |
| Provisión impuesto a la renta | 134.952.675 | |
| Reajuste artículo 72 LIR | 947.679 | |
| Provisión vacaciones 2021 | 5.116.403 | |
| Depreciación financiera activo fijo | 9.668.942 | |
| Corrección monetaria tributaria activo fijo | 4.041.548 | |
| Provisión deudores incobrables 2021 | 4.074.285 | |
| Corrección monetaria propiedades de inversión a valor tributario | 493.201.798 | |
| Corrección monetaria patrimonio tributario | 22.130.932 | |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (gastos activados edificios) | 30.565.330 | |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (depreciación edificios) | 171.589.336 | |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (gastos de uso común) | 1.013.815.535 | |
| Total Agregagos | | 1.938.340.278 |
| Se Deduce: | | |
| Provisión vacaciones 2020 | (8.318.679) | |
| Depreciación tributaria activo fijo | (10.713.405) | |
| Provisión deudores incobrables 2020 | (7.508.905) | |
| Diferencia corrección monetaria PPM AT 2021 | (4.923) | |
| Gastos activados en propiedades de inversión a valor financiero | (33.201.532) | |
| Depreciación propiedades de inversión a valor tributario | (186.388.590) | |
| Tasación propiedades de inversión a valor financiero | (2.332.671.139) | |
| Ingresos por arriendo (ingreso no renta) | (1.148.246.650) | |
| Total deducciones | | (3.727.053.823) |
| Resultado tributario del periodo | | 499.824.722 |
| Pérdida tributaria de arrastre | | - |
| Corrección monetaria pérdida tributaria de arrastre | | - |
| Renta líquida imponible al 31 de diciembre de 2021 | | 499.824.722 |
| Impuesto de primera categoría | 27,0% | 134.952.675 |
| Gastos rechazados | Base | |
| Impuesto único artículo 21 LIR: | - 40,0% | - |
| Total de Impuestos Determinado | | 134.952.675 |

Anexo N°5:

INMOBILIARIA CERRO VERDE SPA
EXPLOTACION DE BS INMUEBLES

DETERMINACION RENTA TRIBUTARIA AT 2022

| | \$ | \$ |
|--|-----------------|------------------------|
| Resultado Según Balance al 31.12.2021 | | 2.288.538.268 |
| Se agrega: | | |
| Efecto en resultado impuestos diferidos (pérdida) | 48.235.815 | |
| Provisión impuesto a la renta | 134.952.675 | |
| Reajuste artículo 72 LIR | 947.679 | |
| Provisión vacaciones 2021 | 5.116.403 | |
| Depreciación financiera activo fijo | 9.668.942 | |
| Corrección monetaria tributaria activo fijo | 4.041.548 | |
| Provisión deudores incobrables 2021 | 4.074.285 | |
| Corrección monetaria propiedades de inversión a valor tributario | 493.201.798 | |
| Corrección monetaria patrimonio tributario | 22.130.932 | |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (gastos activados edificios) | - | |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (depreciación edificios) | - | |
| Gastos proporcionales asociados a ingresos no renta (gastos de uso común) | - | |
| Total Agregagos | | 722.370.077 |
| Se Deduce: | | |
| Provisión vacaciones 2020 | (8.318.679) | |
| Depreciación tributaria activo fijo | (10.713.405) | |
| Provisión deudores incobrables 2020 | (7.508.905) | |
| Diferencia corrección monetaria PPM AT 2021 | (4.923) | |
| Gastos activados en propiedades de inversión a valor financiero | (33.201.532) | |
| Depreciación propiedades de inversión a valor tributario | (186.388.590) | |
| Tasación propiedades de inversión a valor financiero | (2.332.671.139) | |
| Ingresos por arriendo (ingreso no renta) | - | |
| Total deducciones | | (2.578.807.173) |
| Resultado tributario del periodo | | 432.101.171 |
| Pérdida tributaria de arrastre | | - |
| Corrección monetaria pérdida tributaria de arrastre | | - |
| Renta líquida imponible al 31 de diciembre de 2021 | | 432.101.171 |
| Impuesto de primera categoria | 27,0% | 116.667.316 |
| Gastos rechazados | | |
| Impuesto único artículo 21 LIR: | Base | |
| | - | 40,0% |
| Total de Impuestos Determinado | | 116.667.316 |