



**ANÁLISIS CRÍTICO DEL TRATAMIENTO DEL LEASING
FINANCIERO EN LA LEY DE IVA CON LA REFORMA TRIBUTARIA
DE 2014-2016**

Parte II

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

**Alumno: Alonso Morales Muñoz
Profesor Guía: Christian Delcorto**

Santiago, Septiembre 2017

3. MODIFICACIONES AL LEASING CON LA REFORMA DE 2014 – 2016

Si bien la finalidad y valor intrínseco del Derecho es la justicia, llámese individual o social, pues constituye su fin último y su razón de ser, no es menos cierto que el Derecho surge a partir de la organización social de individuo, quien al reunirse junto a otros necesita de normas que regulen una convivencia pacífica y segura para sus integrantes.

Por ello el Derecho es un instrumento de la seguridad del ser humano, ya sea como fuente de protección de las personas, o mirando la norma jurídica como certeza respecto a su contenido, previsibilidad y estabilidad.

En este último sentido, señala PACHECO G., Máximo (1990)¹, refiriéndose en específico a la seguridad jurídica "...la seguridad como seguridad contra las modificaciones del Derecho procura evitar la incertidumbre del Derecho Vigente, es decir, las modificaciones jurídicas arbitrarias, realizadas sin previo estudio y consulta...". Agrega el autor que "...para que sea posible la convivencia entre los hombres, es necesario de un orden y una seguridad y cuando ellos no existen la sociedad se resiente...".

¹ PACHECO G., Máximo, 1990, Teoría del Derecho, Editorial jurídica de Chile, Santiago, p. 495.

Ya la Declaración Universal de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, de 1776, reconoce los derechos naturales e imprescriptibles del hombre a la seguridad².

Esas mismas exigencias se pueden plantear a la norma jurídica tributaria, la cual fruto del ejercicio de la potestad tributaria por parte Estado Legislador, encuentra su fuente en la soberanía que surge de la organización social.

3.1. La seguridad jurídica como valor de la norma tributaria

Siguiendo a Eusebio GONZÁLEZ y a Ernesto LEJEUNE (2000), desde un punto de vista jurídico la ley cumple un importante rol como vehículo generador de certeza (aspecto positivo del principio de seguridad jurídica) y, desde un punto de vista negativo, como un mecanismo de defensa frente a las posibles arbitrariedades (aspecto negativo del principio de seguridad jurídica), de donde se infiere relación que existe entre los principios de legalidad y seguridad jurídica.

Asimismo, la idea de certeza sobre el Derecho constituye una exigencia primordial del principio de seguridad jurídica, ya sea como estabilidad de la norma o como fundamento del principio de legalidad.

Si bien es cierto que, debido a la mayor complejidad que cada día presentan las relaciones económicas en un mundo interconectado, la norma tributaria se ve

² En su artículo II., dispone la Declaración Universal de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1776 "...La finalidad de toda asociación política es la conservación de los derechos naturales e imprescriptibles del hombre. Esos derechos son la libertad, la propiedad, la seguridad y la resistencia a la opresión...".

obligada a adaptarse continuamente a las nuevas circunstancias, por razones recaudatorias y por exigencias de la propia estructura económica del país, muchas otras veces esa adaptación no es realmente exigida, sino que se origina en otras fuerzas, como lo es la imprevisión, experimentación, afán de novedades u otros, incluso fines de política electoral, que hacen a la norma tributaria mucho más sensible frente a este valor de certeza.

Esa certeza debe de ser real cuando por la profusión de disposiciones o su imprecisión en los criterios técnicos empleados, se vuelve imposible anticipar la norma aplicable o la aplicación de las normas existentes redundando en una casuística que carece por completo de un sentido unificador.

Si bien en otro contexto, ya lo anunciaba en Chile Sergio CARVALLO HERREDA (1967), refiriéndose a la certeza tributaria, cuando señalaba "...para apreciar la importancia de este concepto en el siglo XVIII, época en que lo enunciara A. Smith en su célebre obra "Investigación sobre la Naturaleza y Causa de la Riqueza de las Naciones", escrita el año 1776, debe tenerse presente que en aquel tiempo era característico de los sistemas impositivos, como de los impuestos en particular, su más completa incertidumbre y falta de publicidad, que dejaba a los contribuyentes a merced de la más absoluta arbitrariedad de los recaudadores de impuestos...". Agrega el autor "...la certidumbre proclamada por Smith ha logrado transformarse en la base de los sistemas impositivos modernos, al grado que se puede afirmar que todo el Derecho Financiero está inspirado en este propósito...el principio de certeza tributaria, tal como fuera establecido por A. Smith, se refiere a

la necesidad de que el impuesto que cada individuo debe pagar sea cierto y no arbitrario...”.

Para finalizar este apartado, quisiéramos destacar las palabras de Pedro MASSONE PARODI (2016) cuando señala “...existe una íntima relación entre los principios de legalidad y seguridad jurídica. Si el principio de legalidad tiene como contenido la seguridad, resulta fácil deducir que todo el derecho tributario se encuentra influenciado por el principio de seguridad y certeza...”, la “previsibilidad frente a la actuación estatal exige, en lo fundamental, la existencia de un ordenamiento claro y sencillo en el que brillen por su ausencia factores tan perturbadores como, por ejemplo, las normas de reenvío, los preceptos excesivamente minuciosos, las cláusulas derogatorias genéricas o la excesiva dispersión normativa; en resumidas cuentas, dicha seguridad se consigue mediante la utilización de una técnica jurídica depurada y adecuada que destierre de la esfera normativa cualquier viso de incoherencia, desorden, confusión u opacidad...”.

Frente a estas ideas expuestas por la doctrina nacional y extranjera cabe preguntarse si satisface la reforma a la LIVA en materia de leasing estándares mínimos de seguridad y certeza jurídica, si contribuye a hacer más previsible la norma a los contribuyentes y si guarda coherencia con el resto de la normativa relacionada a dicha institución en la misma ley.

A responder esta pregunta dedicaremos brevemente los apartados siguientes.

3.2 Historia fidedigna de las modificaciones al leasing por las leyes N.º 20.780, de 2014, y N.º 20.899, de 2016

Con fecha 1º de abril de 2014 ingresó a la Cámara de Diputados el Mensaje Presidencial N° 24-362, mediante el cual se inició un proyecto de ley de reforma tributaria que modifica el sistema de tributación de la renta e introduce diversos ajustes en el sistema tributario.

En el mismo mensaje se justifica el proyecto de ley en la necesidad de resolver las brechas de desigualdad, avanzar hacia una educación más equitativa y de calidad en todos los niveles, y eliminar el déficit estructural que mostraban las cuentas fiscales.

Para lograr esos objetivos el mensaje anuncia en materia de IVA que "...se gravarán con IVA las ventas de inmuebles, cualquiera sea el vendedor, introduciendo una serie de modificaciones a la ley del IVA que están contenidas en el artículo 2º del proyecto (numerales 1, 3, 4, 5 y 6). Al respecto, es importante recalcar que para que opere este gravamen debe existir habitualidad, es decir, se excluyen las operaciones no habituales."³

El mensaje no contenía una mención a las operaciones de leasing financiero, pero el artículo 2º del Proyecto, en la letra f) de su número 3), incluía una modificación al artículo 8º letra l) de la LIVA para incluir a "...los contratos de

³ Historia de la Ley N.º 20.780, Reforma Tributaria que modifica el Sistema de Tributación de la Renta e introduce diversos ajustes en el Sistema Tributario, pp.17, disponible en:

<http://www.bcn.cl/historiadelaley/nc/historia-de-la-ley/4406/>

arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizadas por un vendedor...”.

Esta misma redacción sin modificaciones, fue finalmente aprobada al promulgarse con fecha 26 de septiembre de 2014 la Ley N.º 20.780, publicada el 29 del mismo mes,

Con ello los contratos arriendo con opción de compra sobre inmuebles efectuados por un vendedor quedaron gravados en idénticos términos al leasing financiero de muebles gravado por el artículo 8º letra g) de la LIVS, con el requisito adicional de la habitualidad y con la diferencia dada que en el caso de los inmuebles el legislador asimilaba estos contratos a las promesas de venta, por lo que aplicando las normas para la determinación de la base imponible de estas últimas, de acuerdo al artículo 17 LIVS, se debía deducir del valor de las cuotas el precio del terreno, según su avalúo fiscal o el valor efectivo de adquisición corregido, dependiendo del lapso de tiempo transcurrido entre la adquisición y la opción de venta.

Conforme al artículo quinto, N.º 1), de las disposiciones transitorias, contenido en la ley N.º 20.780, las normas que modificaron algunos artículos contenidos en el D.L. N.º 825, debían entrar en vigencia a partir del 1º de enero de 2016.

No obstante, con fecha 9 de diciembre de 2015 ingresó a la Cámara de Diputados el Mensaje Presidencial N° 1436-363, mediante el cual se inició un proyecto de ley que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales.

Agrega el mensaje que "...la convicción de que, en esta etapa de la implementación de la Reforma Tributaria, resulta pertinente volver sobre aquél principio que, de acuerdo a la experiencia nacional e internacional, permite cumplir de mejor forma los objetivos del sistema tributario al menor costo posible para el Estado y los contribuyentes. Ese principio no es otro que el de "simplicidad". La habitual complejidad del sistema tributario suele ser la causa del incumplimiento involuntario de las obligaciones de los contribuyentes, muchos de los cuales, especialmente en el segmento de pequeñas y medianas empresas, carecen de los recursos necesarios para contar con una oportuna y completa asesoría para tales fines...", para finalizar señalando "...no es menos cierto que la simplificación de la legislación también facilita su comprensión y aplicación por parte del Estado y las empresas...". Así, al menos en las intenciones, la idea detrás del proyecto de lo que se convertiría en la ley N.º 20.899, era el de simplificación de las normas como medio para entregar una mayor certeza a los contribuyentes. Estas ideas de simplicidad y certeza se encuentran presentes fuertemente en el principio de seguridad jurídica, que vimos en el apartado precedente.

Así, si uno siguiera el mensaje del ejecutivo, podría concluir que esta modificación legal está inspirada en la necesidad de dar mayor seguridad jurídica a los administrados, de manera de hacer más simple, previsible y menos oneroso el cumplimiento de sus obligaciones.

En el apartado siguiente veremos si dicha intención se plasmó realmente en el caso del leasing financiero, pero antes veamos si el mensaje señaló algo específico en relación con las operaciones de arrendamiento con opción de compra.

Señala al respecto el mensaje que "...los contratos de arriendo con opción de compra suscritos antes del 1° de enero de 2016 y que a esa fecha estaban afectos a IVA por la norma especial del artículo 8, letra g), del decreto ley N°825, seguirán estando afectos a ese tributo a contar de esa fecha, pero aplicando ahora el nuevo artículo 8, letra l), que establece como hecho gravado especial a los contratos de arriendo con opción de compra, sin distinguir si se trata de inmuebles amoblados o no. Para efectos de determinar su base imponible, a estos contratos se les aplica la regla establecida en el inciso 1° del artículo 17 del decreto ley N°825, el cual dispone la rebaja de una cantidad equivalente al 11% del avalúo fiscal del inmueble arrendado. Sin embargo, a contar del 1° de enero de 2016, las reglas para determinar la base imponible en los contratos de arriendo con opción de compra cambian y se establece una regla única para estos contratos, sin distinguir entre amoblados o no. Para no afectar contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley, una norma transitoria permitirá aplicar el inciso 1° del artículo 17 a los contratos de arriendo con opción de compra de inmuebles amoblados celebrados antes del 1° de enero de 2016...", posteriormente agrega "...en el leasing sobre inmuebles existe un componente financiero en virtud del cual, además de la renta de arriendo propiamente tal, se incorpora el cobro de intereses. En este contexto, la modificación que se introduce busca reconocer el interés implícito en estas operaciones, el que no debiese gravarse con el IVA, aplicando dicho impuesto únicamente sobre la renta de arriendo, agregando para estos fines una nueva letra i) al artículo 16 del decreto ley N°825.

Asimismo, se adecúan una serie de normas relativas al hecho gravado en estas operaciones para dar cuenta de las modificaciones propuestas...”, y que “...se modifica el artículo 17 del decreto ley N°825, dado que a contar del año 2016 no estarán afectas a IVA los contratos de promesa sobre inmuebles. Asimismo, se establece una regla para deducir el valor del terreno en caso del arriendo con opción de compra de inmuebles, dado que con la eliminación del hecho gravado “promesa de venta”, la ley quedó sin una regla sobre esta materia. Además, se simplifica la forma en que el contribuyente podrá solicitar una nueva tasación de acuerdo a la Ley N°17.235...”.

Así, el proyecto de lo que se convertiría en la ley N.º 20.899. promulgada el 1º de febrero de 2016 y publicada el 8 del mismo mes, incorporó las siguientes modificaciones a la LIVA:

- a) En el artículo 8º, letra l), el siguiente hecho gravado: “l) Los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles.”;
- b) En el artículo 9º, letra f), para indicar que en estas operaciones el impuesto se devenga al momento de la emisión de la o las facturas lo siguiente: “, en las ventas y en los contratos de arriendo con opción de compra.”;
- c) En el numeral 11 de la letra E, del artículo 12 la siguiente exención: “y los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, 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.”;

d) En el inciso primero del artículo 16, la siguiente letra i), nueva, para establecer la rebaja de los intereses o utilidades (para comprender los intereses implícitos) en la base imponible de los contratos de leasing financiero: “i) En los contratos a que se refiere la letra l) del artículo 8°, el valor de cada cuota incluida en el contrato, debiendo rebajarse la parte que corresponda a la utilidad o interés comprendido en la operación. El Servicio podrá aplicar lo dispuesto en el artículo 64 del Código Tributario cuando el monto de la utilidad o interés que se cobre o pacte en la operación sea notoriamente superior al valor que se obtenga, cobre o pacte en convenciones de similar naturaleza considerando las circunstancias en que se realiza la operación. La diferencia que se determine entre la utilidad o interés de la operación y el fijado por el Servicio quedará afecta al Impuesto al Valor Agregado. La tasación, liquidación o giro, podrá reclamarse en la forma, plazo y de acuerdo al procedimiento a que se refiere dicha disposición.”;

e) En el artículo 17, inciso segundo, para establecer en la base imponible de los contratos de leasing financiero la rebaja proporcional del avalúo fiscal o valor de adquisición del terreno, calculado sobre el valor de las cuotas: “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.”;

En relación con estas modificaciones, en el Informe de la Comisión de Hacienda, ante la Cámara de Diputados de fecha 12 de enero de 2016, respecto a estas modificaciones, se destacó que “...el señor Sergio Henríquez (abogado del Ministerio de Hacienda) refiere que se sacan los intereses de la base imponible y se equiparan los instrumentos de financiamiento vía mutuo hipotecario y leasing...”, “...el señor Sergio Henríquez (abogado del Ministerio de Hacienda) explica que las normas del leasing están sujetas a una promesa de compraventa, de forma tal que se calcula el valor total del contrato y cuánto vale el terreno. Por ejemplo, si el valor equivale al 30% del total, en cada cuota se deduce ese porcentaje.”

El proyecto finalmente fue aprobado por la Cámara de Diputados, pasando al Senado, oportunidad en la cual se plantearon nuevas dudas en torno al nuevo tratamiento del leasing de inmuebles, es especial respecto a la circunstancia que hasta ese momento la operación resultaba gravada independiente del ánimo de la empresa de leasing, esto es, si había adquirido para dar los bienes en leasing o no.

Estas se discutieron en la Comisión de Hacienda, ante el Senado de fecha 12 de enero de 2016, oportunidad en la cual, entre otros, se señaló “...finalmente, expuso el señor Ernesto Rencoret, quien planteó que la iniciativa legal en estudio presenta un error de técnica legislativa en el hecho gravado especial de arrendamientos de inmuebles con opción de compra. Al efecto, la modificación

propuesta a la letra l), del artículo 8, de la Ley sobre Impuesto a las Ventas y Servicios (IVA) al desgravar las promesas de compraventa mantiene el gravamen sobre los contratos de arrendamiento con opción de compra, eliminando la frase “realizadas por un vendedor”. De aprobarse la iniciativa, sostuvo, quedará gravado como un hecho especial de IVA todos los contratos de arrendamiento con opción de compra...”

Por esos motivos, compartidos por miembros de la Comisión de Hacienda (senador Saldívar) finalmente se modificó el texto de la letra l) del artículo 8º LIVS, adquiriendo la redacción con que finalmente sería aprobado, en los siguientes términos: “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;”.

Finalmente, estas modificaciones incorporadas en la ley N.º 20.899 en los términos vistos, serían promulgadas con fecha 1º de febrero de 2016, y publicadas el 8 de febrero 2016. Conforme al artículo 2º de la Ley N.º 20.899, las modificaciones introducidas al D.L. N.º 825, rigen a contar del 1º de enero de 2016.

Es por ello que, en atención a la vigencia retroactiva de las modificaciones incorporadas por la ley N.º 20.899 al D.L. N.º 825, aquellos contratos de leasing financiero de inmuebles suscritos entre el 1º de enero y el 16 de febrero de 2016, esto mientras se encontraban vigentes las disposiciones de la Ley N.º 20.780, la

Circular N.º 13 del SII, de fecha 24 de marzo de 2016, concluyó que "...si por aplicación de las normas vigentes en el periodo comprendido entre el 1º de enero de 2016 y la publicación de la ley N.º 20.899, las cuotas de arrendamiento de dichos contratos se afectaron con impuesto al valor agregado y éste fue determinado conforme a las normas de base imponible vigentes en ese momento, procederá por la aplicación retroactiva de la ley N.º 20.899 que el contribuyente recalculé el impuesto recargado en dichas cuotas considerando la aplicación de la base imponible especial contenida en el artículo 16, letra i), del D.L. N.º 825, la cual fue incorporada a este cuerpo legal por el artículo 2º, N.º 5 de la ley N.º 20.899. En caso de determinarse un impuesto menor al recargado originalmente, al igual que en los casos anteriores el contribuyente se encuentra facultado a solicitar su devolución, en virtud del artículo 126 del Código Tributario, previo cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 128 de ese mismo texto legal, a menos que se hubiese emitido nota de crédito extendida de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 22 del D.L. N.º 825...".

En conclusión, fruto de las modificaciones introducidas por la ley N° 20.780 a la LIVS, se incorporó el leasing financiero inmobiliario como hecho gravado con IVA en términos análogos a los que regían para los leasings de bienes muebles en el artículo 8 letra g) de la LIVS, como un simple arrendamiento, sin considerar la habitualidad ni la naturaleza financiera de la operación, cuestión que claramente resultaba poco justificable para gravar el eventual ejercicio de la opción de compra por el usuario.

Esa norma legal no recibió aplicación, dado el efecto retroactivo con que entró en vigor la ley 20.899, que modificó radicalmente el hecho gravado para

reconocer su naturaleza financiera y acercar sus efectos a los de los mutuos hipotecarios, con una rebaja de los intereses, sumado a una exigencia de habitualidad en la exención. Ello sin perjuicio de la rebaja a la base imponible del terreno establecida en el artículo 17 inciso segundo y la exención del artículo 12, letra E, número 11, ya presentes en la ley N.º 20.780.

Con este tratamiento finalmente consagrado para el leasing financiero, debemos analizar algunos efectos de su aplicación práctica, y concluir si el fin expuesto por el legislador de otorgar mayor simplicidad y certeza a esta figura, pilares del principio de seguridad jurídica, se satisfacen con la regulación actualmente vigente.

1.1. Comparación del leasing financiero luego de la Reforma

Analizados someramente los antecedentes históricos, algunos conceptos jurídicos, contables y tributarios del leasing financiero, previos a la entrada de vigencia de las modificaciones de las leyes N.º 20.780 y N.º 20.899 a la LIVS, así como la historia de estas últimas normas, debemos responder a la pregunta si estas últimas modificaciones han contribuido, en particular la ley N.º 20.899, a lograr una mayor certeza y simplicidad en la regulación del leasing frente al IVA, pilares de la seguridad jurídica que deben perseguir las normas tributarias.

Así, hoy en día el leasing financiero debe atender, para definir su tributación frente al impuesto al valor agregado, al bien sobre el que recae, mueble o inmueble, independiente que se trate de operaciones de idéntica naturaleza jurídica, del ánimo

del empresario de leasing al adquirir el bien en cuestión, o si ha tenido o no derecho a crédito fiscal al momento de la adquisición del bien dado en leasing.

Así haciendo un paralelo de las normas que regulan a uno y otro hecho gravado básico, podemos observar lo siguiente (Tabla I):

LEASING	Muebles	Inmuebles
Hecho gravado	Art. 8 g) LIVS	Art. 8) LIVS
Devengamiento	Art. 9 a) LIVS	Art. 9 f) LIVS
Exención	-	Art. 12 E N° 11; Art 12 F LIVS
Base Imponible	Art. 15 LIVS	Art 16 i) LIVS
Rebaja de Base Imponible	-	Art. 17 LIVS
Obligación de emitir Factura	Art. 55 inciso 1° LIVS	Artículo 55 inciso 2° LIVS

Del análisis de las normas indicadas en la tabla número I, podemos extraer las siguientes conclusiones (Tabla II)

LEASING	Muebles	Inmuebles
Tratamiento LIVS	Arrendamiento	Operación de financiamiento
Hecho gravado	Cuotas de leasing y opción de compra	Cuotas de leasing y opción de compra
Habitualidad	No afecta el hecho gravado	Requisito del hecho gravado
Devengamiento	Fecha de emisión de la factura	Fecha de emisión de la factura
Exención	-	Si en la adquisición de los bienes objeto del contrato que ha precedido al leasing, no se ha recargado IVA

Base Imponible	Valor total de la operación, incluyendo intereses	Valor de la operación menos la utilidad o interés comprendido en la operación
Rebaja de Base Imponible	-	Valor del terreno proporcional (avalúo fiscal o de adquisición corregido)
Obligación de emitir Factura	Desde que la remuneración se perciba o se encuentre a disposición	Desde el momento que se perciba el pago del precio o parte de éste

El cuadro anterior ilustra las notables diferencias que el legislador ha establecido para uno y otro caso, aun tratándose de operaciones de una misma naturaleza, debido exclusivamente a que en un caso el legislador ha mantenido el histórico tratamiento dado mediante interpretaciones administrativas, y en el otro ha decidido regularlo acorde a la naturaleza de la operación, para no perjudicar al leasing como alternativa frente al mutuo. Así:

- a) Mientras el leasing financiero de muebles sigue tratándose como un mutuo por la LIVS, en de inmuebles es reconocido como una operación de financiamiento.
- b) El hecho gravado en un comienzo es el mismo para el leasing de muebles e inmuebles, pero este último exige habitualidad en el hecho gravado, de manera que sin si el leasing inmobiliario no es efectuado por un vendedor, no se grava.
- c) Si bien el devengamiento del impuesto es principio idéntico en ambos casos (fecha de emisión de la factura), en el leasing de muebles dicho documento

se debe emitir ya sea que el precio se perciba o ponga a disposición, mientras que en el de inmuebles sólo si es que se percibe.

- d) El leasing sobre muebles se encuentre gravado con IVA con independencia si la empresa de leasing tuvo o no derecho a crédito por la adquisición del bien entregado, en cambio por el leasing inmobiliario se encuentra exenta si no tuvo derecho a crédito fiscal en la adquisición del inmueble dado en leasing.
- e) La empresa de leasing tiene derecho a rebajar de la base imponible de la operación sobre inmuebles el valor de terreno, calculado proporcionalmente sobre las cuotas, incluyendo la opción de compra, con un tope del doble del avalúo fiscal, salvo que la adquisición del terreno haya precedido en no menos de 3 años a la fecha en que se celebre el contrato de venta o de promesa de venta, en cuyo caso se deduce el valor efectivo de adquisición, reajustado al mes anterior a la fecha del contrato.
- f) Finalmente, en el leasing de inmuebles la base imponible de IVA está conformada por el monto total de cada cuota, incluyendo los intereses explícita o implícitamente pactados en la operación. En cambio, en el leasing de inmuebles, el legislador establece expresamente la deducción de la utilidad o interés comprendido en la operación.

Como se puede concluir, el legislador de manera poco justificable establece un trato notoriamente más ventajoso para el leasing financiero de inmuebles, manteniendo al leasing de muebles con un tratamiento que no se aviene a la

naturaleza de la operación, y que lo hace competir en desigualdad de condiciones con otras formas de financiamiento, como son los mutuos prendarios.

Ello es particularmente evidente por las diferencias expuestas en la Tabla II y en las enumeraciones precedentes, muchas de las cuales carecen de justificación, fundándose más en una actitud arbitraria del legislador frente a la influencia de determinados grupos, que en supuesto deseo de otorgar certeza y simplicidad al sistema, el cual con estas modificaciones parciales e inorgánicas se vuelve precisamente más complejo e imprevisible.

Lo expuesto es posible de demostrar con el siguiente ejemplo.

Supongamos un leasing en el cual se arrienda con opción de compra una maquinaria, que tiene un valor de \$200 millones de pesos, a 36 meses con una opción de compra de idéntico monto, y un interés mensual de 1,5% mensual.

En el siguiente cuadro (Tabla III) se demuestra el desarrollo de dicha operación, en la cual cada cuota de leasing devenga el mismo monto de IVA (\$1.325.858), independientemente del monto de los intereses implícitos en cada una de ellas, pues el impuesto se calcula sobre el valor total neto de cada cuota ($\$6.978.200 \cdot 19\%$), incluyendo los intereses pactados, lo que arroja un valor total de \$8.304.059 por cada cuota.

LEASING							
Capital	200.000.000						
Interés mensual	1,5%						
Períodos	36						
						19%	
Período	Cuota	Intereses	Capital	Pendiente	Acumulado	IVA	TOTAL
0	6.978.200		6.978.200	200.000.000	6.978.200,4	1.325.858	8.304.059
1	6.978.200	2.895.327	4.082.873	195.917.127	11.061.073,9	1.325.858	8.304.059
2	6.978.200	2.834.084	4.144.117	191.773.010	15.205.190,4	1.325.858	8.304.059
3	6.978.200	2.771.922	4.206.278	187.566.732	19.411.468,8	1.325.858	8.304.059
4	6.978.200	2.708.828	4.269.372	183.297.359	23.680.841,2	1.325.858	8.304.059
5	6.978.200	2.644.787	4.333.413	178.963.946	28.014.254,3	1.325.858	8.304.059
6	6.978.200	2.579.786	4.398.414	174.565.532	32.412.668,5	1.325.858	8.304.059
7	6.978.200	2.513.810	4.464.390	170.101.141	36.877.059,0	1.325.858	8.304.059
8	6.978.200	2.446.844	4.531.356	165.569.785	41.408.415,4	1.325.858	8.304.059
9	6.978.200	2.378.874	4.599.327	160.970.458	46.007.742,0	1.325.858	8.304.059
10	6.978.200	2.309.884	4.668.317	156.302.142	50.676.058,6	1.325.858	8.304.059
11	6.978.200	2.239.859	4.738.341	151.563.801	55.414.399,9	1.325.858	8.304.059
12	6.978.200	2.168.784	4.809.416	146.754.384	60.223.816,4	1.325.858	8.304.059
13	6.978.200	2.096.643	4.881.558	141.872.826	65.105.374,1	1.325.858	8.304.059
14	6.978.200	2.023.419	4.954.781	136.918.045	70.060.155,1	1.325.858	8.304.059
15	6.978.200	1.949.098	5.029.103	131.888.943	75.089.257,9	1.325.858	8.304.059
16	6.978.200	1.873.661	5.104.539	126.784.403	80.193.797,2	1.325.858	8.304.059
17	6.978.200	1.797.093	5.181.107	121.603.296	85.374.904,6	1.325.858	8.304.059
18	6.978.200	1.719.376	5.258.824	116.344.472	90.633.728,6	1.325.858	8.304.059
19	6.978.200	1.640.494	5.337.706	111.006.765	95.971.435,0	1.325.858	8.304.059
20	6.978.200	1.560.428	5.417.772	105.588.993	101.389.207,0	1.325.858	8.304.059
21	6.978.200	1.479.162	5.499.039	100.089.955	106.888.245,5	1.325.858	8.304.059
22	6.978.200	1.396.676	5.581.524	94.508.431	112.469.769,6	1.325.858	8.304.059
23	6.978.200	1.312.953	5.665.247	88.843.184	118.135.016,6	1.325.858	8.304.059
24	6.978.200	1.227.975	5.750.226	83.092.958	123.885.242,3	1.325.858	8.304.059
25	6.978.200	1.141.721	5.836.479	77.256.479	129.721.721,4	1.325.858	8.304.059
26	6.978.200	1.054.174	5.924.026	71.332.453	135.645.747,7	1.325.858	8.304.059
27	6.978.200	965.314	6.012.887	65.319.566	141.658.634,3	1.325.858	8.304.059
28	6.978.200	875.120	6.103.080	59.216.486	147.761.714,3	1.325.858	8.304.059
29	6.978.200	783.574	6.194.626	53.021.860	153.956.340,4	1.325.858	8.304.059
30	6.978.200	690.655	6.287.546	46.734.314	160.243.886,0	1.325.858	8.304.059
31	6.978.200	596.342	6.381.859	40.352.456	166.625.744,7	1.325.858	8.304.059
32	6.978.200	500.614	6.477.587	33.874.869	173.103.331,3	1.325.858	8.304.059
33	6.978.200	403.450	6.574.750	27.300.119	179.678.081,8	1.325.858	8.304.059
34	6.978.200	304.829	6.673.372	20.626.747	186.351.453,4	1.325.858	8.304.059
35	6.978.200	204.728	6.773.472	13.853.275	193.124.925,7	1.325.858	8.304.059
36	6.978.200	103.126	6.875.074	6.978.200	200.000.000,0	1.325.858	8.304.059
		58.193.416				49.056.749	307.250.166

En definitiva, la operación se termina gravando con un monto de IVA de \$49.056.749, y el usuario debe pagar un total de \$307.250.166.

De esos \$49.056.746 de IVA, \$11.056.749 corresponde a impuesto soportado sobre los intereses pactados ($\$58.193.416 \times 19\%$), que equivale aproximadamente al 22,54% del total del IVA, y que el usuario de leasing no tendría que ver recargados si el leasing mobiliario tuviese un tratamiento similar al inmobiliario.

Lo expuesto se resume a continuación, en el siguiente cuadro (Tabla IV):

LEASING MOBILIARIO		
Valor Cuota	\$8.304.059	
Número de cuotas	36 + 1	
Valor neto por cuota	\$6.978.200	
Monto total pagado	\$8.304.059*37	\$307.250.166
Intereses pagados		\$58.193.416
IVA por cuota	\$8.304.059*19%	\$1.325.858
IVA total pagado	\$1.325.858*37	\$49.056.749
IVA sobre intereses	\$58.193.416*19%	\$11.056.749
% IVA por intereses	$(\$11.056.749/\$49.056.749) * 100$	22,54%

Ahora, considerando los mismos valores anteriores, supongamos que ahora estamos entregando en leasing un inmueble por \$200.000.000, con una tasa mensual de 1,5% a 36 cuotas más una opción de compra equivalente a una cuota, en el cual el terreno tiene un avalúo fiscal de \$37.000.000 y costo de adquisición corregido de \$80 millones de pesos, adquirido 2 años antes del contrato.

En este caso tendríamos que considerar el monto menor (doble del avalúo fiscal) para efectuar la rebaja de la base imponible de IVA, dividida proporcionalmente entre las cuotas, incluyendo la opción de compra, de acuerdo con el artículo 17 inciso segundo LIVA.

Pero además tendríamos derecho a rebajar de la base imponible los intereses implícitos en cada cuota, obteniendo un importante ahorro.

El siguiente cuadro muestra los resultados de la operación de leasing inmobiliario (Tabla V):

LEASING									
Capital	200.000.000								
Interés mensual	1,5%								
Periodos	36								
Terreno	74.000.000							19%	
Periodo	Cuota	Intereses	Capital	Pendiente	Acumulado	Rebaja Terreno	Base Imponible	IVA	TOTAL
0	6.978.200		6.978.200	200.000.000	6.978.200,4	2.000.000	4.978.200	945.858	7.924.059
1	6.978.200	2.895.327	4.082.873	195.917.127	11.061.073,9	2.000.000	2.082.873	395.746	7.373.946
2	6.978.200	2.834.084	4.144.117	191.773.010	15.205.190,4	2.000.000	2.144.117	407.382	7.385.583
3	6.978.200	2.771.922	4.206.278	187.566.732	19.411.468,8	2.000.000	2.206.278	419.193	7.397.393
4	6.978.200	2.708.828	4.269.372	183.297.359	23.680.841,2	2.000.000	2.269.372	431.181	7.409.381
5	6.978.200	2.644.787	4.333.413	178.963.946	28.014.254,3	2.000.000	2.333.413	443.348	7.421.549
6	6.978.200	2.579.786	4.398.414	174.565.532	32.414.668,5	2.000.000	2.398.414	455.699	7.433.899
7	6.978.200	2.513.810	4.464.390	170.101.141	36.877.059,0	2.000.000	2.464.390	468.234	7.446.435
8	6.978.200	2.446.844	4.531.356	165.569.785	41.408.415,4	2.000.000	2.531.356	480.958	7.459.158
9	6.978.200	2.378.874	4.599.327	160.970.458	46.007.742,0	2.000.000	2.599.327	493.872	7.472.073
10	6.978.200	2.309.884	4.668.317	156.302.142	50.676.058,6	2.000.000	2.668.317	506.980	7.485.181
11	6.978.200	2.239.859	4.738.341	151.563.801	55.414.399,9	2.000.000	2.738.341	520.285	7.498.485
12	6.978.200	2.168.784	4.809.416	146.754.384	60.223.816,4	2.000.000	2.809.416	533.789	7.511.990
13	6.978.200	2.096.643	4.881.558	141.872.826	65.105.374,1	2.000.000	2.881.558	547.496	7.525.696
14	6.978.200	2.023.419	4.954.781	136.918.045	70.060.155,1	2.000.000	2.954.781	561.408	7.539.609
15	6.978.200	1.949.098	5.029.103	131.888.943	75.089.257,9	2.000.000	3.029.103	575.530	7.553.730
16	6.978.200	1.873.661	5.104.539	126.784.403	80.193.797,2	2.000.000	3.104.539	589.862	7.568.063
17	6.978.200	1.797.093	5.181.107	121.603.296	85.374.904,6	2.000.000	3.181.107	604.410	7.582.611
18	6.978.200	1.719.376	5.258.824	116.344.472	90.633.728,6	2.000.000	3.258.824	619.177	7.597.377
19	6.978.200	1.640.494	5.337.706	111.006.765	95.971.435,0	2.000.000	3.337.706	634.164	7.612.365
20	6.978.200	1.560.428	5.417.772	105.588.993	101.389.207,0	2.000.000	3.417.772	649.377	7.627.577
21	6.978.200	1.479.162	5.499.039	100.089.955	106.888.245,5	2.000.000	3.499.039	664.817	7.643.018
22	6.978.200	1.396.676	5.581.524	94.508.431	112.469.769,6	2.000.000	3.581.524	680.490	7.658.690
23	6.978.200	1.312.953	5.665.247	88.843.184	118.135.016,6	2.000.000	3.665.247	696.397	7.674.597
24	6.978.200	1.227.975	5.750.226	83.092.958	123.885.242,3	2.000.000	3.750.226	712.543	7.690.743
25	6.978.200	1.141.721	5.836.479	77.256.479	129.721.721,4	2.000.000	3.836.479	728.931	7.707.131
26	6.978.200	1.054.174	5.924.026	71.332.453	135.645.747,7	2.000.000	3.924.026	745.565	7.723.765
27	6.978.200	965.314	6.012.887	65.319.566	141.658.634,3	2.000.000	4.012.887	762.448	7.740.649
28	6.978.200	875.120	6.103.080	59.216.486	147.761.714,3	2.000.000	4.103.080	779.585	7.757.786
29	6.978.200	783.574	6.194.626	53.021.860	153.956.340,4	2.000.000	4.194.626	796.979	7.775.179
30	6.978.200	690.655	6.287.546	46.734.314	160.243.886,0	2.000.000	4.287.546	814.634	7.792.834
31	6.978.200	596.342	6.381.859	40.352.456	166.625.744,7	2.000.000	4.381.859	832.553	7.810.754
32	6.978.200	500.614	6.477.587	33.874.869	173.103.331,3	2.000.000	4.477.587	850.741	7.828.942
33	6.978.200	403.450	6.574.750	27.300.119	179.678.081,8	2.000.000	4.574.750	869.203	7.847.403
34	6.978.200	304.829	6.673.372	20.626.747	186.351.453,4	2.000.000	4.673.372	887.941	7.866.141
35	6.978.200	204.728	6.773.472	13.853.275	193.124.925,7	2.000.000	4.773.472	906.960	7.885.160
36	6.978.200	103.126	6.875.074	6.978.200	200.000.000,0	2.000.000	4.875.074	926.264	7.904.465
		58.193.416	200.000.000			74.000.000		23.940.000	282.133.416

En la Tabla V se puede apreciar el desarrollo de dicha operación, en la cual cada cuota de leasing devenga un monto de IVA variable, a diferencia del caso del leasing mobiliario, dependiente de la tabla de amortización, pues los intereses implícitos en cada una de ellas se rebajan del monto neto de cada cuota (\$6.978.200), al igual que la proporción que en cada cuota corresponde al valor del terreno (\$2.000.000)

En este punto es conveniente tener presente lo que instruye la Circular N° 13 de 24 de marzo de 2016 del SII, instruye que "...al igual que lo señalado en el párrafo

final del Art. 16, letra i), las rebajas efectuadas en virtud de esta norma a la base imponible para la determinación del IVA, en el caso de las operaciones gravadas con este impuesto, no cambian la naturaleza gravada de la operación, aun cuando producto de éstas no resulte impuesto a pagar. Ello implica, que para efectos tributarios no procede considerar estas operaciones en el cálculo de la proporcionalidad establecida en el Art. 23, N° 3, del D.L. N° 825, sino que por el contrario, procede aplicar el Art. 23, N° 1, en virtud del cual, el contribuyente tendrá derecho a crédito fiscal por el impuesto soportado en todas las adquisiciones y/o importaciones o bien por la utilización de servicios destinados a realizar este tipo de operaciones...”⁴

En consecuencia, incluso en el caso de resultar una cuota con base imponible \$0, producto de la rebaja de intereses y valor del terreno, no pierde la operación su carácter de gravada para efectos de la LIVS, por lo que igualmente podría la empresa de leasing utilizar los créditos fiscales asociados a la operación. Volveremos sobre este punto al finalizar este capítulo.

En definitiva, la operación se termina gravando con un monto de IVA de \$23.940.000, y el usuario debe pagar un total de \$282.133.416, muy inferiores a los \$307.250.166 del leasing mobiliario.

De esos \$23.940.000 de IVA, en este caso no existe impuesto soportado por los intereses pactados, que siguen siendo los mismos \$58.193.416, a diferencia del leasing mobiliario, en el cual \$11.056.749 correspondían a impuesto soportado

⁴ Disponible en: <http://www.sii.cl/documentos/circulares/2016/circu13.pdf>

sobre los intereses pactados ($\$58.193.416 \times 19\%$), que equivalía a 22,54% del total del IVA.

Adicionalmente la rebaja del valor del terreno (es este caso con un tope del doble del avalúo fiscal), permite un ahorro de $\$14.060.000$ por concepto de IVA ($\$74.000.000 \times 19\%$)., representando un ahorro adicional de aproximadamente 28,66% por del total de IVA, en comparación al leasing mobiliario

Lo expuesto se resume a continuación, en el siguiente cuadro (Tabla VI):

LEASING INMOBILIARIO		
Número de cuotas	36 + 1	
Valor neto por cuota	$\$6.978.200$	
Monto total pagado		$\\$282.133.416$
Intereses pagados		$\$58.193.416$
IVA total pagado		$\\$23.940.000$
IVA sobre intereses		$\\$0$
Ahorro de IVA por Intereses	$\$58.193.416 \times 19\%$	$\\$11.056.749$
% de Ahorro de IVA por intereses	$(\$11.056.749 / \$49.056.749) \times 100$	22,54%
Ahorro de IVA por rebaja de terreno	$(\$74.000.000 \times 19\%)$	$\\$14.060.000$
% de Ahorro de IVA por terreno	$(\$14.060.000 / \$49.056.749) \times 100$	28,66%
Ahorro Total IVA	$\$11.056.749 + \$14.060.000$	$\\$25.116.749$
% Ahorro Total IVA	$(\$25.116.749 / \$49.056.749) \times 100$	$\\$51,20\%$

En conclusión, las rebajas sobre base imponible por concepto de intereses (Art. 16 i) LIVS) y terreno (Art. 17 inciso 2º LIVS), permiten un ahorro cercano al 51,20% por concepto de IVA, respecto al leasing inmobiliario, no obstante tener ambas operaciones idéntica naturaleza.

Pero eso no es todo, hay que tener presente que el leasing inmobiliario, para estar gravado, exige además que el bien adquirido y luego entregado en leasing, haya tenido derecho a crédito fiscal, caso contrario la operación resulta exenta de IVA, por aplicación del artículo 12 E N.º 11 de la LIVS.

Así, si suponemos que el bien fue adquirido por la empresa de leasing a una inmobiliaria por los mismos \$200.000.000 en que luego es cedido al usuario, pues la utilidad de la empresa de leasing está en el financiamiento – y por ende en la tasa de interés bajo la cual financia – y no en obtener sobrepuestos por la colocación de bienes en leasing, tenemos como consecuencia que la recaudación final, por concepto de leasing es \$0, o muy cercana a \$0 (salvo que la empresa de leasing cobre comisiones adicionales a la tasa de interés que no rebaje de la base imponible de acuerdo al artículo 16 letra I) LIVS), como demostraremos en el siguiente cuadro (Tabla VII), utilizando los mismos resultados desarrollados en la Tabla VI.

Así utilizando los valores indicados en los párrafos siguientes tenemos:

EMPRESA DE LEASING INMOBILIARIO			
ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE		ENTREGA EN LEASING FINANCIERO	
VALOR ADQUISICIÓN	\$200.000.000	VALOR DE CESIÓN	\$200.000.000
REBAJA TERRENO (ART. 17 LIVS)	\$74.000.000	REBAJA TERRENO (ART. 17 LIVS)	\$74.000.000

		INTERESES IMPLICITOS	\$58.193.416
BASE IMPONIBLE	\$126.000.000	BASE IMPONIBLE	\$126.000.000
CRÉDITO FISCAL IVA	\$23.940.000	DÉBITO FISCAL IVA	\$23.940.000

En conclusión, salvo que la empresa de leasing genere cobros adicionales por comisiones, seguros u otros conceptos afectos a IVA, la operación de leasing financiero inmobiliario resultaría neutra desde un punto de vista impositivo, no generando mayor recaudación para el Fisco producto de este nuevo hecho gravado por las leyes N.º 20.780 y N.º 20.899.

En conclusión, si el fin de la ley N.º 20.780 era el de incrementar la recaudación para solventar las nuevas necesidades y cubrir el déficit fiscal estructural, cuestión que no se logra de manera significativa con este nuevo hecho gravado del leasing inmobiliario, y la finalidad de la ley N.º 20.899 era simplificar las reformas introducidas por la ley N.º 20.780, cuestión que evidentemente no se consigue introduciendo un hecho gravado que tiene una serie de exenciones y rebajas, y que además carece de cualquier armonía con las operaciones de igual naturaleza ya incorporadas en la misma norma (aunque fuese más por vía administrativa que por intención del legislador), no se entiende el propósito de establecer una figura como el leasing inmobiliario que no consigue ninguno de los objetivos planteados por el legislador.

En este punto volvemos sobre lo que señalábamos al iniciar este capítulo, citando a MASSONE PARODI (2016) respecto al principio de seguridad jurídica en la norma tributaria, la “previsibilidad frente a la actuación estatal exige, en lo

fundamental, la existencia de un ordenamiento claro y sencillo en el que brillen por su ausencia factores tan perturbadores como, por ejemplo, las normas de reenvío, los preceptos excesivamente minuciosos, las cláusulas derogatorias genéricas o la excesiva dispersión normativa; en resumidas cuentas, dicha seguridad se consigue mediante la utilización de una técnica jurídica depurada y adecuada que destierre de la esfera normativa cualquier viso de incoherencia, desorden, confusión u opacidad...”.

4. CASOS PRÁCTICOS DE LEASING INMOBILIARIO EN FUSIONES

Luego de efectuado en el capítulo anterior un análisis a los efectos de la actual regulación del leasing inmobiliario en la LIVS, en el contexto del tratamiento general dado a dicha institución en la misma norma y de los objetivos propuestos por las leyes N° 20780 y 20.899 al introducir una regulación específica para el leasing inmobiliario, analizaremos en la parte final de esta investigación un par de interesantes casos que se producen con el leasing inmobiliario en el caso de fusiones de sociedades y sus efectos de acuerdo a las nuevas normas en la LIVS.

Traspaso (trasmisión) al continuador de muebles, e inmuebles que formaban parte del activo fijo de la sociedad absorbida, dados en leasing a terceros (cesión de contratos)

4.1.1. Situación de hecho

Una empresa de leasing, que tiene dado en arriendo con opción de compra tanto bienes muebles como inmuebles, es absorbida por una segunda empresa de leasing que a su vez continúa con los contratos de leasing financiero pactados por la absorbida.

4.1.2. Hecho Gravado

Intentando definir que entendemos por activo fijo, el Boletín Técnico N° 33 del Colegio de Contadores de Chile, indica que "...el activo fijo está formado por

bienes tangibles que han sido adquiridos o construidos para usarlos en el giro de la empresa, durante un período considerable de tiempo y sin el propósito de venderlos...”. Así, lo que caracteriza el concepto de “activo fijo” es que se trata de un bien que se adquiere para utilizarlo en el giro de la empresa, para producir beneficios con su explotación, sin el propósito inmediato de destinarlo a la venta.

Hasta antes de la entrada en vigencia de las modificaciones legales introducidas por el Proyecto de Simplificación (ley N.º 20.899), tal como vimos, la calificación tributaria del leasing de bienes muebles e inmuebles era idéntica, considerándose como un simple arrendamiento que en el caso de los inmuebles podía resultar gravado si satisfacía alguno de los presupuestos normativos del artículo 8 g) LIVS (inmuebles con instalaciones o maquinarias), a tal punto que el SII había sido claro al indicar que en los supuestos que el arrendatario optara por ejercer la opción de compra contenida en el contrato, a dicha enajenación le eran aplicables las normas generales contenidas en los N° 1 y N° 3 del artículo 2 de la Ley de IVA, tal como lo refleja el Oficio 1428 del SII de fecha 28 de mayo del 2015, que concluye “...en general, este tipo de contrato se ha asimilado al contrato de arrendamiento y, en virtud de ello la empresa de leasing, como arrendadora, entrega al arrendatario el uso y goce de un bien por un plazo estipulado de común acuerdo, pagando este último una renta determinada por dicho uso y goce. Al final del período del arrendamiento el arrendatario tiene la opción de adquirir dicho bien, conjuntamente con el pago de la última cuota, o bien, restituirlo al arrendador si no se interesa en comprarlo...”.

Agregaba el mismo oficio citado que "...ahora bien, si el arrendatario opta por ejercer la opción de compra al final del período, indudablemente se debe entender que a dicha venta le son aplicables las normas del artículo 2º, N° 1 y 3 de la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios, ya que el bien pasó a formar parte del activo realizable del vendedor producto de una mera reclasificación de tipo contable...".

Concluía el SII en el citado Oficio señalando respecto al concepto de activo fijo que "...recordemos que el concepto de activo fijo es de carácter contable, por lo que en cualquier momento puede cambiar su destino en conformidad a la misma voluntad del contribuyente a la luz de los principios que rigen en nuestro ordenamiento jurídico y que dicen relación con la autonomía de la voluntad, pudiendo al efecto renunciar por su sola voluntad a un derecho establecido en su beneficio, con tal que mire a su interés individual y que la ley no prohíba su renuncia. En este sentido, el contribuyente arrendador al momento de estipular en el contrato de leasing la posibilidad cierta de enajenar el bien mediante el ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario al final del período, está manifestando su intención concreta de vender el activo, que en ese instante, es decir al momento de ejercer la opción de compra y producto de la mera voluntad de las partes contratantes, pasa a considerarse como parte del activo realizable del contribuyente, situación que en caso de concretarse, tendrá que ser analizada de acuerdo a las normas del artículo 2º, N° 1 y 3 de la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios...".⁵

⁵ Oficio N° 1.428 de fecha 28 de mayo 2015, del SII, disponible en:

http://www.sii.cl/normativa_legislacion/jurisprudencia_administrativa/indice_jadm.htm

En consecuencia, siguiendo al SII, desde el momento que el arrendador había estipulado en el contrato de leasing la posibilidad cierta de enajenar el bien, mediante el ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario, había manifestado su intención concreta de vender el activo, motivo por el cual, en el instante en que se ejerza dicha opción, y producto de la mera voluntad de las partes contratantes, el respectivo bien pasará a considerarse parte del activo realizable de la sociedad que traspasa el bien.

Es por ello que, ya bajo la ley N.º 20.780, atendido que al momento de la adquisición de los bienes la sociedad los destinó al arrendamiento con opción de compra, para estas operaciones en específico, la sociedad podría haber sido calificada como un vendedor habitual, motivo por el cual, al momento en que se produjera la enajenación de los bienes inmuebles, lo que ocurrirá cuando el arrendatario ejerza la opción de compra contenida en los contratos, dicha enajenación se encontraría afecta al pago del IVA.

Sin perjuicio de lo anterior, tras la modificación efectuada por la ley N.º 20.899, tal como hemos visto, se profundiza un trato diferenciado en el tratamiento tributario de los bienes muebles e inmuebles, rigiéndose los contratos de arrendamiento con opción de compra de estos últimos por la letra l) del artículo 8º LIVS, normativa que, como se señaló anteriormente, dispone que se encontrarán afectos con el IVA los contratos de arrendamiento con opción de compra celebrados por un vendedor.

Para estos efectos, y de conformidad a lo dispuesto por el SII mediante su Circular N° 13 del SII, 24 de marzo de 2016, "...de este modo, el nuevo hecho gravado especial, afecta con impuesto al valor agregado solamente a los contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles, realizados por un vendedor. Para estos efectos, la nueva ley establece una presunción de habitualidad cuando entre la adquisición o construcción del bien raíz y la fecha de celebración del contrato de arrendamiento con opción de compra transcurra un plazo igual o inferior a un año. Esta presunción es simplemente legal, por lo que admite prueba en contrario..."⁶

Además, la misma Circular aclara que la calidad de "vendedor" que debe tener quien realiza este tipo de operaciones, para que se configure este hecho gravado especial, se refiere exclusivamente a la habitualidad con que el contribuyente realiza este tipo de operaciones, que para efectos tributarios siempre han sido asimiladas a venta, razón por la cual se usó el concepto "vendedor". Ello porque independientemente que dichos contratos conduzcan o no a la transferencia de un bien inmueble, éstos siempre llevan implícito, para la parte arrendadora, la posibilidad cierta de transferir dicho bien. Por ello, la Circular concluye que se afectarán con IVA todos aquellos contratos de arriendo con opción de compra que recaigan sobre bienes corporales inmuebles realizados por personas que se dedican en forma habitual a realizar este tipo de operaciones.

⁶ Circular N° 13 de fecha 24 de marzo de 2016, página 12.

Y es en este punto donde debemos centrar el análisis en la calificación de “vendedor”. Para estos efectos, el SII mediante su Circular N° 42 del 05 de junio de 2015⁷, se remite a lo dispuesto en el N°3 del artículo 2 de la Ley de IVA, en relación con el Artículo 4º del Reglamento de la Ley de IVA, para concluir que se encuentra facultado para calificar, a su exclusivo juicio, la habitualidad en las operaciones.

Asimismo, el artículo 8 I) LIVS consagra una presunción de habitualidad en dichas operaciones, estableciendo que se presumirá en todos aquellos casos en que, entre la fecha de adquisición o construcción y la fecha de enajenación, haya transcurrido un plazo inferior a un año. Esta presunción es simplemente legal, por lo que admite prueba en contra.

Respecto a la calidad de “vendedor de quien efectúa la operación de leasing de inmuebles, se debe tener presente que, sin perjuicio que el Artículo 4º del Reglamento de la Ley de IVA, consagra una serie de presupuestos objetivos a tener en consideración al momento de determinar la habitualidad, a saber, naturaleza, cantidad y frecuencia con que el vendedor realiza las ventas, los distintos pronunciamientos emitidos por el SII no efectúan un análisis respecto a la aplicación de dichos criterios, limitándose en los distintos oficios a citar el mencionado artículo, procediendo posteriormente a señalar si el contribuyente, en atención a sus antecedentes específicos, debe o no ser calificado un vendedor habitual.⁸

⁷ Disponible en: <http://www.sii.cl/documentos/circulares/2015/circu42.pdf>.

⁸ A modo de ejemplo, se pueden citar los Oficios N° 1783 de 08 de julio de 1998; Oficio N° 3105, de 08 de agosto de 2000; Oficio N° 4333 del 05 de noviembre de 2001; y Oficio N° 1300 de 04 de agosto de 2010; entre otros, todos disponibles en:

http://www.sii.cl/normativa_legislacion/jurisprudencia_administrativa/indice_jadm.htm.

Finalmente, se deberá tener presente que en supuesto que en la adquisición de los bienes inmuebles no se haya soportado IVA, aún cuando se acredite que los bienes raíces fueron adquiridos con la intención de celebrar respecto de ellos contratos de arrendamiento con opción de compra, la operación se encontraría exenta del IVA, por aplicación de lo dispuesto en el N° 11 de la letra E del artículo 12 de la LIVS.⁹

Siguiendo con la situación de hecho planteada, respecto de los bienes muebles, la situación no varía, pues al momento de estipular en el contrato de leasing la posibilidad cierta de enajenar el bien mediante el ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario al final del período, está manifestando su intención concreta de vender el activo, que en ese instante, es decir al momento de ejercer la opción de compra y producto de la mera voluntad de las partes contratantes, pasa a considerarse como parte del activo realizable del contribuyente, situación que en caso de concretarse, tendrá que ser analizada de acuerdo a las normas del artículo 2°, N° 1 y 3 de la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios.¹⁰, no existiendo, además, para el caso de los bienes muebles la exención contemplada para los bienes inmuebles en el artículo 12 E N.º 11 LIVS.

⁹ Artículo 12°- Estarán exentos del impuesto establecido en este Título:

E.- Las siguientes remuneraciones y servicios:

11) El arrendamiento de inmuebles, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) del artículo 8°y los contratos de arriendo con opción de compra de bienes corporales inmuebles, 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;

¹⁰ En su Oficio N.º 360 de 2007, el SII que sostiene que: "...En el evento que la enajenación se produzca como consecuencia del ejercicio de una opción de compra, se debe entender que en el período tributario en que se produce la venta el bien pasó a formar parte del activo realizable del vendedor, por lo que es menester aplicar las normas generales respecto de la venta de bienes

4.1.3. Base Imponible

Respecto de la base imponible, tal como analizamos, también podemos apreciar que existe un tratamiento diferenciado entre bienes muebles e inmuebles.

Para el caso de los bienes inmuebles respecto de los cuales se habían celebrado contratos de arrendamiento con opción de compra, cuya enajenación se produzca con motivo del ejercicio de la opción por parte de los arrendatarios, para efectos de dilucidar la normativa aplicable al momento de determinar la base imponible del impuesto, se deberá distinguir si al momento de su adquisición, la respectiva operación estuvo o no afecta al pago del IVA.

En el supuesto afirmativo, esto es, que al momento de la adquisición de los respectivos bienes la sociedad haya soportado el IVA, la determinación de la base imponible en la operación se regirá por lo dispuesto en los artículo 16 letra i) y 17 de la Ley de IVA.

En caso contrario, esto es, que no se haya soportado IVA en la adquisición de los bienes, y siempre que se logre acreditar que los bienes fueron adquiridos con el objeto de celebrar respecto de ellos contratos de arrendamiento con opción de compra, podrá ser aplicable la exención contenida en el N° 11 de la Letra E) del artículo 12 de la Ley de IVA, motivo por el cual la enajenación de los bienes inmuebles se encontraría exenta de IVA.

corporales muebles contenidas en el artículo 2° N° 1 y 3 del D.L. 825...". Disponible en: http://www.sii.cl/normativa_legislacion/jurisprudencia_administrativa/indice_jadm.htm,

En el caso de los bienes muebles, por el contrario, considerando además que no resultan relevantes para determinar la existencia del hecho gravado la habitualidad ni el derecho a crédito fiscal que haya tenido la empresa, la base imponible estará constituida, tal como desarrollamos en capítulo anterior, por el monto total de las cuotas y opción de compra, sin ninguna clase de rebajas o deducciones.

4.1.4. Conclusión

En el caso planteado la absorbente, estaría exenta de IVA por los contratos de leasing financiero de inmuebles que celebre, por aplicación del artículo 12 E N° 11 LIVS. En cuanto a los muebles estaría gravada, por el monto total de las cuotas, incluida la opción de compra, por aplicación del artículo 8 letra g) de la misma norma.

En el siguiente cuadro (Tabla VIII) podemos apreciar el efecto de la diferencia de tratamiento dados por el legislador a esta operación, desarrollados en el capítulo previo, y como afectan a la empresa de leasing:

EMPRESA DE LEASING ABSORBENTE		
BIENES	MUEBLES	INMUEBLES
HECHO GRAVADO	Art. 8 letra g) LIVS	Art. 8 letra l) LIVS
AFECTA A IVA	Sí	Exenta, Art. 12 letra E N° 11 LIVS
BASE IMPONIBLE	Monto total de las cuotas y opción de compra, incluyendo intereses	\$0

Además, el resultado de la aplicación de las normas antes mencionada genera el efecto no deseado de dar origen a la proporcionalidad de los créditos de utilización común en la empresa de leasing, por la existencia de ingresos exentos y afectos a IVA.

4.2. Traspaso (transmisión) de bienes muebles e inmuebles que forman parte del activo fijo de la sociedad absorbida, que no es empresa de leasing, a la absorbente empresa de leasing, con la intención de ser entregados en arrendamiento

4.2.1. Situación de hecho

En este segundo caso estamos frente a una sociedad que no es vendedora ni tiene por giro operaciones de leasing, que tiene en su activo fijo bienes muebles e inmuebles, que resulta absorbida por una empresa de leasing que procede a entregar esos bienes en leasing financiero.

4.2.2. Hecho Gravado

En este caso, los bienes del activo fijo de la sociedad absorbida fueron adquiridos por ésta con el objeto de destinarlos a su propio giro, siendo claro que el ánimo que guió al contribuyente al momento de su adquisición no fue su posterior venta o entrega en arrendamiento con opción de compra a terceros. Por ello en un principio, y mirando solo la calidad de bienes inmuebles que forman parte del activo fijo de la sociedad absorbida, la enajenación de estos bienes no daría lugar a la configuración del hecho gravado básico de venta, no encontrándose por tanto la operación afecta al pago de IVA.

Lo anterior, sin perjuicio de resultar gravada igualmente por el hecho gravado especial del artículo 8 letra m) de la Ley de IVA, en caso que la absorbida los enajenare.¹¹

Efectuada la prevención, en el caso en comento es preciso señalar que la incorporación de bienes inmuebles al patrimonio de la sociedad absorbente se produce como resultado de un proceso de fusión, adquisición que no se encuentra afecta al pago del IVA, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 8º de la Ley de IVA.¹²

Conforme lo anterior, atendido que el propietario actual de los bienes inmuebles es la sociedad absorbente, es irrelevante para estos efectos si, al momento de su adquisición, la absorbida tuvo o no derecho a crédito fiscal, por cuanto la adquisición de los bienes para su actual propietario se produjo con motivo de la fusión, operación que, como se señaló anteriormente, no se encuentra afecta al pago del IVA.

¹¹ Artículo 8º letra m) de la Ley de IVA: El impuesto de este Título afecta a las ventas y servicios. Para estos efectos serán consideradas también como ventas y servicios según corresponda: m) La venta de bienes corporales muebles e inmuebles que formen parte del activo inmovilizado de la empresa, siempre que, por estar sujeto a las normas de este título, el contribuyente haya tenido derecho a crédito fiscal por su adquisición, importación, fabricación o construcción.

No obstante lo dispuesto en el párrafo precedente, no se considerará, para los efectos del presente artículo, la venta de bienes corporales muebles que formen parte del activo inmovilizado de la empresa, efectuada después de transcurrido un plazo de treinta y seis meses contado desde su adquisición, importación, fabricación o término de construcción, según proceda, siempre que dicha venta haya sido efectuada por o a un contribuyente acogido a lo dispuesto en el artículo 14 ter de la ley sobre Impuesto a la Renta, a la fecha de dicha venta.

¹² Mediante la Circular N° 124 de 7 de octubre de 1975, el SII se pronunció expresamente señalando que no existe hecho gravado en las reorganizaciones empresariales, incluyéndose dentro de éstas, la fusión y absorción de sociedades. Disponible en:

<http://www.sii.cl/documentos/circulares/1975/circu124b.htm>

No obstante ello, debemos tener presente que el hecho que los respectivos bienes hayan sido adquiridos con motivo de un proceso de fusión no obstaría, en opinión del SII, a la posibilidad que calificara al absorbente al momento de otorgar dichos bienes en arrendamiento con opción de compra como un vendedor habitual.

Así se ha pronunciado el organismo fiscalizador, quien mediante el Oficio N° 1844 de 24 de junio de 2016¹³, en el cual señaló: “... con relación a los criterios que requiere confirmar y teniendo presente la normativa señalada previamente, es posible concluir que si la transferencia de todos o parte de los bienes raíces adquiridos, con ocasión de la fusión con BBBB Limitada, se produce antes de transcurrido un año, contado desde la fecha de adquisición, sería aplicable a su respecto la presunción de habitualidad establecida en el N° 3 del artículo 2 del D.L. N° 825, para los casos en que, entre la adquisición o construcción de un bien raíz y su enajenación transcurre un plazo igual o inferior a un año, presunción legal que admite por tanto prueba en contrario...”.

Agrega el mismo oficio citado que “...Ahora, si la venta de los inmuebles se produce después de un año de ocurrida su adquisición el N° 3 del artículo 2 del D.L. N° 825, en su párrafo final, establece que podrá ser considerada habitual, la transferencia de inmuebles efectuadas por contribuyentes con giro inmobiliario efectivo, por lo que, en el evento de que este Servicio, haciendo uso de la facultad que esta misma norma le confiere, calificara de habitual la operación consultada,

¹³ Oficio N° 1.844, de 24 de junio de 2016, del SII, disponible en:

http://www.sii.cl/normativa_legislacion/jurisprudencia_administrativa/indice_jadm.htm

corresponderá al contribuyente probar que no se da a su respecto dicha circunstancia...”

El N° 3 del artículo 2 de la Ley de IVA contempla una presunción simplemente legal de habitualidad en la enajenación de bienes raíces, siendo aplicable las normas de habitualidad ya tratadas. Para estos efectos, según lo dispuesto por el SII mediante Circular N° 42 del 05 de junio de 2015, se entenderá por fecha de adquisición o enajenación aquella en que los inmuebles sean inscritos en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Al tratarse de una presunción simplemente legal, el contribuyente se encuentra facultado para acreditar que no cumple los supuestos contenidos en la norma legal para calificar como vendedor.

Tanto la jurisprudencia como el SII se han pronunciado con anterioridad señalando que, en el caso de las fusiones, el título y modo por el cual la sociedad absorbente adquiere la titularidad de los bienes propiedad de la sociedad absorbida es la Ley.

En ese sentido se ha pronunciado la Corte de Apelaciones de Antofagasta, al fallar con fecha 24 de agosto de 2012 un recurso de apelación, concluyendo que “... Otro asunto de suma relevancia sobre el particular, se encuentra en determinar el modo de adquirir el dominio y la titularidad que se tiene sobre los activos y/o pasivos que se encontraban dentro del patrimonio de la sociedad absorbida al momento de verificarse la fusión impropia. A este respecto el Servicio de Impuestos Internos y la doctrina (Hernández Adasme, Ricardo, “Fusión, Transformación y

división de sociedades anónimas, Efectos Tributarios”, 2000, Santiago, Editorial Ediciones Jurídicas, 53.) han sostenido que el título y el modo de adquirir es la Ley y no una convención...”.¹⁴

En consecuencia, la transmisión del dominio de los bienes inmuebles propiedad de la sociedad absorbente se verificará al momento de la fusión, momento en el cual se cumplieron todos los presupuestos acordados por las partes para la materialización de la fusión, y no al momento de la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de propiedad del conservador de bienes raíces.

Así lo ha entendido también el SII, habiéndose pronunciado en el siguiente sentido: “...Al respecto es necesario precisar, que la inscripción del título en el Registro del Conservador es la única manera de efectuar la tradición del dominio sobre un inmueble y reviste respecto de este particular modo de adquirir el carácter de formalidad necesaria para que tenga valor, es decir, constituye la solemnidad de la tradición. Pero tratándose de otros modos de adquirir, como la prescripción, la sucesión por causa de muerte y la ley, la inscripción de los bienes raíces no tiene la función de perfeccionar el respectivo modo de adquirir...”.

Agrega el mismo oficio que “...Así por ejemplo, lo han precisado los autores Alessandri, Somarriva y Vodanovic que sobre el particular señalan que "la inscripción no sirve para que el prescribiente adquiera el dominio, puesto que ya lo tiene adquirido por prescripción; la inscripción se exige con un triple objeto: 1) para

¹⁴ Ilma. Corte de Apelaciones de Antofagasta, Rol N° 5-2012, “*Sociedad Inversiones Tricobi Limitada con Servicio de Impuestos Internos*”, de 24 de agosto de 2012, disponible en:

<http://www.pjud.cl/consulta-unificada-de-causas>.

colocar el inmueble bajo el régimen de la propiedad inscrita; 2) para mantener la historia de la propiedad raíz; y 3) para que la sentencia judicial produzca efectos contra terceros ("Tratado de los derechos reales", Edición 1993)...", finalizando "...De manera que, de la misma forma que en la prescripción y en la sucesión por causa de muerte, cuando es la ley el modo de adquirir en virtud del cual se traspasa el dominio, la inscripción no es solemnidad para que sea válida la transferencia de dominio, sino que, como en aquellas, sólo tiene por finalidad dar publicidad y conservar la historia de la propiedad del inmueble...".¹⁵

Por ello, en los casos de fusiones el modo por el cual la sociedad absorbente adquiere el dominio de los bienes propiedad de la sociedad absorbida es la ley, por lo que la inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces no tiene por finalidad perfeccionar la tradición, sino que cumple objetivos diversos de publicidad, entendiéndose, en consecuencia, que la sociedad absorbente se hace dueña de los bienes desde la fecha de la escritura pública de fusión.

No obstante lo anterior, en el caso del leasing financiero de inmuebles, por aplicación del artículo 12 E N° 11 tantas veces visto, tanto las cuotas como la opción de compra pactadas por la empresa de leasing se encuentran nuevamente exentas, al no haberse recargado IVA en la adquisición efectuada con motivo de la fusión.

¹⁵ Oficio N° 1083, del 03 de abril del 2000.

En cambio, respecto de los muebles aplica el hecho gravado de la establecido por el artículo 8° letra g) del D.L. N.º 825, quedando gravadas tanto las cuotas de arrendamiento como la opción de venta.

4.2.3. Base Imponible

Tal como se señaló, en los casos de reorganización empresarial, incluidas dentro de éstas la fusión y absorción de sociedades no existe hecho gravado con IVA, motivo por el cual en la adquisición de los bienes por parte de la absorbente, no se soportó el referido impuesto, configurándose por tanto todos los supuestos para dar lugar aplicación al artículo 12 E N.º 11 LIVS, esto es, que se trate de la venta de bienes corporales inmuebles que en su adquisición no se haya soportado el IVA.

Adicionalmente hay que tener presente que los créditos fiscales a que pudo haber tenido derecho la absorbida en la adquisición de los inmuebles no se traspasan a la absorbente, ratificando la conclusión expuesta en estos párrafos.

Por ello tanto las cuotas de leasing como la opción de compra quedan nuevamente exentas de IVA, por aplicación del artículo 12 letra E N.º 11 LIVS.

En cambio, respecto de los muebles, tanto las cuotas de leasing como la opción de compra resultan gravadas, por su monto total sin deducción o rebaja alguna, por aplicación del artículo 8 letra g) LIVS.

4.2.4. Conclusión

En el caso planteado la absorbente, estaría exenta de IVA por las cuotas y opción de compra pactadas en los contratos de leasing financiero de inmuebles que celebre, por aplicación del artículo 12 E N° 11 LIVS

En cuanto a los muebles, estaría gravada por el monto total de las cuotas, incluida la opción de compra, por aplicación del artículo 8 letra g) de la misma norma, sin derecho a deducción o rebaja en la base imponible.

En el siguiente cuadro (Tabla IX) podemos apreciar el efecto de la diferencia de tratamiento dados por el legislador a esta operación, desarrollados en el capítulo previo, y como afectan a la empresa de leasing:

EMPRESA DE LEASING ABSORBENTE		
BIENES	MUEBLES	INMUEBLES
HECHO GRAVADO	Art. 8 letra g) LIVS	Art. 8 letra l) LIVS
AFECTA A IVA	Sí	Exenta, Art. 12 letra E N° 11 LIVS
BASE IMPONIBLE	Monto total de las cuotas y opción de compra, incluyendo intereses	\$0

Además, el resultado de la aplicación de las normas antes mencionada genera el efecto no deseado de dar origen a la proporcionalidad de los créditos de utilización común en la empresa de leasing, por la existencia de ingresos exentos y afectos a IVA.

5. CONCLUSIONES

Con fecha 1º de enero de 2016, entraron en vigor una serie de modificaciones introducidas al D.L. N.º 825, LIVS, por la ley N.º 20.780, publicada en el D.O. de 29.09.2014, modificada posteriormente por la ley N.º 20.899 de fecha 08.02.2016, las cuales junto con ampliar el hecho gravado básico venta, para incluir aquellas ventas de bienes inmuebles realizadas por contribuyentes considerados “vendedores habituales”, introdujeron un nuevo hecho gravado en su artículo 8 letra l), constituido por los contratos de arriendo con opción de compra que recayeren sobre bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor.

Con ello se incorporó como hecho gravado con IVA a los contratos de leasing financieros que tuviesen como objeto a un inmueble por adherencia. Las mismas normas introdujeron modificaciones en el artículo 12 letra E) N.º 11 del mismo cuerpo para eximir de IVA a aquellos leasings financieros sobre inmuebles en los cuales el empresario de leasing no hubiese soportado IVA al momento de su adquisición

Asimismo, una nueva letra i) al artículo 16 estableció la forma de determinar la base imponible para estas operaciones, para lo cual, del valor de cada cuota incluida en el contrato debe rebajarse la parte que corresponda a la utilidad o interés comprendido en la operación.

Finalmente el artículo 17 de la LIVS estableció la rebaja proporcional del valor de adquisición terreno en los contratos de leasing financiero de inmuebles, de acuerdo con los parámetros que la misma norma señala.

Con las modificaciones antes mencionadas, se reconoce a la operación de leasing financiero sobre inmuebles, para efectos de IVA, la naturaleza de una operación financiera en la cual existe implícita o explícitamente una tasa de interés asociada al financiamiento que el empresario de leasing entrega al usuario, la cual no forma parte de la base imponible afecta al impuesto.

Las modificaciones anteriores no hicieron alteración alguna en la situación existente para el leasing financiero de muebles, los cuales por interpretaciones administrativas del SII continuaron dentro del hecho especial gravado en la letra g) del artículo 8º, correspondiente entre otros, al arrendamiento o cualquiera otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles.

En virtud de dicha norma, estos contratos quedan afectos como un arrendamiento más a IVA, siendo su base imponible para estos efectos la totalidad de los pagos efectuados por cuotas de leasing y opción de compra, sin derecho a deducción alguna, sin considerar la naturaleza intrínseca de operación de financiamiento presente en el leasing, en el cual existe una tasa de interés explícita o implícita que constituye la remuneración del empresario.

Lo anterior afecta la seguridad jurídica que la ley tributaria debiese entregar al consagrar los hechos gravados y sus elementos, dando certeza a los

administrados respecto a la tributación esperable frente a sus conductas económicas, evitando decisiones arbitrarias del legislador.

Esa seguridad no se entrega por una norma que, como analizamos en nuestra investigación, ha sufrido sucesivas modificaciones parciales en su texto, sin conexión entre sí, lo que impide vislumbrar un sentido u objetivo final más allá de una sucesión de hechos gravados que en más de una ocasión, reciben tratamientos tributarios contradictorios o introducen distorsiones en hechos con un mismo contenido económico y jurídico.

Los mismos objetivos planteados por las ley N° 20.780 de 2014, de obtener mayor recaudación fiscal para financiar nuevos gastos en educación y cubrir el déficit fiscal estructural de nuestra economía, y por la N° 20.899 de 2016, de dar más certeza a los administrados mediante la simplificación de las normas de la reforma tributaria de 2014, como se demuestra en el tercer capítulo de esta investigación, no se alcanzan con la regulación dada por dichas normas al leasing financiero, las cuales sólo complejizan el tratamiento dado a la institución, sin obtener un efecto significativo por la vía de recaudación.

Así, del estudio efectuado se ha podido observar que, si bien las modificaciones que inspiraron al legislador para promulgar y publicar la Ley N° 20.899 tenían por finalidad simplificar el cumplimiento de sus obligaciones, el análisis de las normas citadas refleja que lo que hoy plantea el legislador es una falta de uniformidad en el tratamiento tributario en materia de leasing, dependiendo

del tipo de bien sobre el que recae, que vuelve aún más compleja la aplicación de las normas.

El leasing, a nuestro juicio, debe ser mirado en nuestro sistema tributario como una operación de financiamiento de la empresa, que permite obtener el uso y el goce de un bien de capital o de consumo, independiente que estemos frente a un mueble o inmueble, criterio que poco a poco ha ido siendo recogida por nuestros tribunales, entendiendo que al leasing como un negocio jurídico financiero, atípico y complejo.

Finalmente, en ambos casos desarrollados en el capítulo 4. pudo observarse la problemática que se produce en las fusiones en que participa como absorbente una empresa de leasing que adquiere bienes muebles e inmuebles, en los cuales posteriormente una operación estará siempre afecta al IVA, en el caso de los muebles, mientras que, por la exención incorporada en el artículo 12 E N° 11 LIVA por el proyecto de simplificación de la ley N.º 20.899, la misma operación de leasing respecto de un bien inmueble quedará exenta, determinando efectos tributarios completamente distintos para operaciones de igual naturaleza y obligando en definitiva a las empresas de leasing que efectúan ambas operaciones a determinar la proporcionalidad del IVA por sus créditos de utilización común.

Lo anterior acarrea inseguridad jurídica, reflejando decisiones arbitrarias del legislador para enfrentar una misma operación.

6. BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

- ARAYA SCHNAKE, Gabriel, 2007, *Hechos Gravados*, Editorial Lexis Nexis, Santiago.
- ARAYA SCHNAKE, Gabriel, 2003, *Exenciones y Hechos No Gravados*, Editorial Lexis Nexis, Santiago.
- CARMONA GALLO, Carlos, 1979, *Leasing financiero*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago.
- CARVALLO HERREDA, Sergio, 1967, *Fundamentos Económicos de la Legislación Tributaria Chilena*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago.
- COILLOT, Jacques, 1974, *El leasing*, Editorial Mapfre S.A., traducción de Tomás Pérez Ruiz. Segunda Edición, Madrid.
- EMILFORK SOTO, Elisabeth, 1999, *Impuesto al Valor Agregado (El Crédito Fiscal y Otros Estudios)*, Editorial Congreso, Santiago
- GÓMEZ ACUÑA, JOSÉ, 2001, *Impuesto a las Ventas y Servicios*, Editorial Jurídica Conosur, Santiago.
- GONZÁLEZ, Eusebio; LEJEUNE, Ernesto; 2000, *Derecho tributario I*, Plaza Universitaria Ediciones, Salamanca.

- LEYVA SAAVEDRA, José, 1995, *El contrato de Leasing*, 1° Edición, Editora Jurídica Grijley E.I.R.L., Lima.
- MASSONE PARODI, Pedro, 2016, *Principios de Derecho Tributario, Tomo I Aspectos Generales*, Editorial Thomson Reuters La Ley, Santiago.
- ORTUZAR SOLAR., Antonio, 1990, *El Contrato de Leasing*, Editorial jurídica de Chile, Santiago.
- PACHECO G., Máximo, 1990, *Teoría del Derecho*, Editorial jurídica de Chile, Santiago.
- PINTO PERRY, G.R., 2013, *Impuesto al Valor Agregado en Chile*, Legal Publishing Chile, Santiago.
- PUELMA ACCORSI, Álvaro, 1999, *Contratación Comercial Moderna*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago.
- RAMOS A., Ramon; TORRES S., Gabriel, 2001, *Tratamiento Tributario del Leasing*, Manual de Contabilidad y Auditoría, Editorial Jurídica Conosur.
- SANDOVAL LÓPEZ, Ricardo, 2003, *Contratos Mercantiles*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, Tomo II.
- SANDOVAL LÓPEZ, Ricardo, 2009, *Nuevas Operaciones Mercantiles*, Editorial Legal Publishing, Santiago.
- UGALDE PRIETO, Rodrigo, *El Crédito Fiscal en el I.V.A.*, 1989, Editorial Jurídica Ediar – Conosur, Santiago.

REVISTAS

- ASOCIACION DE FISCALIZADORES DE IMPUESTOS INTERNOS, 1991, *Contratos de Arrendamiento con Opción de Compra. Leasing*, Manual de Consultas Tributarias, Santiago, N° 160, pp. 5 y ss.
- CONTRERAS, Evelyn, 2011, Aspectos Tributarios del *Leasing*, Manual de Consultas Tributarias, Editorial Thomson Reuters, Santiago, N.º 408 pp. 31 y ss.
- DE LA CUESTA RUTE, José María, 1970, *Reflexiones en torno al leasing*, Revista de derecho Mercantil N.º 118, Madrid, pp.533 – 619.
- ORTUZAR A., Antonio, *El Contrato de Leasing*, Colegio de abogados, Charlas, agosto 1993, Santiago.
- RODRÍGUEZ QUIRÓS, Ambrosio, 1992, *Formas de contratación moderna*, Revista de la Asociación de Notarios y Conservadores de Chile, N.º 4, Santiago, pp.154 y ss.
- SANDOVAL LÓPEZ, Ricardo, 2005, *Operación de Leasing*, Revista Contabilidad y Auditoría, Lexis Nexis, N° 163, Santiago, pp.137 y ss.
- TORRES SALAZAR, Gabriel, 2003, *Contabilidad de Operaciones de Leasing*, Revista Contabilidad y Auditoría, Lexis Nexis, Santiago, N.º 134, pp. 27 y ss.
- TORRES SALAZAR, Gabriel, 2003, *Tratamiento Tributario del Leasing*, Revista Contabilidad y Auditoría, Lexis Nexis, Santiago, N.º 135, pp. 25 y ss.

- VARELA MORGAN, Raúl, 1988, *Efectos que produce la quiebra del concedente o del usuario en un leasing financiero de bienes muebles*, Revista de Derecho y Jurisprudencia, Tomo LXXXV, N.º 3, Santiago. pp.147 y ss.

TESIS

- CAMPOS CARO, Javier, *De la operación de leasing financiero, de su naturaleza jurídica y de la evolución que ha experimentado el criterio de la jurisprudencia nacional, en cuanto a su calificación, entre los años 2000-2012*, Memoria de Prueba para optar al título de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de Chile, Santiago, 2013.

PUBLICACIONES ELECTRÓNICAS

- ESCALONA CABA, Esteban, 2017, *Base imponible afecta a IVA en la venta de inmuebles: Efectos de la reforma tributaria*, Centro de Estudios Tributarios Universidad de Chile, en:

<http://www.revistaestudiostributarios.uchile.cl/index.php/RET/article/viewFile/44618/46638>

- PARRA VERGARA, Álvaro, 2013, *El financiamiento no crediticio de las empresas*, disponible en <https://www.u-cursos.cl/derecho/>
- Historia de la Ley N.º 20.780, *Reforma Tributaria que modifica el Sistema de Tributación de la Renta e introduce diversos ajustes en el Sistema Tributario*, disponible en: <http://www.bcn.cl/historiadelaley/nc/historia-de-la-ley/4406/>

OTRAS NORMAS

- BOLETÍN TÉCNICO N.º 22, de 11 de enero de 1983, Colegio de Contadores de Chile A.G.
- CIRCULAR N.º 2.392, de 9 de septiembre de 1988, Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.
- CIRCULAR N.º 124, de 7 de octubre de 1975, SII, que imparte instrucciones respecto a la tributación de los aportes de bienes corporales muebles en Decreto Ley sobre impuesto a la Ventas y Servicios.
- CIRCULAR N.º 53, de 29 de agosto de 1997, SII, que imparte instrucciones sobre modificación introducida al artículo 15 del D.F.L. N.º 2, de 1959, sobre plan habitacional, por el artículo 18 de la ley N.º 19.506, de 1997.
- CIRCULAR N.º 42, de 05 de junio de 2015, SII, que imparte instrucciones sobre las modificaciones introducidas por la Ley N.º 20.780, de 29 de septiembre de 2014, a los artículos 2º, 8º, 9º, 12º letra F, 16º letras D y G, 18º, 19º, y 23º N.º 6 del D.L. N.º 825, de 1974, y normas transitorias respectivas, relacionadas con la inclusión en la normativa tributaria sobre el Impuesto al Valor Agregado de la venta de inmuebles efectuada por vendedores habituales. CIRCULAR N.º 13, de 24 de marzo de 2016, SII, que imparte instrucciones sobre las modificaciones introducidas por la ley N.º 20.899, que simplifica el sistema de tributación a la renta y perfecciona otras disposiciones legales tributarias, en lo que dice relación con el D.L. N.º 825 sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, Ley 20.780 y Art. 21º, del D.L. N.º 910, sobre crédito especial de empresas constructoras.

- Norma de Información Contable – Chile , NICCH N.º 17, sobre arrendamientos, de 31 de diciembre de 2011, Colegio de Contadores de Chile A.G.

JURISPRUDENCIA

- Excma. Corte Suprema, Rol N.º 366-99, “*Sociedad Administradora Santa Cruz con Intangibles Santa Cruz, Bice Leasing S.A., Banestado Leasing S.A.*”, de 21 de marzo de 2000.
- Ilma. Corte de Apelaciones de Santiago, Rol N.º 5068-02, “*Santander Leasing S.A., Materiales Morales S.A. con Morales Blacchowsky y Blacchowsky Wichmann*”, de 4 de enero de 2007, en Gaceta Jurídica Nº 319, pp.176 y ss.
- Ilma. Corte de Apelaciones de Santiago, Rol N.º 7285-02, “*Banco de Chile con Carrasco Toledo*”, de 8 de noviembre de 2006, en Gaceta Jurídica N.º 317, pp.197 y ss.
- Ilma. Corte de Apelaciones de Antofagasta, Rol Nº 5-2012, “*Sociedad Inversiones Tricobi Limitada con Servicio de Impuestos Internos*”, de 24 de agosto de 2012.