



BENEFICIOS TRIBUTARIOS DEL FINANCIAMIENTO VÍA LEASING DESDE LA PERSPECTIVA DE LOS CAMBIOS QUE PROPONE LA REFORMA TRIBUTARIA

Parte II

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

**Alumno: Alvaro Reyes Bravo
Profesor Guía: Octavio Canales**

Santiago, Diciembre 2016

Agradecimientos:

Mis agradecimientos en primer lugar a mi familia por su apoyo y sacrificio en el tiempo que debieron regalarme para yo poder participar en este programa que para mí es una herramienta esencial para mi desarrollo profesional, agradezco además a los profesores y compañeros que generosamente compartieron sus conocimientos en este magister ya que con ello el enriquecimiento profesional fue mucho mayor y por último agradezco a mis padres por su apoyo incondicional

Álvaro Reyes Bravo

INDICE

1. Resumen Ejecutivo	3
2. Algunos casos prácticos.....	4
3. Conclusiones generales	20
4. Bibliografía:.....	23

1. Resumen Ejecutivo

Este trabajo tiene como objetivo principal investigar los efectos de la reforma tributaria en el financiamiento de activos a través del producto leasing y comparar las ventajas de este

respecto del financiamiento tradicional a través de los distintos productos que ofrece la banca tradicional.

La primera parte comprende la historia del leasing, sus ventajas, beneficios tributarios y el comportamiento y uso en el tiempo, analizados de la perspectiva tributaria y los efectos para cada régimen, en empresas pequeñas y medianas.

La segunda parte comprende básicamente la aplicación práctica de todos los conceptos anteriores, analizando distintas alternativas de financiamientos de activos, tales como vehículos y maquinarias y también, en bienes inmobiliarios, fundamentalmente en aquellos relacionadas con las empresas (oficinas, plantas, edificios), para finalmente llegar a las conclusiones finales de la investigación, las que muestran en que caso es más conveniente cada alternativa, atendidos los beneficios propios del producto y los que la reforma plantea, especialmente para todos los contribuyentes incorporados en el artículo 14 Ter que esta plantea.

2. Algunos casos prácticos

a. La empresa "X", decide adquirir una máquina para embotellar sus productos químicos por un valor equivalente a MM\$ 650. Esta máquina tiene una vida útil de 10 años.

Nuestro cliente vende MM\$ 600 anuales (UF 23.529), con un margen del 20%.

Se evalúa financiamiento bancario, el cual ofrece indistintamente un crédito comercial en cuotas, o un leasing, ambos con la misma tasa anual del 8% y una amortización anual.

La idea es evaluar cuál de las 2 alternativas de financiamiento es más beneficiosa, considerando los distintos regímenes tributarios que plantea la actual Reforma Tributaria.

b. ¿Qué pasaría si sus ventas anuales se incrementan a MM\$ 1.200 (UF 45.000) Seguiría tomando la misma decisión??

c. La empresa “y”, con las ventas anuales de MM\$ 600 y un beneficio de última línea del 20%, decide adquirir terreno de 5.000 mts. 2 en un valor de MM\$ 1.200. Para tal efecto tiene la alternativa de financiarlo a través de un crédito bancario corriente o de un leasing. Se evaluarán comparativamente ambas alternativas para que el cliente tome la decisión que más le conviene.

d. La misma empresa que aumentó ventas a MM\$ 1.200 anuales, evalúa la decisión de comprar un edificio ya construido, con una inversión de MM\$ 1.200. Este valor se divide en MM\$ 400 correspondiente al terreno y MM\$ 800 que corresponden al edificio. Para tal efecto se plantea comparar nuevamente ambas alternativas de financiación, suponiendo una depreciación de 20 años

e. Se evaluará ahora, la decisión de tomar financiamiento bancario o leasing, en la compra de un bien mueble para un contribuyente de los artículos 14 A

f. El mismo contribuyente frente a la decisión de financiar por alguno de estos 2 métodos un bien inmueble más construcción.

g. Evaluaremos que sucede cuando un contribuyente del 14Ter, al comprar esta maquinaria de MM\$ 650, aporta un pie inicial de MM\$ 500 (es decir un 76,3% del valor del bien). Cual producto presenta mayores ventajas: el crédito tradicional o el leasing ¿?

h. En este caso, compraremos ambas fuentes de financiamiento en un contribuyente del 14 A, que aporta al inicio un pie del 30%.

Desarrollo

a. Contribuyente del artículo 14 ter, y ventas mensuales de MM\$ 600 (UF 22.640). Según Reforma Tributaria DL 20.780, un contribuyente con ventas anuales hasta UF 25.000 puede acogerse al régimen de depreciación instantánea, para la compra de activos fijos nuevos o usados; esto es depreciar el bien en 1 año. Veamos qué pasa con la comparación entre las 2 modalidades de financiamiento:

		Tasa	
Tasa anual	8 %	Impuesto	25 %
Depreciación Instantánea	1 Año		
Inversión Máquina Minera	650000		
Impuesto al crédito	5200		
Inversión Con Impuesto	655200		

			Capital	Interés	Cuota
	0	655200			
	1	543517	111683	52416	164099
	2	422899,36	120618	43481	164099
	3	292632,3088	130267	33832	164099
	4	151943,8935	140688	23411	164099
	5	0,40498432	151943	12156	164099

Crédito Tradicional							
	0	1	2	3	4	5	Totales
Inversión Maquina Minera	655200	-164099	-164099	-164099	-164099	-164099	-820495
Ahorro T.GF		13104	10870	8458	5853	3039	41324
Ahorro Dep Instantánea		162500					162500
Total Flujos	655200	11505	-153229	-155641	-158246	-161060	-616671
Van	\$ 171.296,70						

Crédito Leasing							
	0	1	2	3	4	5	Totales
Inversión Máquina Leasing	650000	-162797	-162797	-162797	-162797	-162797	-813985
Ahorro Tributario		40699	40699	40699	40699	40699	203496
		0					
Total Flujos	650000	-122098	-122098	-122098	-122098	-122098	-610489
Van	\$ 150.462,12						

En el caso de un contribuyente del 14 Ter, con ventas anuales inferiores o iguales a las UF 25.000, podemos visualizar que el beneficio de la depreciación instantánea, que le posibilita depreciar en 1 año la máquina que está adquiriendo, la que además puede ser nueva o usada, no puede ser contrarrestado con el beneficio que le proporciona un leasing, el que le permite imputar a gasto el 100% de la cuota.

b. El mismo contribuyente incrementa sus ventas a MM\$ 1.200 anuales, ¿mantiene decisión? Suponiendo esta vez que se trata de una máquina para la minería, con una vida útil de 20 años.

Según Reforma Tributaria, DL 20.780, este contribuyente también puede acogerse al artículo 14Ter, en el segundo grupo de ventas bajo UF 100.000 anuales, pero sobre UF 25.000. En este caso, el beneficio corresponde a depreciación súper acelerada, en donde puede llevar a gasto este desembolso en un décimo de la vida útil del bien. Como hablamos de que esta es de 20 años, podrá depreciar la máquina en 2 años.

Tasa Anual		8 %	Tasa Impuesto		25 %
Depreciación		20 Años	Depreciación		2 años
Máquina		650000	Sup acelerada		
Impuesto al crédito		5200			
Inversión		655200			
		Capital	Interés	Cuota	
	0	655200			
	1	543517	111683	52416	164099
	2	422899,36	120618	43481	164099
	3	292632,309	130267	33832	164099
	4	151943,894	140688	23411	164099
	5	0,40498432	151943	12156	164099

Crédito Tradicional							
	0	1	2	3	4	5	Totales
Inv. Maquina Minera	655200	-164099	-164099	-164099	-164099	-164099	-820495
Ahorro T.GF		13104	10870	8458	5853	3039	41324
Ahorro Dep Super Acel.		81250	81250				

Total Flujos	655200	-69745	-71979	-155641	-158246	-161060	-616671
Van	\$ 166.136,79						

Crédito Leasing							
	0	1	2	3	4	5	Totales
Inversión Máquina	650000	-162797	-162797	-162797	-162797	-162797	-813985
Ahorro Tributario		40699	40699	40699	40699	40699	203496
Total Flujos	650000	-122098	-122098	-122098	-122098	-122098	-610489
Van	\$ 150.462,12						

En este segundo caso, el incremento en ventas, lo mantiene bajo el régimen 14 Ter, pero esta vez, lo agrupa en aquellos contribuyentes con ventas entre UF 25.000 y UF 100.000 anuales, que le da derecho a depreciar bajo la modalidad súper acelerada, sólo para bienes nuevos, en un décimo de la vida útil del bien, que en el ejemplo son 20 años, luego, podría depreciarla en 2 ejercicios.

El análisis es similar al anterior, pues el beneficio de la depreciación acelerada en un crédito tradicional, logra contrarrestar el que lleva consigo una operación de leasing, mostrándose un mayor beneficio, dado que en este no contempla la depreciación, en consecuencia para este contribuyente sigue siendo más beneficioso un crédito normal

Para ambos casos, es fundamental conocer el acceso a la banca del contribuyente, puesto que muchas veces no son atendidos por esta y debe financiar igualmente por leasing.

c. La empresa "y", decide adquirir un terreno de 5.000 mts. en MM\$ 1.200, para lo cual debe decidir si lo financia con crédito tradicional o con un leasing:

Tasa anual	7 %	Tasa Impto.	25 %
Depreciación Lineal	20 años		
Inmueble Terreno	1200000		
Impto. al crédito	9600		

Inversión		1209600			
		Capital	Interés	Cuota	
	0	1209600			
	1	1122052	87548	84672	172220
	2	1028375,6	93676	78544	172220
	3	928141,93	100234	71986	172220
	4	820891,87	107250	64970	172220
	5	706134,3	114758	57462	172220
	6	583343,7	122791	49429	172220
	7	451957,76	131386	40834	172220
	8	311374,8	140583	31637	172220
	9	160951,04	150424	21796	172220
	10	-2,386114	160953	11267	172220

Crédito Tradicional													
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totales	
Inversión Terreno	1209600	-172220	-172220	-172220	-172220	-172220	-172220	-172220	-172220	-172220	-172220	-172220	-1722200
Ahorro T.GF		21168	19636	17997	16242	14366	12357	10209	7909	5449	2817	128149	
Ahorro Dep Instant.		0	0				0					0	
Total Flujos	1209600	-151052	-152584	-154223	-155978	-157854	-159863	-162011	-164311	-166771	-169403	-1594051	
Van	\$ 91.446												

Crédito Leasing												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Inversión Terreno	1200000	-170853	-170853	-170853	-170853	-170853	-170853	-170853	-170853	-170853	-170853	-1708530

Ahorro Tributario		42713	42713	42713	42713	42713	42713	42713	42713	42713	42713	42713
Total Flujos	1200000	-128140	-128140	-128140	-128140	-128140	-128140	-128140	-128140	-128140	-128140	-1281398
Van	\$ 280.374											

En este caso, Por tratarse de un terreno sin construcciones, el bien no se deprecia, por tanto, el contribuyente pierde el beneficio de la depreciación instantánea.

En una operación de leasing, sin embargo, el SII a través del oficio 3338 del 2009, permite llevar a gasto el 100% del valor de éste, para lo cual debe cumplir alguna de las siguientes condiciones: Bien relacionado con giro o actividad y que sea un gasto necesario para producir renta. Luego, al comparar ambas fuentes de financiamiento resulta evidente, que un leasing presenta un beneficio inigualable para el contribuyente.

d. Ahora bien, supongamos que la misma empresa “Y “, con ventas anuales de MM\$ 1.200 anuales, encuentra una propiedad por MM\$ 1200 en donde el terreno se valoriza en MM\$ 400 y las construcciones en MM\$ 800. Cuál sería el análisis comparativo en las 2 alternativas de financiamiento ¿?

Tasa Anual **7 %**

Depreciación Lineal		20 años			
Inmueble Terreno+ Construcción	1200000	Depreciación			
Impto. al crédito	9600	Súper Acerada			
Inversión	1209600	2 años			
Terreno	400000				
Construcción	800000	Capital	Interés	Cuota	
	0	1209600			
	1	1122052	87548	84672	172220
	2	1028375,64	93676	78544	172220
	3	928141,9348	100234	71986	172220
	4	820891,8702	107250	64970	172220
	5	706134,3012	114758	57462	172220
	6	583343,7022	122791	49429	172220
	7	451957,7614	131386	40834	172220
	8	311374,8047	140583	31637	172220
	9	160951,041	150424	21796	172220
	10	-2,386114098	160953	11267	172220

Crédito Tradicional												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totales
Terreno +Construcción	1209600	-172220	-172220	-172220	-172220	-172220	-172220	-172220	-172220	-172220	-172220	-172220
Ahorro T.GF		21168	19636	17997	16242	14366	12357	10209	7909	5449	2817	128149
Ahorro Dep.Sup.Acel		100000	100000									0
Total Flujos	1209600	-51052	-52584	-154223	-155978	-157854	-159863	-162011	-164311	-166771	-169403	-1594051
Van	\$ 260.420,10											

Crédito Leasing												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totales
Terreno +Construcción	1200000	-170853	-170853	-170853	-170853	-170853	-170853	-170853	-170853	-170853	-170853	-1708530
Ahorro Tributario		42713	42713	42713	42713	42713	42713	42713	42713	42713	42713	427133
Total Flujos	1200000	-128140	-128140	-128140	-128140	-128140	-128140	-128140	-128140	-128140	-128140	-1281398
Van	\$ 280.374											

En este caso observamos que el beneficio que el contribuyente tiene con la depreciación súper acelerada, de la construcción, que le permite llevar a gasto en 2 años el monto de depreciación de la parte construida, no alcanza a superar el beneficio de llevar a gasto el valor del terreno que le ofrece un leasing por el valor total de la operación.

e. En este caso, se presenta un contribuyente del régimen 14 A que adquiere una máquina y debe evaluar si lo financia con crédito o leasing.

Tasa Anual 8 %

Depreciación Lineal	10 años	Acelerada	3 Años		
Máquina	650000				
Impto. al crédito	5200				
Inversión	655200				
		Capital	Interés	Cuota	
0	655200				
1	543517	111683	52416	164099	
2	422899,36	120618	43481	164099	
3	292632,3088	130267	33832	164099	
4	151943,8935	140688	23411	164099	
5	0,40498432	151943	12156	164099	

Crédito Tradicional							
	0	1	2	3	4	5	Totales
Inversión Maquina Minera	655200	-164099	-164099	-164099	-164099	-164099	-820495
Ahorro T.GF		13104	10870	8458	5853	3039	41324
Ahorro Dep Acelerada		54167	54167	54167			162500
Total Flujos	655200	-96828	-99062	-101474	-158246	-161060	-616671
Van	\$ 161.231,69						

Crédito Leasing							
	0	1	2	3	4	5	Totales
Inversión Máquina Leasing	650000	-162797	-162797	-162797	-162797	-162797	-813985
Ahorro Tributario		40699	40699	40699	40699	40699	203496
Total Flujos	650000	-122098	-122098	-122098	-122098	-122098	-610489
Van	\$ 150.462,12						

En este caso, el análisis permite visualizar que, para un contribuyente del 14 A, la compra de una maquinaria con vida útil de 10 años, bajo el régimen normal de depreciación acelerada le proporciona un beneficio levemente mayor que financiar el mismo activo a través de una operación de leasing.

En este caso creemos que, si el plazo del leasing fuera a 3 años, se revierte el beneficio, pasando a ser más ventajoso este último.

f. El mismo contribuyente de resolver su alternativa de financiamiento para la compra de un inmueble con construcción.

Depreciación	30 años	Acelerada	10 Años		
Inmueble Terreno+ Construcción	1200000				
Imppto. al crédito	9600				
Inversión	1209600				
Terreno	400000				
Construcción	800000		Capital	Interés	Cuota
	0	1209600			
	1	1122052	87548	84672	172220
	2	1028375,64	93676	78544	172220
	3	928141,9348	100234	71986	172220
	4	820891,8702	107250	64970	172220
	5	706134,3012	114758	57462	172220
	6	583343,7022	122791	49429	172220
	7	451957,7614	131386	40834	172220
	8	311374,8047	140583	31637	172220
	9	160951,041	150424	21796	172220
	10	-2,386114098	160953	11267	172220

Crédito Tradicional												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totales
Inversión Inmueble	1209600	-172220	-172220	-172220	-172220	-172220	-172220	-172220	-172220	-172220	-172220	-1722200
Ahorro T.GF		21168	19636	17997	16242	14366	12357	10209	7909	5449	2817	128149
Ahorro Dep Súper Acel.		20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	200000
Total Flujos	1209600	-131052	-132584	-134223	-135978	-137854	-139863	-142011	-144311	-146771	-149403	-1394051
Van	\$ 222.728											

Crédito Leasing												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totales
Inversión Inmueble	1200000	-170853	-170853	-170853	-170853	-170853	-170853	-170853	-170853	-170853	-170853	-1708530
Ahorro Tributario		42713	42713	42713	42713	42713	42713	42713	42713	42713	42713	427133
Total Flujos	1200000	-128140	-128140	-128140	-128140	-128140	-128140	-128140	-128140	-128140	-128140	-1281398
Van	\$ 280.374											

Distinto es el caso para un contribuyente del mismo régimen, que financia la compra de un terreno con construcción, pues el análisis nos muestra que el beneficio de llevar a gasto el valor del terreno, en una operación de leasing es mayor que el que ofrece la depreciación acelerada de la porción depreciable del bien, que corresponde a lo construido.

g. Ahora veremos lo que surge de la comparación de ambos productos, para un contribuyente del 14 TER, con ventas anuales de MM\$1200, que solicita pagar durante los 2 primeros años, cuotas iguales que totalizan el 76,3% del valor del bien.

Impuesto	25 %	Cuotón año 1 y 2							
Tasa Anual	8 %								
Depreciación									
Lineal	20 Años	Acelerada				2 Años			
Máquina	650000								
Imppto. al crédito	5200	Crédito				Leasing			
Inversión	655200	650000							
		Capital	Interés	Cuota			Capital	Interés	Cuota
0	655200				0	650000			
1	457616	197584	52416	250000	1	452000	198000	52000	250000
2	244225,28	213391	36609	250000	2	238160	213840	36160	250000
3	168995,7084	75230	19538	94768	3	164798,8	73361	19053	92414
4	87747,77107	81248	13520	94768	4	85568,704	79230	13184	92414
5	-0,00124224	87748	7020	94768	5	0,20032	85569	6845	92414

Crédito Tradicional							
	0	1	2	3	4	5	Totales
Inversión Maquina Minera	655200	-250000	-250000	-94768	-94768	-94768	-784304
Ahorro T.GF		13104	9152	4885	3380	1755	32276
Ahorro Dep Súper Acelerada		81250	81250				
Total Flujos	655200	-155646	-159598	-89883	-91388	-93013	-589528
Van	\$ 159.653						

Crédito Leasing							
	0	1	2	3	4	5	Totales
Inversión Máquina Minera	650000	-250000	-250000	-92414	-92414	-92414	-777242
Ahorro Tributario		62500	62500	23104	23104	23104	194311
Total Flujos	650000	-187500	-187500	-69311	-69311	-69311	-582932
Van	\$ 150.463						

El cuadro comparativo de ambas fuentes, para un contribuyente del 14 Ter cuando la amortización contempla 2 cuotones iguales durante los 2 primeros años, muestra una leve ventaja para el crédito tradicional, pues el beneficio de la depreciación acelerada al que puede acoger su máquina, supera al que otorga el llevar a gasto el valor de estos cuotones, beneficio que le brinda una operación de leasing.

h. Y como comparamos en el caso de un contribuyente del régimen 14 A, el financiamiento de un inmueble con construcción, cuando el aporte inicial es del 30 % ¿?

Pie												
Financiamiento	30%	Impuesto			25	%						
Depreciación	30	años		Acelerada	10	Años						
Inmueble	1200000	Tasa			7	%						
Impto. al crédito	9600											
Inversión	1209600											
Terreno	400000	Crédito										
Construcción	800000	Capital			Interés	Cuota	Leasing			Capital	Interés	Cuota
	0	846720					0	840000				
	1	785437	61283	59270	120554	1	779203	60797	58800	119597		
	2	719863	65573	54981	120554	2	714150	65053	54544	119597		
	3	649700	70163	50390	120554	3	644543	69607	49990	119597		
	4	574625	75075	45479	120554	4	570064	74479	45118	119597		
	5	494295	80330	40224	120554	5	490372	79693	39905	119597		
	6	408341	85953	34601	120554	6	405101	85271	34326	119597		
	7	316371	91970	28584	120554	7	313861	91240	28357	119597		
	8	217964	98408	22146	120554	8	216234	97627	21970	119597		
	9	112667	105296	15257	120554	9	111773	104461	15136	119597		
	10	0	112667	7887	120554	10	0	111773	7824	119597		

Crédito Tradicional												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totales
Inv. Inmueble	846720	-120554	-120554	-120554	-120554	-120554	-120554	-120554	-120554	-120554	-120554	-120554
Ahorro T.GF		14818	13745	12598	11370	10056	8650	7146	5537	3814	1972	89705
Ahorro												
Sup.Acel		20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	200000
Total Flujos	846720	-85736	-86809	-87956	-89184	-90498	-91904	-93408	-95017	-96740	-98582	-915835
Van	\$ 195.294											

Crédito Leasing												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Totales
Inversión												
Inmueble	1200000	-119597	-119597	-119597	-119597	-119597	-119597	-119597	-119597	-119597	-119597	-1195970
Leasing												
Ahorro												
Tributario		29899	29899	29899	29899	29899	29899	29899	29899	29899	29899	298993
Ahorro												
Tributario Pie	-360000	90000	0									90000
Total Flujos	840000	302	-89698	-89698	-89698	-89698	-89698	-89698	-89698	-89698	-89698	-806978
Van	\$ 274.872											

Cuando se incorpora un pie inicial equivalente por ejemplo al 30% del valor del bien, el cuadro comparativo de estas 2 fuentes, privilegia el financiamiento vía leasing, dado que el 100% del pie se va directamente a gasto en el año 1.

i. Finalmente supondremos la siguiente situación. Una empresa vende un activo fijo en MM\$ 100 obteniendo una utilidad de MM\$ 80, dado que el bien está contabilizado a un valor libro de MM\$ 20. En forma paralela debe adquirir otro inmueble por la suma de MM\$ 500.

Puede aportar el 100 de la utilidad obtenida en la transacción anterior como pie de la nueva adquisición ¿? o,Cuál sería la mejor forma para financiar esta compra y postergar el pago de impuesto que le corresponde pagar por esta utilidad ¿?

Fecha Noviembre 2016	MM\$
Empresa vende propiedad en MM\$	100
Valor Libro	20
Utilidad en Venta	80
Impuesto Potencial 24%	19,2
Empresa debe comprar propiedad industrial por	500
Alternativa 1: Compra con crédito Tradicional dando de pie	80
El crédito tomado es	
por	420
Impuesto a pagar	19,2
Alternativa 2: Compra por Leasing y da pie de	80
Impuesto a pagar	
Dado que el pie se realiza en el año 0 y va 100% a	
gasto	0

Este es un claro ejemplo donde la utilización del leasing es muy relevante ya que es una herramienta muy beneficiosa desde el punto de vista tributario, pues permite llevar a gasto el monto total del pie. Esta casuística está amparada en oficio 3338 del año 2009

3. Conclusiones generales

Después de analizado en forma metódica y cuantitativa los distintos escenarios bajo la reforma tributaria hemos podido ir concluyendo en función de nuestras hipótesis planteadas que:

Al comparar los financiamientos entre el sistema de crédito bancario tradicional o a través de un contrato de arriendo de leasing, nos hemos encontrado que, para el régimen tributario del 14 ter, específicamente aquellos contribuyentes con ventas anuales bajo las UF25.000, generalmente es más ventajoso utilizar un financiamiento bancario en la modalidad de crédito en cuotas, debido a que el beneficio tributario de depreciación instantánea es muy potente y dejaría fuera el leasing como una herramienta atractiva de financiamiento, salvo que el financiamiento fuera a un plazo corto de 1 año (equipos menores como computadores) De esa forma se pudiesen hacer competitivos, pero en otros plazos mayores a 1 año la ventaja leasing se pierde en los financiamientos de bienes muebles e inmuebles con construcción.

El leasing mantendría su beneficio por sobre los sistemas tradicionales de financiamiento cuando se trate de financiar terrenos solos o financiar terrenos más construcción, en la cual el componente terreno es mayoritariamente relevante con respecto a la inversión, esto debido a que los terrenos no se deprecian, pero sí la cuota, la que se puede llevar a gastos por lo que el beneficio aquí es puro. Esto se extiende a todos los regímenes tributarios propuestos, 14 TER, 14 A y B y para ello la condición básica es que cumpla alguna de las siguientes condiciones: Que el terreno esté relacionado al giro del negocio del arrendatario y que el gasto sea necesario para generar renta.

Con respecto a los contribuyentes del 14 TER con ventas superiores a UF25.000, que pueden acceder al beneficio tributario de depreciación súper acelerada en la adquisición de bienes nuevos, se debiera evaluar primero en el tipo de inversión de que se trata, pues de incluir terreno lo que habría que analizar es si se pueden incluir cuotas diferenciadas; esto es, con cuotas grandes al principio. Ello permitiría acortar las diferencias de sus VAN entre ambas alternativas de financiamientos y, por otro lado, sería también relevante analizar el plazo de la operación, pues mientras más corto el plazo y con cuotas grandes al principio en la operación de Leasing, este análisis comparativo se pudiese revertir en favor del financiamiento Leasing.

No obstante, lo anterior, de igual forma se visualiza más conveniente el financiamiento tradicional en los modelos más estándar, pero aquí va a depender de cada caso.

Con respecto a los financiamiento para los 14 A y 14 B en donde la reforma no efectúa cambios en la depreciación, manteniéndose la acelerada en un tercio de la vida útil, el leasing toma más fuerza y tal cual vislumbramos en nuestra hipótesis, se obtendrían más beneficios al optar por él, que bajo el sistema tradicional de financiamiento, ya que la depreciación acelerada sería de 1/3 de la vida útil y en el caso de inmuebles estas llegarían a 10 años promedio para depreciar, por lo que el efecto leasing ahí se corre con ventaja.

Si comparamos los ahorros tributarios por la depreciación y el ahorro tributario por gastos financieros de un sistema tradicional, versus llevar toda la cuota Leasing a gasto y lo retrotraemos a la actualidad se presentan muchas ventajas en los financiamientos de leasing por sobre los créditos tradicionales y, si incorporamos cuotones grandes en los primeros años o, otorgamos un pie en ambos créditos, se observa claramente un impacto favorable que tendría en el leasing esta figura.

En síntesis, para los 14 ter un crédito en cuotas lineales va a representar casi siempre más ventajoso, financiar vía crédito bancario tradicional, salvo en los terrenos sin construcción, o incluso en aquellos que, teniendo construcciones, su valor esté dado mayoritariamente por el valor del terreno y, en los sistemas 14 A y B, generalmente va a ser más ventajoso usar financiamiento leasing.

Demás esta mencionar que nuestro análisis es de la perspectiva tributaria ya que, si la vemos de la perspectiva financiera, muchos de estos financiamientos que requieren los contribuyentes adscritos al régimen 14 TER, tenderán a mantener el financiamiento vía leasing, dado que no tienen acceso a la banca. El sistema leasing le proporciona además la invisibilidad de su nivel de endeudamiento, por cuanto estas deudas no se informan a SBIF y no todas las Instituciones Financiera está suscritas a los registros de Achel (asociación chilena de empresas de leasing). Así podrían ficticiamente aumentar su apalancamiento de deuda.

Por otra parte, el sistema Leasing es más flexible financieramente que los créditos tradicionales ya que se adecuan a los flujos de cada empresa e industria por lo que pudiese financiarse con rentas diferenciadas para el caso de los transportes de pasajeros interurbano, transportes en general, en cuotas anuales para los rubros agrícola y frutícola. Se pueden dar pie importantes sumas, que permitirían aprovechar el gasto en el año que se reconocen. Con ello se puede postergar a futuro el pago de impuesto, situación que está amparada en el oficio 3338 del año 2009 y va a depender de la capacidad de ingresos que

tenga la empresa y de las condiciones de aprobación que le haya puesto el Banco a este cliente.

Como podemos ver, los tipos de financiamientos se pueden analizar desde el punto de vista tributario y financiero por lo que la decisión quedaría en manos del cliente, quien debiera tener todas las variables claras en su toma de decisión. De esta forma no resulta tan claro de que, si un producto tiene alguna ventaja tributaria adicional por sobre el otro, sea esta la decisión que finalmente tomará el beneficiario.

Con respecto al análisis del impuesto al valor agregado, si bien no forma parte de nuestro análisis en esta tesis podemos mencionar que no hay mayor relevancia comparativa entre estos 2 tipos de financiamientos ya que los afecta a todos los contribuyentes del sistema tributario chileno de la misma forma.

4. Bibliografía:

Ley 20780 del año 2014 (Reforma Tributaria)

Ley 20899 del año 2016 (Contrarreforma Tributaria)

Artículo 21 del DL 910 crédito especial empresas constructoras

ORD. N° 1835, DE 14.07.2015 sobre contratos de arrendamiento con opción de compra sobre bienes corporales inmuebles

Circular N° 42 de 2015 sobre aplicación del IVA sobre ventas de inmuebles año 2015

Artículo 4° del Decreto Supremo N° 55, de Hacienda, de 1977, Reglamento de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (Territorialidad en las ventas)

Oficio 3338 del año 2009 sobre tratamiento tributario de contratos Leasing sobre un bien raíz sin construcciones (pie en operaciones leasing)

Ordinario 3067 del Septiembre 1988 Tratamiento de los ingresos derivados de un contrato de arrendamiento de Bienes Intangibles (Leasing).

Oficio 3747 del año 1999 Suscripción de contrato leasing sobre terreno que se construirá planta industrial

Oficio 2832 del año 2003 sobre tratamiento tributario de un contrato de arriendo con opción de compra que recae sobre inmuebles con instalaciones y plantíos

Oficio 3844 del año 2004 sobre tratamiento tributario de las inversiones realizadas en terreno ajeno

Oficio 1871 del año 2006 sobre tratamiento tributario de diversos contratos leasing sobre bienes raíces leasing, sobre bien raíz con construcciones existentes, sobre mejoras en bienes raíces con construcciones, sobre bienes raíces sin construcciones en la cual el arrendatario hará construcciones

Ley 19281 del año 1993 establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa (Leasing Habitacional)

Artículo 1915 del Código Civil

El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar

por este goce, obra o servicio un precio determinado