



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

Parte I

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

**Alumno: Laura Zamora Astudillo
Profesor Guía: Christian Delcorto**

Santiago, Septiembre 2017

TABLA DE CONTENIDOS

<u>CAPÍTULO</u>	<u>PÁGINA</u>
1. INTRODUCCIÓN	1
2. MARCO GENERAL DEL LEASING	6
2.1. Antecedentes históricos	6
2.2. Descripción general de la operación de leasing financiero	8
2.3. Conceptos para la operación de leasing	10
2.4. Naturaleza jurídica del leasing	12
2.4.1. Teoría del Contrato de Arrendamiento	13
2.4.2. Teoría de la Compraventa	15
2.4.3. Teoría del contrato de mutuo de dinero	15
2.4.4. Operación de financiamiento, que tiene la naturaleza jurídica de un negocio atípico, complejo	16
2.5. Clasificaciones de la Operación de Leasing	17
2.5.1. Leasing Operativo y Financiero	17
2.5.2. Leasing Mobiliario e Inmobiliario	18
2.5.3. Leasing Directo e Indirecto	19
2.6. Efectos jurídicos y contabilización del leasing	20

TABLA DE CONTENIDOS (continuación)

<u>CAPÍTULO</u>	<u>PÁGINA</u>
2.6.1. Respecto a la empresa de leasing	20
2.6.2. Respecto al usuario	22
2.7. Tratamiento del leasing financiero bajo NIIF (IFRS)	23
2.8. Aspectos tributarios de la operación de leasing antes de las modificaciones introducidas por las leyes N.º 20.780 y N.º 20.899	25
2.8.1. El leasing y la Ley sobre Impuesto a la Renta	26
2.8.2. Ley de Impuesto al Valor Agregado (D.L. N° 825) y el leasing	28
3. MODIFICACIONES AL LEASING CON LA REFORMA	32
3.1. La seguridad jurídica como valor de la norma tributaria	33
3.2. Historia fidedigna de las modificaciones al leasing por las leyes N.º 20.780 y N.º 20.899.....	36
3.3. Comparación del leasing financiero luego de la Reforma	45
4. CASOS PRÁCTICOS DE LEASING INMOBILIARIO EN FUSIONES	58
4.1. Traspaso (transmisión) al continuador de muebles, e inmuebles que formaban parte del activo fijo de la sociedad absorbida, dados en leasing a terceros (cesión de contratos)	58
4.1.1. Situación de hecho.....	58

4.1.2. Hecho Gravado	58
4.1.3. Base Imponible	64
4.1.4. Conclusión	66
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	67
4.2.1. Situación de hecho.....	67
4.2.2. Hecho Gravado	67
4.2.3. Base Imponible	73
4.2.4. Conclusión	74
5. CONCLUSIONES	75
6. BIBLIOGRAFIA	79

LISTA DE TABLAS

<u>TABLA</u>	<u>PÁGINA</u>
I. Cuadro de normas leasing de muebles e inmuebles	46
<hr/>	
II. Cuadro de efectos leasing de muebles e inmuebles	46
<hr/>	
III. Tabla de desarrollo de leasing mobiliario	50
<hr/>	
IV. Cuadro resumen leasing mobiliario	51
<hr/>	
V. Tabla de desarrollo de leasing inmobiliario	52
<hr/>	
VI Cuadro resumen leasing inmobiliario	54
<hr/>	
VII Cuadro resumen empresa de leasing inmobiliario	55
<hr/>	
VIII. Cuadro primer caso práctico empresa de leasing absorbente	66
<hr/>	
XI. Cuadro segundo caso práctico empresa de leasing absorbente	66
<hr/>	

ABREVIATURAS

LIVS:	Ley sobre Impuesto al valor agregado
LIR:	Ley sobre Impuesto a la Renta
IVA:	Impuesto al Valor Agregado
D.L.:	Decreto Ley
Art.:	Artículo
EE. UU.:	Estados Unidos
SBIF:	Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras
Excma. C.S.:	Excelentísima Corte Suprema
Ilma. C.A.:	Ilustrísima Corte de Apelaciones
SII:	Servicio de Impuestos Internos
NIIF:	Normas internacionales de información financiera
IFRS:	<i>International Financial Reporting Standards</i>
NICCH:	Norma de información contable chilena

RESUMEN EJECUTIVO

Las leyes N° 20.780, de 29 de septiembre de 2014, y N° 20.899, de 8 de febrero de 2016, incorporaron una serie de modificaciones a la LIVS, entre otras, para ampliar el hecho gravado básico venta a las enajenaciones de los bienes inmuebles realizadas por un vendedor.

Esas mismas normas introdujeron un nuevo hecho gravado con IVA en su artículo 8 letra I), constituido por los contratos de arriendo con opción de compra que recayeren sobre bienes corporales inmuebles realizados por un vendedor, incluyendo con ello a las operaciones de leasing financieros de inmuebles por adherencia. Asimismo, modificaron la exención establecida para los arriendos de inmuebles en el artículo 12 letra E) N° 11 de la LIVS, e incorporaron una nueva letra i) al artículo 16, para regular la forma de terminar la base imponible en estas operaciones. Finalmente, en el artículo 17 se estableció la rebaja proporcional de esa base imponible del valor de adquisición del terreno, de acuerdo con los criterios que la norma entrega.

Con las modificaciones antes mencionadas, se reconoce a la operación de leasing financiero sobre inmuebles, al menos para efectos de su tratamiento por la LIVS, la naturaleza de un servicio financiero en el cual existe implícita o explícitamente una tasa de interés, asociada al financiamiento del bien cedido en uso y goce por el empresario de leasing, la cual no forma parte de la base imponible afecta al impuesto sobre las ventas y servicios.

RESUMEN EJECUTIVO (continuación)

No obstante, esa forma de entender el contrato de leasing como una alternativa más de financiamiento para las empresas que requieren adquirir bienes de capital queda restringida en la la LIVS exclusivamente a los inmuebles, sin extenderla a los contratos de igual naturaleza recaídos sobre bienes muebles, los cuales continúan gravándose como un simple arrendamiento.

Es por ello que el objetivo de este trabajo es abordar de manera crítica estas últimas modificaciones realizadas por el legislador a la regulación tributaria del leasing financiero en la ley de IVA, con especial énfasis en la falta de armonía que fruto de esas modificaciones se produce en el tratamiento existente de la misma operación, dependiendo si recae sobre bienes muebles o inmuebles, las cuales si bien tienen explicación en razones históricas y en las sucesivas modificaciones que ha sufrido el texto de la LIVS, no parecen justificar mantener ese tratamiento diferenciado frente a operaciones de igual naturaleza, pues generan distorsiones en la norma que afectan su certeza jurídica.

1. INTRODUCCIÓN

Con fecha 1º de enero de 2016, entraron en vigor una serie de modificaciones introducidas al D.L. N° 825, LIVS, incorporadas por la ley N° 20.780, publicada en el D.O. de 29.09.2014, modificada posteriormente por la ley N° 20.899 de fecha 08.02.2016, las cuales tuvieron como principal finalidad ampliar el hecho gravado básico venta, incluyendo dentro de este último concepto todas aquellas ventas de bienes inmuebles realizadas por contribuyentes considerados “vendedores habituales”.

Además, se modificaron hechos gravados especiales, como el consagrado en el artículo 8 letra m) de la Ley de IVA, incorporando la venta de bienes corporales inmuebles que formaran parte del activo inmovilizado de la empresa enajenante, concurriendo los demás requisitos contemplados en dicha normativa.

En lo que interesa al objeto de esta investigación, la misma ley N° 20.780, modificada por la ley N° 20.899 introdujo un nuevo hecho gravado a la Ley de Impuesto a las Ventas y Servicios, específicamente 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. Agrega la misma norma que 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.

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 leyes mencionadas introdujeron modificaciones en el artículo 12 letra E) N° 11 del mismo cuerpo legal para ampliar la exención genérica de IVA de los arrendamientos de inmuebles, a aquellos leasing financieros en los cuales el empresario de leasing no hubiese soportado IVA al momento de la adquisición del inmueble entregado en leasing al locatario, y una nueva letra i) al artículo 16 de la misma LIVS, que establece 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, en el artículo 17 de la LIVS se 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. Es más, desde a lo menos la segunda mitad de los años '70, fecha en la cual se comenzaron a desarrollar en

Chile las primeras operaciones de leasing como alternativa ideada para que las empresas pudieran optar a financiamiento en la adquisición de bienes de capital, por interpretaciones administrativas del SII se asimiló a los contratos de leasing sobre bienes muebles 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 quedaron afectos como un arrendamiento más a IVA, siendo su base imponible para estos efectos la totalidad de los pagos efectuados por los locatarios por el uso de los bienes, sin derecho a deducción alguna, sin considerar en consecuencia la norma, 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.

El objetivo de este trabajo es abordar de manera crítica estas últimas modificaciones realizadas por el legislador a la regulación tributaria del leasing en la Ley de IVA, con especial énfasis en la falta de armonía, que fruto de esas modificaciones se produce en el tratamiento de la misma operación, dependiendo del bien sobre el cual recaiga. Con ello, hoy en día tenemos un sistema en el cual un mismo tipo de operación o contrato recibe un tratamiento diferente frente a un mismo impuesto, dependiendo del tipo de bien sobre el que recae, aunque en ambos casos se trate de bienes de capital destinados a formar parte del activo fijo de un contribuyente desde un punto de vista económico.

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 analizaremos, 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.

Para desarrollar esta investigación efectuaremos una síntesis de la situación actual del contrato de leasing, en especial frente a la LIVES, para luego realizar un análisis crítico de la misma, identificando algunos problemas que plantea la actual regulación existente y como su solución evidencia una arbitrariedad del legislador que afecta la seguridad que constituye uno de los principales objetivos de cualquier norma jurídica.

Así abordaremos: (i) el tratamiento diferenciado del leasing financiero de muebles e inmuebles, incluyendo las rebajas de su base imponible y las posibles distorsiones que genera para una empresa dedicada al financiamiento de ambas clase de operaciones; (ii) su relación con la actual exención del artículo 12 letra E) N° 11 de la LIVES; y, (iii) algunos problemas que pueden plantearse en los casos de fusiones, cuando dentro de los bienes que se traspasan (trasmiten) al continuador,

se encuentran bienes que formaban parte del activo de la sociedad absorbida y se hallaban dados en leasing a terceros (cesión de contratos), o bien correspondían a bienes que formando parte del activo fijo de la sociedad absorbida, fueron traspasados a la absorbente con la intención de ser entregados en arrendamiento

Para abordar esos temas, en una primera parte se hará una breve descripción teórica de la operación de leasing, haciendo una síntesis histórica de su evolución en Chile, cómo se conceptualiza en la doctrina, su contabilización y el tratamiento tributario que antes de las leyes N° 20.780 y 20.899, se asignaba a la operación.

En una segunda parte se hará un breve análisis de algunos problemas planteados a la LIVS mencionada, apoyados con la jurisprudencia administrativa existente, para finalizar con las conclusiones de rigor.

2. MARCO GENERAL DEL LEASING

Las operaciones de leasing representan, sin dudas en la realidad económica, un mecanismo por el cual las empresas pueden financiar la adquisición de bienes de capital productivo, permitiendo asimismo reemplazar los equipos antes que sean obsoletos o ineficientes, disminuyendo el riesgo de obsolescencia y ayudando a participar en la competencia en condiciones de igualdad.

2.1. Antecedentes históricos

La expresión inglesa leasing proviene del verbo “to lease” que en su traducción literal significa alquilar, negocio creado en EE. UU. luego de la segunda guerra mundial por el empresario norteamericano D.P. Boothe J. en 1952, para describir un arrendamiento de bienes que le permitió cumplir con un suministro al ejército de los EE. UU. sin recurrir al crédito comercial bancario, logrando de esa forma financiar la adquisición de la maquinaria empleada en la producción de sus insumos.¹

Esta fórmula de financiamiento fue aceptada por el mundo empresarial y tuvo una rápida acogida por los bancos norteamericanos, al ser considerado como un

¹ Ver COILLOT, Jacques, 1974, *El leasing*, Editorial Mapfré S.A., traducción de Tomás Pérez Ruiz. Segunda Edición.

excelente medio para que los empresarios pudieran acceder a bienes de capital más modernos, disociando así la vida económica del bien de su vida física.²

En Chile, las operaciones de leasing comenzaron a popularizarse aproximadamente a partir del año 1977, cuando se formó la compañía llamada Leasing Andino S.A., entidad financiera que nació como iniciativa de la empresa española Leasing Vizcaya S.A., filial del Banco de Vizcaya, quien propuso al Banco de Chile la iniciación conjunta de una empresa de leasing, pues en dicha época se comenzaba a implementar en Chile –como parte de la nueva política económica– la apertura a las importaciones y el estímulo al consumo masivo de productos manufacturados.³

A pesar de la importancia en la realidad económica del leasing, no se dispuso de una reglamentación sistemática de la operación, sino simplemente se comenzaron a dictar, una década después, normas para el ejercicio de esa actividad, como lo fue la ley N° 18.576, de 27 de noviembre de 1986, que modificó la Ley General de Bancos en su artículo 83 N° 11 bis, disponiendo que las entidades bancarias podían constituir sociedades filiales destinadas a complementar su giro, luego complementada por la Circular N° 2.257 de 22 de mayo de 1987, de la SBIF, mediante la cual se establecieron reglas relativas a la formación de las sociedades de apoyo al giro, su operación y fiscalización.

² DE LA CUESTA RUTE, José María, 1970, *Reflexiones en torno al leasing*, Revista de derecho Mercantil N° 118, Madrid, pp.533-619.

³ ORTUZAR SOLAR, Antonio, 1990, *El Contrato de Leasing*, Editorial jurídica, Santiago, p.9.

A dichas normas se añadió más tarde la Circular N° 2.393, de 7 de octubre de 1987, destinada a delimitar el dominio de las actividades de las sociedades filiales de los bancos, cuyo objeto debía ser exclusivo, limitando la participación de los bancos salvo en la inversión necesaria para el desarrollo del giro y que no podía exceder del 5% del capital pagado de la sociedad donde se realice la inversión.

Finalmente, la ley N° 18.707, de 19 de mayo de 1988, modificó nuevamente la Ley General de Bancos para establecer con rango legal la normativa contenida en la Circular antes mencionada.

En la actualidad la actividad de leasing, asumida por sociedades filiales de los bancos, se encuentra normada por la Circular N° 2.392, de 9 de septiembre de 1988, de la SBIF, que imparte instrucciones sobre las operaciones de leasing, complementada por las Circulares N° 3 y N° 6, de 2 de noviembre de 1988 y de 4 de julio de 1989, respectivamente, del mismo órgano señalado.

2.2. Descripción general de la operación de leasing financiero

La operación de leasing consiste, a grandes rasgos, en un negocio jurídico a través del cual una persona –el usuario– puede usar y gozar de un bien determinado a cambio de una contraprestación periódica, con la opción de adquirirlo una vez que este haya finalizado. Este lo recibe de su propietario (el proveedor o la empresa de leasing), por un período de tiempo determinado, a cambio del pago de un canon de carácter periódico, consistente en dinero, y conservando la facultad de adquirir el

dominio del mismo bien al término del contrato, generalmente pagando otra suma de dinero predeterminada como precio de dicha opción.⁴

A nuestro juicio, y en términos propiamente jurídicos, el leasing es una operación compleja en que concurren distintos actos y contratos independientes, vinculados y coordinados para conseguir un fin, que es la financiación del usuario.

Esta operación nace, en su forma original, cuando el usuario recurre a una empresa de leasing –por regla general una sociedad filial de un banco– solicitando financiamiento para la adquisición un bien de capital, con la finalidad de modernizar u optimizar el proceso productivo de su empresa. Luego, la empresa de leasing – una vez aprobada la solicitud– acude donde el proveedor designado por el usuario, para adquirir el bien objeto de la operación, que también ha sido designado por el usuario.

A continuación, la empresa de leasing cede el uso y goce del bien de capital –indirectamente a través del proveedor– al usuario, para que éste lo destine para los fines ya convenidos.

El usuario se compromete a pagar periódicamente una suma de dinero por concepto de uso y goce del bien, amortización del capital e intereses, durante un periodo de tiempo que coincide con el de la vida útil del bien.⁵

⁴ SANDOVAL LÓPEZ, Ricardo, 2003, *Contratos Mercantiles*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, Tomo II, p. 348.

⁵ PUELMA ACCORSI, Álvaro, 1999, *Contratación Comercial Moderna*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, p. 101.

Para finalizar una vez efectuado el pago íntegro de las cuotas pactadas, se plantean 3 opciones. La primera consiste en ejercer una opción de compra por un valor equivalente o similar a una de las cuotas ya canceladas; la segunda consiste en prorrogar la cesión del uso o explotación por otro período, pagando una cuota menor; y la tercera consiste en poner término a la operación. La regla general es que el usuario haga uso de su opción de compra, convirtiéndose con ello en el propietario del bien objeto del leasing.

2.3. Conceptos para la operación de leasing

La voz leasing, perteneciente a la lengua inglesa, proviene del verbo transitivo “to lease”, cuya traducción literal es arrendar, dar en arriendo. A la forma sustantiva en Derecho, se le traduce como arriendo, arrendación, arrendamiento; censal, censo; locación, inquilinato.⁶

De acuerdo con la Circular N° 2.392, de 9 de septiembre de 1988, de la SBIF “...el leasing es un contrato en virtud del cual una de las partes denominada empresa de leasing adquiere a solicitud de la otra, denominada arrendatario, bienes de capital para uso de este último, a cambio de pagos que recibirá por un plazo determinado, pudiendo el arrendatario ejercer al fin del periodo una opción de compra...”.

De acuerdo a la ley francesa N° 66-455, de 2 julio de 1967 “...el leasing o credit bail es una operación de arrendamiento de bienes de equipo, de herramientas o de

⁶ SANDOVAL LÓPEZ, Ricardo. Op. cit., Tomo II. p.349

bienes inmobiliarios de uso profesional, especialmente comprados con el objeto de este alquiler, por empresas que se mantienen como propietarias de tales bienes, cuando dicha operación cualquiera sea su denominación, faculta al arrendatario, para adquirir todo o parte de los bienes alquilados, por un precio convenido, teniendo en cuenta al menos en parte, las entregas efectuadas a título de alquileres...”.⁷

En nuestra doctrina nacional, (Sandoval López, R., 2003) se define al leasing como “...una operación financiera mediante la cual la empresa de leasing adquiere de un fabricante o proveedor, ciertos bienes de capital productivo, elegidos por un usuario determinado, con la finalidad de ceder su uso, por un plazo convenido, a este último, mediante un pago periódico y facultándolo para optar, al término del mismo, por la compra de los bienes por un precio predeterminado, por la renovación del uso bajo otras condiciones o por la devolución de los bienes u otra opción que se estipule...”.⁸

En el mismo sentido Álvaro Puelma Accorsi (1999), señala en su obra que “...entendemos por leasing una operación en virtud de la cual una persona entrega otra, por un tiempo determinado, una cosa a título de mera tenencia, para su uso y goce, por el pago de un precio o renta periódicos, otorgándose a quien recibe el uso y goce de la cosa, opción de compra del mismo bien u otros derechos o facultades...”.⁹

⁷ Ídem. p.349.

⁸ Ídem. p.350.

⁹ PUELMA ACCORSI, Álvaro. Op. cit., p. 101.

Finalmente Antonio Ortúzar Solar (1990) en su obra acerca del leasing, define a esta figura como un “...el contrato en cuya virtud una empresa de leasing da en arrendamiento un bien determinado que ha elegido un usuario y que esta adquiere para tal propósito, obligándose el arrendatario a pagar un canon periódico, por un tiempo determinado e irrevocable, en que ha asumido el arrendatario todos los riesgos y los gastos de conservación de la cosa durante la vigencia del contrato y estándole permitido a su finalización optar por su adquisición a un precio predeterminado, renovar el contrato en las condiciones que se acordaren o restituir el bien...”.¹⁰

Como podemos observar, en los conceptos citados acerca del leasing no existe uniformidad en cuáles son los aspectos más relevantes de esta operación, destacando unos su naturaleza financiera y otros simplemente quedándose con el aspecto de la cesión de la tenencia del bien para su uso y goce por un tercero distinto del propietario. Ello nos lleva a analizar la naturaleza jurídica del leasing.

2.4. Naturaleza jurídica del leasing

De la misma amplitud con que definen los conceptos antes citados al leasing, que destacan distintos aspectos de la operación se puede advertir que existen distintas posiciones respecto a la naturaleza de esta operación, lo que ha dado

¹⁰ Ortúzar Solar, Antonio. El contrato de leasing. Editorial Jurídica de Chile. Santiago. 1990. página 22.

origen a diversas teorías que pretenden explicar la naturaleza jurídica a partir de la cual se estructura del leasing.

2.4.1. Teoría del Contrato de Arrendamiento

Los adscritos a esta teoría señalan que su enfoque se centra en la relación jurídica que surge entre el usuario y la empresa de leasing, en la que es posible apreciar el intercambio de la cesión del uso y goce de un bien a cambio del pago de una suma de dinero. Lo anteriormente descrito es conocido como la causa típica del contrato de arrendamiento.¹¹

En Chile, parte importante de la doctrina apoya esta teoría.¹² En este mismo sentido, se han pronunciado también la jurisprudencia mayoritaria, las interpretaciones administrativas del Servicio de Impuestos Internos y la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Así nuestra Corte Suprema ha concluido respecto a esta operación "...que del tenor de la demanda, en especial de su parte petitoria, se desprende que la acción de nulidad ejercida se funda en vicios que aquejarían a un contrato de leasing, cuya nulidad absoluta se pide declarar; en consecuencia, atendida la naturaleza de dicho contrato, que comparte la del arrendamiento, debe concluirse que las demandadas no están expuestas a ser privadas de la posesión de lo

¹¹ ORTUZAR SOLAR., Antonio. Op. cit. p.33 – 34

¹² Así lo han sostenido en Chile entre otros ORTUZAR SOLAR, Antonio y MENCHACA OLIVARES, Tomás.

comprado, sino eventualmente a restituir parte de las rentas percibidas y a recuperar la mera tenencia de lo arrendado...”.¹³

También podemos observar este criterio en la mayoría de la jurisprudencia administrativa del SII, quien ha concluido que “...en relación con el contrato de leasing, este Servicio ha señalado con anterioridad que es jurídicamente un contrato de arrendamiento de bienes, pues concurren en él las condiciones estipuladas en el artículo 1.915 del Código Civil; vale decir, la obligación de una de las partes a conceder el goce de una cosa y la consiguiente obligación de la otra de pagar por dicho goce un precio determinado. Por otra parte, el artículo 1.916 del mismo cuerpo legal establece que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellas que la Ley prohíbe arrendar. Al respecto, cabe señalar que los criterios expuestos por este Servicio a través de los Oficios citados¹⁴ se encuentran vigentes, no obstante que para la aplicación de los mismos debe considerarse los términos del contrato respectivo...”.¹⁵

Siguiendo este mismo criterio, el mismo ente fiscalizador ha entendido que “...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

¹³ “*Sociedad Administradora Santa Cruz con Intangibles Santa Cruz, Bice Leasing S.A., Banestado Leasing S.A.*”, C.S., Rol N°: 366-99, de 21 de marzo de 2000. Considerando 9°.

¹⁴ Ver, por ejemplo, los Oficios N° 3.747 de 1999, N° 1.871 de 2006 y N° 3.338 de 2009 del SII, disponibles en:

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

¹⁵ SII, Oficio N° 191, de 31 de enero de 2014, disponible en:

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

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...”¹⁶

2.4.2. Teoría de la Compraventa

Se centra esta teoría en el estudio de la finalidad económica que buscan las partes al celebrar una operación de leasing. En el caso del usuario, adquirir la propiedad de un bien determinado pagando su precio en forma diferida; y en el de la empresa de leasing, obtener un lucro por medio de los intereses aplicados por sobre el capital invertido, además de una garantía de pago. De lo anterior postulan los que sostienen esta teoría (LEYVA SAAVEDRA, José, 1995), que el leasing tiene la misma finalidad económica que un contrato de compraventa con una cláusula de reserva de dominio.

2.4.3. Teoría del contrato de mutuo de dinero

Esta teoría plantea que la empresa de leasing efectúa un préstamo al usuario. Sin embargo, en virtud de un mandato la empresa de leasing le transfiere dichos fondos al proveedor con el fin de adquirir los equipos que el propio usuario ha designado. El dominio de dichos bienes es adquirido por el usuario, para ser trasferido inmediatamente a la empresa de leasing como una garantía. De esta

¹⁶ SII, Circular N° 53, de 29 de agosto de 1997, disponible en:

<http://www.sii.cl/documentos/circulares/1997/circu53.htm>

forma la empresa se asegura frente a un eventual incumplimiento del usuario, lo que le daría al leasing una estrecha vinculación con el contrato de mutuo.

2.4.4. Operación de financiamiento, que tiene la naturaleza jurídica de un negocio atípico, complejo

Don Ricardo SANDOVAL LOPEZ (2003)¹⁷, en una posición que compartimos, señala que “...más que un contrato el leasing es una operación financiera, integrada por los contratos ya indicados que se encuentran vinculados entre sí y regidos cada uno de ellos por normas propias...”¹⁸

Esta teoría ha encontrado igualmente asidero en parte de nuestra jurisprudencia. En tal sentido nuestra Ilma. Corte de Apelaciones de Santiago ha concluido que “...el contrato de leasing ha sido asimilado al contrato de arrendamiento de bienes con opción de compra, recibiendo el arrendatario el financiamiento para la adquisición de una especie, y desde esta perspectiva, es una obligación de dinero a la que no pueden serle ajenas las normas y principios que el ordenamiento jurídico prevé para esta categoría de obligaciones...”¹⁹.

¹⁷ SANDOVAL LÓPEZ, Ricardo. Op. cit. p.343 y 344.

¹⁸ En el mismo sentido opinan los profesores PARRA VERGARA, Álvaro (2013), PUELMA ACCORSI, Álvaro (1999), RODRIGUEZ QUIROS, Ambrosio (1992), VARELA MORGAN, Raúl (1988) y CARMONA GALLO, Carlos (1979).

¹⁹ “Santander Leasing S.A., Materiales Morales S.A. con Morales Blacchowsky y Blacchowsky Wichmann”, C.A. de Santiago, Rol N.º 5068-02, de 4 de enero de 2007, en Gaceta Jurídica Nº 319, pp.176 y ss.

La misma Corte, en otro fallo, ha señalado que "...si bien el contrato de leasing, al no encontrarse definido en el ordenamiento jurídico, ha sido asimilado a un arrendamiento de bienes con opción de compra, no es menos cierto que, atendido sus fines, es una figura que tiene por objeto la prestación de un servicio financiero, a través del cual el arrendatario obtiene el financiamiento para la adquisición maquinarias, vehículos u otros bienes muebles, como en el caso de autos. Desde esta perspectiva el leasing es una obligación de dinero, al que no pueden serle ajenas las normas y principios que el ordenamiento jurídico prevé para esta categoría de obligaciones...".²⁰

Esta misma posición la reconoce nuestro legislador al incorporar dentro de la LIVS la figura del leasing sobre inmuebles, como veremos al analizar la historia fidedigna de las modificaciones introducidas por las leyes N.º 20.780 y N.º 20.899.

2.5. Clasificaciones de la Operación de Leasing

Desde un punto de vista doctrinario el leasing admite una serie de clasificaciones, de las cuales a continuación veremos las más frecuentes.

2.5.1. Leasing Operativo y Financiero

El leasing operativo es una modalidad contractual de comercialización por la cual una empresa, generalmente fabricante o proveedora, se obliga ceder

²⁰ "*Banco de Chile con Carrasco Toledo*", C.A. de Santiago, Rol N.º 7285-02, de 8 de noviembre de 2006, Considerando 5º. En Gaceta Jurídica N.º 317, pp.197 y ss.

temporalmente a una empresa arrendataria, el uso de un determinado bien, a cambio de una renta periódica, como contraprestación. Estos contratos generalmente vienen acompañados de servicios adicionales como: mantenimiento, reparación y asistencia técnica, etc., que los distinguen de un arrendamiento puro y simple.²¹

Concluye el profesor SANDOVAL LÓPEZ que "...se trata de una operación o negociación abierta, de carácter sui generis, que no puede asimilarse en especial a ninguna de las categorías dogmáticas de contrato reconocidas en el derecho romanista de las obligaciones y de los contratos...".²²

El leasing financiero, por su parte, es una operación de financiamiento, mediante la cual la empresa de leasing se obliga a adquirir de un fabricante o proveedor bienes que el usuario ha requerido como contraprestación a una suma de dinero pactada, para su uso y disfrute durante cierto tiempo, quien al término de ésta puede renovarla, ponerle fin o ejercer su opción compra.

2.5.2. Leasing Mobiliario e Inmobiliario

Esta clasificación atiende a la naturaleza del bien objeto de la operación, de acuerdo con la distinción que realiza el artículo 567 del Código Civil.

²¹ SANDOVAL LÓPEZ, Ricardo. Op. cit., Tomo II. p. 344

²² SANDOVAL LÓPEZ, Ricardo. Op. cit., Tomo II. p.372

El leasing sobre bienes muebles o mobiliario es aquella operación celebrada entre una empresa de leasing y un usuario, en el que la primera se obliga a adquirir y luego ceder el uso de un bien mueble requerido por la segunda, por un plazo determinado, a cambio del pago de un canon periódico como contraprestación y finalizado éste la usuaria puede adquirir el bien, previo pago del valor residual pactado, celebrar un nuevo contrato o devolverlo.

El leasing sobre bienes inmuebles o inmobiliario, por su parte, es una operación que versa sobre bienes raíces y es imprescindible celebrarlo por escritura pública para efectuar la inscripción de la tradición cuando se ejerza la opción de compra por el usuario y para inscribir las hipotecas y las prohibiciones que se imponen sobre el predio, mientras no se ejerza dicha opción.

2.5.3. Leasing Directo e Indirecto

El leasing directo es aquel que se celebra entre una persona que desea usar un bien que ha escogido con anterioridad y que tiene ciertas características especiales, y la empresa de leasing que lo adquiere para posteriormente cederle su uso mediante un contrato. El bien, por sus propias características especiales, no es generalmente de uso corriente; por lo mismo, la empresa será mucho más cuidadosa a la hora de aprobar el contrato, debido a la mayor dificultad para la recolocación del producto en el mercado.²³

²³ ORTUZAR SOLAR., Antonio. Op. cit. p.28.

El leasing indirecto, a su vez, es aquel en que el fabricante vende el producto a la empresa de leasing, y ésta a su vez, lo ofrece al público en arrendamiento con opción compra; una vez adquirido el bien por el usuario, el proveedor le garantizará junto con su adquisición el servicio técnico para el caso que el bien sufra algún desperfecto, reparándolo o reponiéndolo por otro, si no funciona como corresponde.

2.6. Efectos jurídicos y contabilización del leasing

De la operación de leasing nacen derechos y obligaciones para cada una de las partes, que pueden resumirse en los siguientes para cada una de las partes.

2.6.1. Respecto a la empresa de leasing

En términos generales la empresa de leasing está obligada a comprar el bien de capital, a ceder su uso y a respetar la opción del usuario. Así, son obligaciones del empresario de leasing:

- 1º Comprar el bien a requerimiento del usuario para ponerlo a disposición de éste, con quien se determinan las condiciones de la entrega;
- 2º Ceder el uso del bien, siendo ésta la característica del leasing;
- 3º Respetar la opción del usuario, siendo esta también una característica esencial del leasing, dado que el usuario puede optar por varias alternativas, que la empresa de leasing está obligada a respetar;
- 4º Eventualmente convenir una nueva cesión del uso bajo otras condiciones; y,

5º Enajenar el bien al ejercerse la opción de compra.

Como contrapartida, son derechos de la empresa de leasing:

1º Percibir el pago de la renta en la forma y plazo convenidos; y

2º Exigir que el bien se use, se mantenga y se asegure en la forma acordada.²⁴

En cuanto a su contabilización, siguiendo los criterios franceses se ha propuesto por autores nacionales²⁵ las siguientes directrices para una contabilidad que tome en cuenta la realidad jurídica de la operación en Chile, teniendo en cuenta que el leasing como contrato, transfiere al usuario la mera tenencia de la cosa²⁶:

- a) El bien materia de la operación debe contabilizarse por la empresa de leasing en el Activo Fijo, sujeto a corrección monetaria y a depreciación;
- b) La operación debe registrarse con cargo a una cuenta por cobrar (Activo) y con abono a un Pasivo transitorio por ingresos no devengados;
- c) Las cuotas de leasing percibidas durante el ejercicio tienen que contabilizarse con abono a Resultados;

²⁴ SANDOVAL LÓPEZ, Ricardo. Op. cit., Tomo II. p.365; ORTUZAR SOLAR, Antonio. Op. cit. p.142;

²⁵ CONTRERAS, Evelyn. Manual de Consultas Tributarias: Aspectos Tributarios del *Leasing*. Santiago. Editorial Thomson Reuters, diciembre de 2011 pp. 31 y ss.

²⁶ La contabilización es absolutamente contraria en caso de adoptarse los criterios norteamericanos para registro del leasing, que considera al leasing financiero como una venta con pago diferido del precio, criterios estos últimos recogidos también por el Colegio de Contadores de Chile en su Boletín Técnico-Informativo N.º 22 de 1983.

- d) Las cuotas de leasing que se encuentran vencidas y no pagadas deben anotarse como ingresos devengados (Resultados) y deben ir a cuentas por cobrar (Activo);
- e) Los gastos iniciales de la empresa de leasing, originados con motivo de la operación, tienen que activarse y amortizarse mientras ésta se encuentre vigente;
- f) Los desembolsos que corresponden a la empresa de leasing tienen que contabilizarse con cargo a gastos (Resultados); y,
- g) En el momento de ejercerse por el usuario la opción de compra, se debe eliminar del Activo Fijo y reversar las depreciaciones;

2.6.2. Respecto al usuario

Las principales obligaciones que el usuario contrae por la operación de leasing son las siguientes:

- 1º Elegir los bienes materia de la operación;
- 2º Pagar la renta en favor de la empresa de leasing;
- 3º Usar el bien en los términos convenidos;
- 4º Mantener y reparar el equipo; y,
- 5º Restituir los bienes del equipo al expirar el término estipulado.

En contrapartida, son derechos del usuario:

1º Exigir el respeto de su opción, siendo esta también una característica esencial del leasing, dado que el usuario puede optar por varias alternativas, que la empresa de leasing está obligada a respetar:

2º Restituir el bien objeto del uso;

3º Convenir una nueva cesión del uso bajo otras condiciones; y,

4º Adquirir el bien al ejercer la opción de compra.

En cuanto a su contabilización, siguiendo también los criterios franceses o continentales, se ha propuesto por autores nacionales las siguientes directrices para una contabilidad que tome en cuenta la realidad jurídica de la operación en Chile:²⁷

- a) Las cuotas de leasing que paga y los todos los gastos en que incurre con ocasión de la operación, deben contabilizarse como Gastos; y,
- b) Cuando el usuario hace efectiva la opción de compra del bien, es preciso contabilizarlo en el activo fijo, según su valor de adquisición.

2.7. Tratamiento del leasing financiero bajo NIIF (IFRS)

Bajo IFRS se abandona el modelo francés para la contabilización del leasing financiero, reconociéndose el fondo financiero de la operación, cobrando especial

²⁷ Al igual que en caso de la empresa de leasing, la contabilización para el usuario es absolutamente contraria en caso de adoptarse los criterios norteamericanos para registro del leasing, que considera al leasing financiero como una venta con pago diferido del precio, criterios estos últimos recogidos también por el Colegio de Contadores de Chile en su Boletín Técnico-Informativo N.º 22 de 1983.

relevancia los intereses explícitos o implícitamente pactados entre la empresa y el usuario del leasing.

Así siguiendo los criterios contenidos en la NIICH N.º 17²⁸, actualizada al 31 de diciembre de 2012, el usuario de leasing debe, en resumen:

- a) Reconocer al inicio del plazo del contrato los arrendatarios como activos y pasivos en sus estados de situación financiera a montos equivalentes al valor justo de la propiedad arrendada, o si fuera menor, al valor actual de los pagos mínimos²⁹ por el arrendamiento, descontados de acuerdo con la tasa de interés implícita en el arrendamiento, siempre que sea factible determinarla; de lo contrario se usará la tasa de interés incremental³⁰ de los préstamos del arrendatario.
- b) Los pagos mínimos por arrendamiento se asignarán entre el cargo financiero y la reducción de la obligación. El cargo financiero se asignará a cada período pendiente durante el plazo del arrendamiento, de modo que se obtenga una tasa de interés constante, sobre el saldo de la obligación. Los arriendos contingentes se cargarán como gastos en los períodos en que se incurren.

²⁸ Que a su vez será sustituida a partir del 1º de enero de 2019 por la NIIF 16, sobre Arrendamientos.

²⁹ Son los pagos que se requieren o pueden requerirse al arrendatario durante el plazo del arrendamiento, excluyendo los montos que dependen para su determinación de factores variables (arriendos contingentes), costos de los servicios y los impuestos a ser pagados por y reembolsados al arrendador, junto con la opción de compra, si esta es menor al valor razonable esperado del bien a la fecha de dicha opción.

³⁰ Que corresponde a tasa de interés que el arrendatario tendría que pagar por un arrendamiento similar o, si ésta no fuera determinable, la tasa en la cual, al inicio del contrato, el arrendatario incurriría si pidiera prestado, en un plazo y con garantías similares, los fondos necesarios para comprar el activo.

- c) En la práctica, y con la finalidad de simplificar los cálculos, el arrendatario puede utilizar algún tipo de aproximación para asignar el cargo financiero entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento.
- d) En definitiva, un arrendamiento financiero origina, en cada período contable, tanto un cargo por depreciación por los activos depreciables, como un gasto financiero. La política de depreciación para activos depreciables arrendados será uniforme con la seguida para el resto de activos depreciables que se posean. Si no existiese certeza razonable que el arrendatario obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará totalmente a lo largo de su vida útil o en el plazo del arrendamiento, según cuál sea menor.

A su vez, siguiendo mismos los criterios contenidos en la NIICH N.º 17, la empresa de leasing debe efectuar, en resumen, los siguientes reconocimientos:

- a) Reconocer al inicio, en sus estados de situación financiera, los activos mantenidos en arrendamiento financiero y presentarlos como una cuenta por cobrar, por un monto igual a la inversión neta en el arrendamiento. Ello pues el activo es registrado y depreciado en este caso por el usuario, y las cuotas por cobrar representan el reembolso del capital invertido y los ingresos financieros esperados.
- b) La tasa de interés implícita del arrendamiento se define de manera tal que incluye automáticamente los costos directos iniciales en el arrendamiento

financiero por cobrar; esto es, no hay necesidad de añadirlos de forma separada.

- c) Finalmente, el reconocimiento de los ingresos financieros debe seguir una tendencia que refleje, en cada uno de los períodos, una tasa de retorno constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento financiero.

2.8. Aspectos tributarios de la operación de leasing antes de las modificaciones introducidas por las leyes N.º 20.780 y N.º 20.899

Antes de enfocarnos en los efectos tributarios frente al IVA de la operación de leasing, es necesario revisar brevemente cuál era su situación hasta antes de la entrada en vigor de la reforma tributaria de los años 2014 – 2016.

Al respecto, el desarrollo había correspondido mayormente al Servicio de Impuestos Internos, mediante oficios emitidos frente a consultas de particulares. En dicha jurisprudencia administrativa, tal como anunciamos, el SII equiparó sistemáticamente la operación de leasing a un arrendamiento, asimilando también sus efectos tributarios a los de este último. Partiendo de esa premisa, el SII ha llegado a las siguientes conclusiones³¹.

³¹ Íbidem.

2.8.1. El leasing y la Ley sobre Impuesto a la Renta

Desde un punto de tributario, las operaciones de leasing, sea financiero u operativo, han sido asimilados a un contrato de arrendamiento con opción de compra, por lo que, de la perspectiva del Impuesto a la Renta, recibe simplemente el mismo tratamiento tributario que un arrendamiento³², hasta el momento en que se ejerce la opción de compra.

Así para el arrendatario o usuario del leasing, las cuotas de leasing pagadas serán gastos deducibles siempre que se cumplan los requisitos generales del gasto contenidos en el artículo 31 de la LIR. Así concluye el Oficio N° 2832 del año 2003 del SII que el pago mensual de las cuotas de leasing será considerado por el arrendatario como gastos deducibles en la determinación de la renta líquida imponible del Impuesto de Primera Categoría, siempre que se cumplan los requisitos generales del gasto contenidos en el artículo 31 de la Ley de Impuesto a la Renta.

En cuanto al eventual ejercicio de la opción de compra, se configuraría simplemente una compraventa sobre el bien, debiendo activarse por el comprador – para efectos tributarios – el inmueble adquirido, al precio de la opción de compra pactado en el contrato de leasing³³, que normalmente asciende al valor de una de

³² Según disponen los oficios N° 2.832 de 2003 y N° 3.338 de 2009, entre muchos otros en el mismo sentido, que pueden ser consultados en:

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

³³ Ello pues, en definitiva, si ya se llevó a resultado como gasto el monto pagado por el total de las cuotas de leasing, como en cualquier arrendamiento, si se permitiera luego llevar a costo ese mismo valor al ejercer la opción de compra (incluyendo el total de las cuotas pagadas), se estaría permitiendo un doble aprovechamiento tributario del valor del bien, ante una eventual enajenación posterior del bien adquirido, o por la vía de la depreciación.

las cuotas pagadas³⁴ y el bien pasará a constituir un activo por el monto del ejercicio de la opción.³⁵ Esto debido a que ya se utilizó como gasto el monto pagado por el total de cuotas de *leasing*, y siendo que el precio de venta se calcula considerándolo como pago del saldo sobre las cuotas de *leasing* ya enteradas, si es que se permitiera llevar a costo el total del valor pagado (incluyendo todas las cuotas de *leasing*) se estaría permitiendo un doble aprovechamiento tributario del valor del bien: una primera vez como gasto, y una segunda, como costo tributario.

Para el arrendador o empresa de *leasing*, por su parte, cada cuota de *leasing* será un ingreso tributable, tal como lo sería la renta en el contrato de arrendamiento.

Finalmente, en el escenario eventual que se ejerza la opción de compra por parte del usuario o arrendatario, se configuraría –como se dijo– una compraventa sobre el bien, que tendría como precio el que se haya fijado en el contrato de *leasing* para ejercer la opción, siendo el costo tributario de venta el valor total³⁶ del inmueble corregido, menos sus depreciaciones³⁷.

³⁴ Como excepción a esta regla el SII ha entendido, refiriéndose al caso en que una empresa inmobiliaria adquiere vía *leasing* un terreno sobre el que construirá edificios para su posterior venta a tercero, que, atendido el giro del contribuyente, las cuotas de *leasing* eventualmente no podrán llevarse a resultado como gasto, sino que como costo al momento de efectuarse la posterior venta de los bienes adquiridos. Ver al respecto el Oficio N° 191 de 2014 del SII.

³⁵ En términos finales, la adquisición de un bien por vía del *leasing* permite al usuario llevar a resultado el precio del bien durante el periodo de pagos de sus cuotas de arrendamiento, incluso respecto de aquellos bienes no susceptibles de depreciación, como es el caso de los terrenos.

³⁶ Valor de adquisición corregido.

³⁷ Esto puesto que ya habría reconocido un ingreso por el valor de las cuotas, sin costo correlativo.

2.8.2. Ley de Impuesto al Valor Agregado (D.L. N.º 825) y el leasing

Respecto al IVA, tal como anticipamos al iniciar esta investigación, hasta antes de la reforma tributaria el leasing no tenía establecida una regulación especial en la LIVS, pues se trataba de una operación que no tenía mayor utilización en Chile al promulgarse el D.L. N.º 825 que contiene la LIVS, el 27 de diciembre de 1974. Así, dicha norma no contenía al entrar en vigor ninguna mención especial a los arrendamientos con opción de compra.

Es por tal motivo que el SII, al comenzar la utilización más masiva de los contratos de leasing en Chile, en la segunda mitad de los años '70, optó por equipararlos, por vía administrativa, a los contratos de arrendamiento puros y simples, subsumiéndolos en el hecho gravado especial del artículo 8 letra g) de la LIVS que grava el "...arrendamiento, subarrendamiento, usufructo o cualquier otra forma de cesión del uso o goce temporal de bienes corporales muebles, inmuebles amoblados, inmuebles con instalaciones o maquinarias que permitan el ejercicio de alguna actividad comercial o industrial y de todo tipo de establecimientos de comercio..."³⁸

Así, en el Oficio N° 7.950, de fecha 21 de diciembre de 1978, referido a *leasing* de cosas muebles, concluye el Director del SII que "...sobre el particular, cumpla con señalar a Ud. que de los antecedentes proporcionados por la ocurrente en su presentación, en especial, lo establecido en las cláusulas 1º, 4º, 7º y 14º del

³⁸ Esta disposición, al promulgarse el D.L. N.º 825, se encontraba recogida en iguales términos en el artículo 47 letra b), bajo el Título IV de los "Impuestos a los Servicios", pasando luego al actual artículo 8 letra g) de la LIVS.

modelo de contrato de leasing acompañado a la presentación se desprende que la convención en comento es jurídicamente un contrato de arrendamiento de un bien corporal mueble toda vez que en la especie concurren los elementos esenciales de este tipo de convención y se especifican las obligaciones y prohibiciones de las partes propias de estos contratos, permaneciendo la especie en dominio del arrendador durante su vigencia, en el activo inmovilizado de éste...”.

Finaliza el citado oficio señalando que “...de lo expuesto se desprende que las rentas de arrendamiento se devengarán mes a mes, durante la vigencia del contrato, esto es a medida que el arrendatario permanezca en el goce de la cosa, debiendo tributar estas rentas con el IVA, de acuerdo con lo dispuesto en la letra g), del artículo 8º del Decreto Ley N.º 825, de 1974...”³⁹

Asimismo, en cuanto a los inmuebles con instalaciones que permitan el ejercicio de una actividad comercial, el Oficio N.º 1.059, de 16 de mayo de 1997⁴⁰ concluye que “...teniendo presente lo informado por esa Dirección Regional y los antecedentes acompañados, puedo comunicar a usted, que en el contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado entre la empresa Leasing Andino y el señor Julio Santander Noemi, la entrega en arrendamiento del inmueble que incluye un supermercado se halla gravada con el impuesto al valor agregado, de

³⁹ En igual sentido se pronuncia el Oficio N.º 9.460, de 21 de diciembre de 1979, referido a leasing de buses, y Oficio N.º 1.232, de 8 de mayo de 1998, referido a leasing de vehículos de transporte de carga, todos disponibles para su consulta en:

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

⁴⁰ Disponible para su consulta en:

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

acuerdo al artículo 8º, letra g) del D.L. N.º 825, por tratarse del arriendo de un inmueble con instalaciones que permiten el ejercicio de una actividad comercial...”.

No ocurre lo mismo en este caso con el ejercicio de la opción de compra, la cual a diferencia del caso de los bienes muebles se considera un hecho no gravado, en los siguientes términos “...por otra parte, la venta del inmueble cuando se ejerce la opción de compra, no se encuentra gravada con el impuesto al valor agregado, puesto que esta enajenación no cumple con los requisitos contemplados en los artículos 2º N.ºs 1 y 3 y 8º del D.L. N.º 825, de 1974, para quedar afecta a dicho gravamen...”.

En conclusión, hasta antes de las modificaciones introducidas por la reforma tributaria de los años 2014 – 2016, el criterio sostenido por la autoridad fiscal era el de asimilar íntegramente la operación de leasing dentro del hecho gravado especial del artículo 8 letra g), sea que se tratase de bienes muebles o de inmuebles con instalaciones o maquinarias, en la medida que estos últimos casos permitiesen el desarrollo de una actividad comercial o industrial.⁴¹

⁴¹ Ello, sin perjuicio que la finalidad de la norma, al menos teórica en estos casos era la de gravar los bienes muebles o inmuebles por destinación comprendidos en el “arrendamiento”, al permitir el artículo 17 LIVA en su inciso 1º, la deducción de la base imponible de una cantidad equivalente al 11% anual del avalúo fiscal del inmueble, o la proporción equivalente si el arrendamiento fuere parcial o por períodos distintos.